



자산가치의 공간적 불평등이 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향*

The Effect of Spatial Inequality of Property Value on the Happiness and the Expectation of Upward Social Mobility

서재원** · 진장익***^{ORCID}

Seo, Jae-Won · Jin, Jangik

Abstract

Although previous studies have examined the relationship between income inequality and the perception of social class, our current understanding of the effect of housing price inequality on the social mobility and happiness remains insufficient. This issue has become more important because housing prices in large cities, such as Seoul, have soared in the 2010s, increasing the level of wealth inequality. Hence, we investigated the effects of spatial inequality of housing prices on the social mobility and happiness. We used two primary datasets to explore these relationships. First, we used individual housing price data from 2011 to 2019 and employed the GINI index to measure spatial inequality by 25 administrative districts in Seoul. Additionally, we used the 2011–2019 Seoul Survey Data that provide information on the individual perceptions of happiness and social mobility; this allowed us to measure individual social mobility and happiness. Simultaneous equation models with fixed-effects of housing and housing tenure types were employed to obtain a better estimation result. Findings showed that the happiness level decreased but the expectation of social mobility increased when inequality of housing prices increased. In particular, we observed that the differences in the effects varied by the types of housings and housing tenures. Our study suggested several important implications to prevent the negative impact of the spatial inequality of housing prices.

주제어 자산불평등, 공간불평등, 행복, 계층이동 가능성
Keywords Property Value Inequality, Spatial Inequality, Happiness, Social Mobility

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

양극화와 불평등의 문제는 오랜 기간 전 세계적으로 가장 중요한 사회 문제 중 하나였으며, 우리나라에서도 최근 들어 사회적

인 이슈가 되고 있다. 불평등의 문제는 전통적으로 소득의 차이에 기인한다. 하지만, 최근 들어서는 소득보다도 자산의 격차가 심화되면서 자산불평등의 문제로 확산되고 있다. 소득불평등의 문제와 마찬가지로, 자산불평등 역시 양극화의 원인이 되며, 다양한 사회·경제적 부작용을 유발하는 불씨가 될 수 있다. 특히, 양극화 문제는 계층 고착화를 유발하며, 사회계층 이동에 대한

* 이 논문은 2022년도 중앙대학교 CAU GRS 지원에 의하여 작성되었음.

** Ph.D. Student, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (First Author: jae1s@naver.com)

*** Associate Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University (Corresponding Author: arcane03@cau.ac.kr)

기대감을 저하시키기 때문에 사회발전의 지속성을 저해할 수 있다(서재원·진장의, 2021; 이용관, 2018; Lux et al., 2013). 이와 같은 불평등의 문제를 줄이고, 계층 상향이동에 대한 기대감을 높일 수 있는 다양한 사회정책이 논의되어 왔지만, 대부분의 연구와 논의는 사회학, 경제학, 교육학 분야에서 주로 이루어져 왔다. 반면, 자산불평등의 문제는 공간계획 및 부동산분야와 밀접하게 연관되어 있음에도 불구하고, 도시계획·부동산 분야에서는 활발히 논의되지 못했다.

소득불평등이나 자산불평등으로 인한 양극화가 만드는 또 하나의 중요한 사회적 부작용은 삶의 질 저하의 문제이다. 즉, 불평등의 본질적인 문제는 불평등의 심화로 인해 사회의 전반적인 행복수준이 하락하는 것이라 할 수 있으며, 그로 인해 우울감의 심화, 자살률의 증가, 범죄의 증가 등 다양한 사회문제가 증가하는데 있다. 이러한 문제 인식하에 불평등과 행복에 대한 연구는 오랜 시간 동안 전 세계의 다양한 국가를 대상으로 진행되어 왔다(Alesina et al., 2004; Graham and Felton, 2006). 하지만, 대부분의 연구에서는 소득불평등에 초점을 맞추어 왔으며, 주택과 밀접하게 관련이 있는 자산불평등 연구는 미진했다.

2017년 1월 대비 2021년 1월 기준, 서울시 아파트 평균 매매가격 상승률은 약 119%로 5년간 2배 이상 상승했다. 또한, 주택가격에 기인한 자산가치의 변화는 주택을 소유한 자와 그렇지 못한 자, 강남의 주택을 소유한 자와 도시 외곽의 주택을 소유한 자 등 다양한 그룹 간에 차이를 불러일으켰다. 즉, 사람들은 소득불평등보다는 자산의 차이에 따른 격차의 문제에 더욱 관심을 가지기 시작하였고, 불평등에 관한 사회적 관심 역시 주택가격 문제로 확장되고 있다. 프랑스의 경제학자 피케티가 지적했듯이, 자본소득이 노동소득을 앞지르기 때문에 불평등의 격차는 앞으로도 심화될 것으로 전망되고 있다(Piketty, 2014). 특히, 우리나라의 경우 부동산 자산이 전체 자산의 가장 큰 비중을 차지하는 상황이기 때문에, 주택가격의 상승은 생각보다 심각한 문제를 가져올 수 있다.

한국은행에서 발표한 우리나라의 피케티 지수(가계와 정부의 순자산을 합한 국부를 국민순소득으로 나눠 산출)는 2010년부터 2019년까지 7.6~8.6배였지만, 2020년에는 11.4배까지 급격하게 상승하였다. 이는, 2019년 기준 4.8배인 미국과 6배 수준인 영국보다도 훨씬 높은 수준이다. 우리나라의 피케티 지수가 높은 이유는 가구들의 부동산 자산이 전체 자산의 약 62.2% 정도를 차지할 정도로 높은 비중을 가져, 다른 나라에 비해 부동산이 국민경제에서 차지하는 비중이 높기 때문이다(통계청·한국은행, 2020). 실제로, 주택가격이 급등했던 2020년 가계의 순자산은 2019년보다 1,100조원 증가하였다. 또한, 가계가 보유한 주택 시가총액은 2020년, 전년보다 616조원이 증가했다. 즉, 가계자산 상승분의 50% 이상이 부동산가격 상승으로 발생한 것을 확인할 수 있다. 요컨대, 우리나라의 높은 피케티 지수는 부동산 가격이 빠르게 상승하는 현상과 깊은 관련이 있음을 알 수 있다.

주택가격 상승에 따른 불평등 문제에 관한 사회적 관심을 뒷받침하듯 최근 우리나라에는 벼락거지, 부동산블루와 같은 신조어들이 생겨나고 있다. 부동산블루는 폭등하는 집값으로 좌절감에 빠진 무주택자가 겪는 우울감을 일컫는 신조어이다. 2021년 '잡코리아'에서 직장인 1,265명을 대상으로 한 설문 결과를 살펴보면, '부동산 블루를 경험하고 있느냐'는 질문에 대해 과반수인 58.7%가 '그렇다'고 답했다. 또한, '사람인'이 직장인 1,820명에게 설문 조사 한 결과 55.8%가 '부동산 가격 폭등으로 근로의욕이 상실된다'고 답하였다. 하지만 이렇게 주택가격 상승에 따른 불평등 문제와 이로 인한 사회적 부작용이 중요하게 논의되고 있음에도 불구하고, 이를 실증적으로 규명하려는 시도는 거의 없었으며, 주택가격의 불평등 현상을 진단하려는 연구조차 미진한 수준이다.

이러한 관점에서, 본 연구는 주택가격으로 대표되는 자산가격의 공간적 불평등을 진단하고, 이러한 불평등이 사람들의 계층이동 가능성과 행복수준에 어떠한 영향을 주고 있는지를 실증적으로 검증하고자 한다. 주택가격의 불평등을 측정하기 위해, 본 연구에서는 서울시 25개 구에 해당하는 구별 주택가격 불평등지수를 산출하고자 하며, 이를 위해 국토교통부에서 제공하는 주택가격 실거래가 자료를 활용하고자 한다. 또한, 서울세비 도시정책지표조사 자료를 통해 계층이동 가능성에 대한 인식과 행복수준을 정량화하여 주택가격의 공간적인 불평등이 서울시 시민의 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향을 9년간(2011-2019)의 자료를 바탕으로 검증하고자 한다. 행복수준과 계층이동 가능성 인식은 상호작용하기 때문에 이 둘의 관계를 고려할 수 있는 모형을 구축할 필요가 있다. 본 연구에서는 연립방정식 모형을 구축하여 행복수준과 계층이동 가능성 인식의 관계를 통제할 후, 주택가격을 통한 자산불평등의 영향 정도를 추정하고자 한다. 본 연구를 통해 확인된 실증결과는 자산가치의 공간적 불평등이 사회문제에 미치는 영향을 실증적으로 보여줄 수 있으며, 공간적인 불평등을 줄이기 위한 도시계획·부동산 분야의 정책을 논의할 수 있는 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 여겨진다.

II. 선행연구 고찰

1. 행복과 불평등에 관한 연구

행복이란 생활에서 충분한 만족과 기쁨을 느끼어 흐뭇한 상태라는 사전적 의미를 가지며(국립국어원), 행복수준은 인간의 삶의 질을 측정하는 데 중요한 수단으로 활용되어 왔다. 그동안 행복을 결정하는 요인을 탐구하는 연구들이 전 세계적으로 꾸준히 진행되어왔다. 특히, 소득과 같은 경제적 요인의 영향력은 많은 연구를 통해 분석되어 왔고, 행복을 결정하는 가장 중요한 요인 중에 하나인 것으로 밝혀져 왔다. 실제로 OECD 국가를 대상으로 한 연구에서는 1인당 GDP가 행복에 양(+)의 영향을 주는 것

으로 나타났고(김선아·박성민, 2018), 28개 유럽국가를 대상으로 한 연구에서도 같은 결과가 나타났다(Zagorski et al., 2014). 또한, 지역경제의 수준과 개인 소득수준 역시 지역 주민의 행복에 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다(최영출·이지혜, 2013).

많은 연구들에서 소득의 증가가 개인의 행복에 긍정적인 영향을 줄 수 있다고 밝히고 있지만, 그렇지 않은 연구도 존재한다. Hopkins(2008)는 소득불평등이 심화됨에도 개인의 행복수준이 증가할 수 있음을 주장하였다. 반면, 소득불평등이 심화되어도 개인의 행복수준에는 변화가 없다고 주장하는 연구들도 존재한다(이양호 외, 2013; 서인석 외, 2016). 소득과 행복의 관계는 소득수준에 따라서 차이가 날 수도 있다고 주장하는 연구들도 있다(Jin and Hong, 2022). 예를 들어, 저소득층의 경우 소득불평등이 심화될수록 행복이 감소하지만, 고소득층의 경우는 행복이 증가하는 결과가 나타나기도 하였다(Oishi et al., 2011; 김현정, 2016). 정해식·김성아(2019)는 개인의 경제력은 행복과 삶의 만족감을 증진시키지만, 준거집단과의 경제적 격차가 증가할수록 행복수준은 감소할 수 있음을 지적하였다. 이처럼 실증연구의 결과만 놓고 보면, 소득불평등과 행복의 관계는 단순하지 않다. 그 이유는 아마도 개인이 느끼는 부에 대한 기준이 소득뿐만이 아니라 자산으로 확장되기 때문에 단순히 소득만을 가지고 판단하기에는 한계가 있기 때문으로 여겨진다. 하지만 안타깝게도, 행복과 주택가격과 같은 자산불평등의 관계에 대해 규명하고자 한 연구는 거의 진행되지 못했다.

2. 계층과 불평등에 관한 연구

1997년 외환위기 이후 소득불평등과 양극화 문제는 한국사회의 중요한 사회적 이슈로 부각되어 왔다. 이와 같은 문제가 중요하게 논의된 이유는 지나친 불평등이 개인 노동자의 계층상승에 대한 기대에 부정적인 영향을 줄 수 있기 때문이다. 이러한 배경하에 사회계급과 소득불평등 사이의 관계를 규명하려는 시도가 진행되어 왔지만, 자산불평등과 계층이동 가능성의 관계를 규명하려는 연구는 미흡했다. 2010년대에 들어 파리, 뉴욕, 밴쿠버, 런던 등의 대도시와 같이 서울의 집값도 급등함에 따라 경제적 불평등 수준이 높아지면서 주택가격으로 대표되는 자산불평등에 대한 이슈는 전 세계적으로 점차 중요하게 부각되고 있다. 즉, 부동산 가격 상승으로 인한 자산가치 불평등의 심화는 도시민들에게 좌절감과 박탈감을 주기 시작하고 있다(Arundel and Hochstenbach, 2020). 반면, 부동산 가격의 상승을 기회로 보는 계층도 존재한다. 해외의 경우, 이와 관련한 다양한 나라를 대상으로 한 사례 연구가 존재한다. 예를 들어, 영국을 사례로 주택의 소유가 세대 간 계층이동에 미치는 영향을 실증분석한 연구가 존재하였는데, 분석결과, 부모의 주택 소유 여부가 청년층의 주택 소유에 있어 중요한 동인임을 확인할 수 있었다(Blanden and

Machin, 2017). 마찬가지로, 중국을 사례로 토지 소유가 사회적 이동에 미치는 영향에 대해 시골 이주자들을 대상으로 규명하였으며, 직업이나 소득과의 상관관계도 존재함을 확인하였다(Hao, 2020). 체코를 대상으로 한 연구 결과 역시 주거 불평등과 사회적 제적 지위 사이에 강한 상관관계를 보이는 것으로 나타났다(Lux et al., 2013).

국내의 경우, 주택가격으로 인한 불평등이 계층이동에 대한 기대감에 미치는 영향에 대해 다룬 연구는 거의 없었지만, 최근 들어 유사한 연구가 진행되고 있다. Kang et al.(2020)은 아파트 실거래가를 활용해 서울시의 구별 주택가격 불평등을 산출하여, 주택가격의 불평등이 개인의 행복과 계층인식에 미치는 영향에 대해 실증분석하였다. 분석결과, 이러한 불평등이 행복과 계층인식에 미치는 영향이 소득에 따라 다르게 나타남을 확인하였다. 그러나 아쉽게도, 주택가격 불평등을 아파트 실거래가로 한정하여 산출하였고, 미래에 대한 계층인식의 문제는 다루지 못하였다는 점에서 한계를 갖는다. 서재원·진장익(2021)은 주택가격 불평등이 계층이동 가능성에 미치는 영향을 분석한 연구를 진행하였다. 분석결과, 주택가격 불평등이 계층이동 가능성에 미치는 영향은 비선형 관계를 보임을 확인하였다. 특히, 주택가격 불평등이 상승하면 계층이동 가능성에 대한 기대감은 높아지지만, 불평등이 일정 수준을 넘어가면 계층이동 가능성에 대한 기대감은 하락하는 결과를 보였으며, 이러한 결과는 소득수준에 따라라도 다를 수 있음을 보여주었다. 하지만, 여전히 주택가격에 따른 자산불평등과 계층이동에 관한 연구는 부족하며, 관련 연구들이 축적될 필요가 있다.

3. 행복과 계층이동 가능성에 관한 연구

선행연구들에서는 공간적인 불평등이 사회문제를 야기한다는 것을 보여주었으며, 특히, 개인의 행복수준과 계층이동 가능성에 영향을 줄 수 있음을 언급해 왔다. 하지만, 개개인이 느끼는 행복수준과 계층이동 가능성에 대한 기대감은 서로 밀접한 상관관계를 갖고 있다. 예를 들어, 계층이동에 대한 기대감이 높은 사람은 그렇지 않은 사람에 비해 보다 높은 행복수준을 경험할 수 있으며, 행복수준이 높은 사람 역시 긍정적인 마인드를 가지기 때문에 계층이동 가능성에 대한 기대감이 높을 수 있다. 그러나 국내의 경우, 계층이동 가능성과 행복의 관계에 대해 분석한 연구는 미진하다. 해외의 경우, 계층이동과 행복 사이의 연관성에 대해 분석한 몇몇 연구가 존재한다. Zhao et al.(2017)는 계층의 상향 이동은 행복을 증가시키는 반면, 계층이 하향 이동은 행복을 감소시킬 수 있음을 중국을 대상으로 실증적으로 보여주었다. 반면, Zang and de Graaf(2016)는 동일하게 중국을 대상으로 한 연구였음에도 세대 내 적은 범위의 하향 이동과 행복은 상당한 양의 상관관계를 보일 수 있음을 보여주었고, 세대 간 이동 패턴에서

는 유의미한 결과가 나타나지 않음을 강조하였다. 마찬가지로, Hadjar and Samuel(2015)은 영국과 스위스의 사례로 사회적 이동성과 행복 사이의 상관관계를 분석하였는데, 영국의 경우 세대 간 상향이동이 행복에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났지만, 스위스의 경우는 유의한 결과를 확인할 수 없었다. 일반적으로 계층의 상향이동은 행복을 증가시키고, 하향이동은 행복을 감소시킬 것으로 여겨진다. 그러나 선행연구를 살펴보면, 행복과 계층이동에 대한 상관관계는 일관성이 있게 나타나지 않음을 확인할 수 있다.

한편, 개인이 느끼는 행복감이 계층인식에 미치는 영향을 실증적으로 규명하려는 노력도 있었다. 일반적으로 계층 상향이동에 대한 가능성은 사회·경제적 지위가 높아질 가능성으로 보기도 한다(Tenney et al., 2016). 따라서, 사회·경제적 지위를 향상시키는 요인인 학업성취도, 직무수행성과, 목표지향적인 태도, 생산성 등을 대체변수로 활용한 연구들이 해외를 중심으로 진행되어왔다. 이러한 연구들의 분석결과를 종합하면, 행복감이 성공적인 직무수행과(Cropanzano and Wright, 1999; Boehm and Lyubomirsky, 2008) 학업성취도에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다(Tabbodi et al., 2015). 뿐만 아니라, 행복할수록 삶의 만족도가 높아지고(DiMaria et al., 2020), 생산성도 상승하는 결과를 보였다(Oswald and Sgroi, 2015). 또한, 개인이 긍정적인 감정을 경험할 때, 시간과 노력을 더 많이 투자하고 목표를 추구하여, 장애물을 극복하려는 동기와 목표 달성에 대한 통제력이 더 커지는 결과를 보였다(Haase et al., 2012; Tenney et al., 2016). 행복과 계층 혹은 성공의 관계에 대해 규명한 연구도 존재했는데, 행복한 사람이 결혼, 친구 관계 등을 포함한 여러 사회적 삶의 영역에서 성공하는 것으로 나타났다(Lyubomirsky and Diener, 2005). 경제적인 측면에서도 긍정적인 결과를 보였는데, 행복할수록 더 높은 소득과 성과를 가져와 행복이 성공을 가져온다는 것을 확인할 수 있었다(Donaldson et al., 2019; Walsh et al., 2018). Harker and Keltner(2001)는 여성의 삶을 대상으로 긍정적인 감정과 삶의 결과의 관계에 대해 분석하였는데, 긍정적인 감정을 느낀 여성이 추후 더 높은 소속감과 능력 등을 가짐을 실증결과를 통해서 보여주었다.

이와 같은 선행연구의 검토를 통해 행복과 계층이동 가능성이 상호 영향 관계를 갖는 변수라는 것을 확인할 수 있었다. 즉, 주택 가격 불평등은 행복과 계층이동 가능성에 영향을 줄 수 있으며, 행복과 계층이동 가능성은 상호작용함을 알 수 있다. 하지만, 자산불평등, 행복, 계층이동 가능성의 관계를 종합적으로 고려해서 연구를 진행한 연구는 진행되지 못했다.

선행연구를 종합하면 본 연구가 갖는 차별성은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 기존의 연구들이 소득불평등에만 초점을 맞추어 연구를 진행했던 한계를 뛰어넘어, 자산가치의 공간적 불평등이 계층의 상향이동 인식과 행복수준에 미치는 영향력을 실증적으

로 분석하였다는 그 자체로 차별성을 가진다. 둘째, 이러한 불평등이 행복과 계층이동 가능성에 미치는 영향력을 추정할 때, 행복과 계층이동 가능성의 상호관계를 고려하는 연립방정식 모형을 구축하여 실증분석하였다는 점에서 여러 선행연구와 큰 차별성을 가진다.

마지막으로, 주택가격으로 대표되는 자산가치의 공간적 불평등을 비교적 작은 공간단위인 구수준에서 측정하고, 그 영향력을 살펴보았다는 데 차별성을 갖는다. 자산불평등과 그에 따른 계층이동 가능성에 대한 인식을 세밀하게 분석하기 위해서는 공간 단위의 분석이 요구된다. 그 이유는 불평등은 상대적이기 때문에 일반적으로 멀리 있는 사람보다는 물리적으로 비교적 가까운 이웃에게서 더욱 크게 느끼기 때문이다(Jin and Hong, 2022). 결국, 불평등으로 인한 계층이동 가능성에 대한 상실, 행복수준의 저하는 비교적 가까운 이웃에게서 더욱 크게 느끼게 된다. 따라서 자산불평등의 측정은 도시 수준이 아니라 보다 작은 공간 단위에서 측정되어야 한다.

III. 연구방법

1. 연구자료

본 연구에서는 서울서베이 도시정책지표조사 9개년 자료(2011-2019년)와 국토교통부 주택실거래가 자료를 활용한다. 서울서베이 자료에는 계층이동 가능성에 대한 인식과 행복수준에 대한 인식 자료가 포함되어 있어 주택가격으로 인한 자산불평등의 사회적 파급효과를 분석하기 위해 필요한 정보를 얻을 수 있다. 또한, 개인 및 가구의 사회경제적 특성 등 다양한 설문항목을 포함하고 있어 개인 및 가구 특성을 통제할 수 있다. 서울서베이 자료를 기반으로 하기 때문에, 본 연구는 서울시를 대상으로 연구를 진행하며, 9년간의 자료를 사용하였기에 총 410,104개의 자료를 활용하고자 한다. 서울서베이 도시정책지표조사는 2005년부터 매년 진행되는 조사이며, 서울의 현재 상태 및 서울시민의 삶의 질, 의식, 가치관 등을 조사하여 과학적 행정을 도모, 시정운영 방향을 제시하기 위한 기초자료로 활용된다(진장의 외, 2017). 조사대상은 서울시에 거주하는 가구 및 만 15세 이상 가구원으로 하며, 매년 표본 2만 가구로 약 45,000명에서 47,000명의 가구원(개인)을 표본으로 추출하고 있다.

서울서베이 자료는 동일한 응답자를 추적하여 동일한 내용을 반복하여 질문하는 개인 패널데이터가 아니다. 또한, 매년 같은 질문으로 조사하는 것이 아니기 때문에, 개개인의 시간에 따른 변화를 확인하는 것에 한계가 있다. 하지만, 다행히도 개개인의 사회·경제적 특성에 관한 질문은 매년 동일하게 조사하였다. 예를 들어, 서울서베이는 기본 항목으로 설문자의 나이, 성별, 가구 소득, 결혼 여부, 교육수준, 생활환경 만족도, 고용형태, 주택유

형 및 점유형태 등의 문항을 포함하고 있다. 또한, 개인이 느끼는 계층이동 가능성과 행복수준에 대한 설문도 포함되어 있다. 따라서 이러한 반복횡단면자료(repeated cross-sectional data)를 활용하면, 도시민들의 장기간의 선호변화를 관찰할 수 있다.

본 연구에서는 주요변수인 서울시 주택가격의 공간적인 불평등을 산정하기 위해 국토교통부 실거래가 공개시스템(MOLIT)을 통해 9년치(2011년-2019년)의 주택실거래가 자료를 활용하였다. 주택실거래가 자료는 주택유형과 점유형태에 따라 세부적으로 나눠 제공되고 있다. 본 연구에서는 단독·다가구, 연립·다세대, 아파트의 매매 자료를 활용하여 구별 주택가격 불평등지수를 산출하였다. 연구에 활용된 연도별 서울서베이 도시정책지표조사 자료와 주택실거래가 자료의 샘플수는 <표 1>과 같다.

2. 분석모형

본 연구에서는 주택가격 불평등과 행복수준, 계층이동 가능성 인식의 상호적 영향 관계를 규명하기 위해 연립방정식 모형을 활용하였다. 실제 사회현상 속에서는 어떤 변수가 다른 변수에 의해 일방적으로 영향을 받는 관계보다는 경제변수들 사이에 서로 영향을 주고받는 상호 관계가 자주 나타난다(이무송·유정석, 2014). 즉, 하나의 종속변수가 다른 종속변수의 설명변수가 되는 등과 같이 이러한 변수 간의 복잡한 상호 영향 관계가 있는 경우 단일방정식 모형으로는 변수들 간의 인과관계나 연결고리를 설명하기 어려워진다(최대승, 2016). 이 경우 연립방정식 모형(simultaneous equations model)을 활용하게 되는데, 연립방정식 모형은 상호관계가 있는 변수들 간의 관계를 여러 개의 회귀 모형으로 그룹을 만들어 모형화하기 때문에, 분석대상이 되는 변수들 간에 존재하는 동시적 영향 관계와 유기적인 움직임을 파악하기에 용이하다(최대승, 2016). 본 연구에서 활용한 연립방정식

모형은 다음과 같다.

$$H_{ijt} = \alpha S_{ijt} + \beta E_{jt} + \gamma X_{ijt} + \theta_j + \theta_t + \epsilon_{ijt}$$

$$S_{ijt} = \delta H_{ijt} + \tau E_{jt} + \pi Z_{ijt} + \omega_j + \omega_t + \epsilon_{ijt}$$

이때, H_{ijt} 는 t시점, j지역에 살고 있는 i의 행복수준을 의미하며, S_{ijt} 는 t시점, j지역에 살고 있는 i의 계층이동에 대한 기대감을 뜻한다. E_{jt} 는 t시점 j지역의 주택가격 불평등지수를 의미한다. X_{ijt} 와 Z_{ijt} 는 행복과 계층이동에 대한 기대감에 영향을 주는 개인특성, 가구특성, 주택특성 등을 의미하며, 여기에는 각 식에만 영향을 주는 요인인 외생변수를 포함한다. 종속변수 H_{ijt} 과 S_{ijt} 는 서로 동시에 결정되는 내생적 변수이다. 반면 E_{jt} , X_{ijt} 와 Z_{ijt} 는 외생적 변수이고, ϵ_{ijt} 와 ϵ_{ijt} 는 오차항이다.

연립방정식 모형은 식별(identification), 설정(specification), 추정(estimation), 모의실험(simulation)의 과정을 거친다. 각 모형은 통상적으로 최소자승추정법(ordinary least squares, OLS)을 이용하여 추정한다. 이 경우 종속변수 간의 상호 연관성 등으로 동시성이 존재할 경우 연립방정식 모형이 과다 식별되어 오차항과 설명변수 간에 상관관계가 존재하게 되며, 기존 OLS방식은 편의(biased) 및 불일치(inconsistent) 추정량을 만들어내므로 이를 고려하기 위해 2단계 최소자승추정법(two-stage least squares estimation, 2SLS)이나 3단계 최소자승추정법(three-stage least squares estimation, 3SLS) 등의 시스템추정방법을 이용해야 한다(이무송·유정석, 2014).

일반적으로 변수 간 영향 관계를 분석하는 것으로 알려진 회귀 모형은 독립성을 가정하고 있기 때문에 내생성을 가지고 있는 변수를 분석하면 불편 추정량을 만들어낸다(이수진 외, 2019). 반

Table 1. Samples of Seoul survey & housing prices data

Year	Seoul survey data		Housing prices		
	The number of households	The number of household members	APT	Flat	Detached house
2011	20,000	45,605	54,650	31,174	8,285
2012	20,000	49,758	41,069	24,336	5,941
2013	20,000	47,384	68,140	28,858	6,938
2014	20,000	45,496	85,558	34,251	9,981
2015	20,000	46,837	120,055	54,597	18,320
2016	20,000	45,609	110,192	57,160	19,388
2017	20,000	42,687	105,089	50,702	16,010
2018	20,000	42,991	81,393	47,816	13,974
2019	20,000	43,737	74,972	42,219	10,245
Total	180,000	410,104	741,118	371,113	109,082

면, 2단계 최소자승법은 내생변수 간 의존성을 반영하여 분석할 수 있으며, 내생변수 추정치는 표본의 크기가 늘어날수록 오차항 간 상관성을 제거하고, 일치 추정량을 산출한다. 2SLS는 기본적으로 도구변수를 이용하여 내생성을 제거하는 방법을 사용한다(민인식, 2008). 도구변수는 회귀모형의 오차항과 독립적이면서 내생변수에 상관관계가 있는 변수이다(이수진 외, 2019).

본 연구에서는 전체 방정식 체계 추정방법인 3단계 최소자승추정법(3SLS)을 사용하였는데, 이는 2단계 최소자승법(2SLS)과 일반화최소자승법(generalized least squares, GLS)을 결합한 추정방법으로 2SLS에 의해 모든 구조방정식들을 개별적으로 추정한 다음 이로부터 산출된 잔차항의 분산·공분산 행렬을 작성하되 2단계에서 작성된 오차항의 상관관계에 근거하여 GLS를 적용하는 것이다(최대승, 2016).

3. 변수설정

1) 행복수준과 계층이동 가능성 측정

본 연구의 주요변수인 행복수준과 계층이동 가능성에 대한 인식 변수는 2011년~2019년 서울서베이 도시정책지표조사 자료를 활용한다. 행복에 대해 묻는 질문은 “귀하는 요즘 스스로 행복하다고 생각하십니까? 가장 행복한 상태를 10점으로, 가장 불행한 상태를 0점으로 하여 각 영역별 자신의 행복점수를 표시해 주십시오.”라는 질문으로 자신의 건강상태, 자신의 재정상태, 주위 친지·친구와의 관계, 가정생활, 사회생활(직장, 학교, 종교, 취미, 계모임 등) 5가지 영역을 나눠 조사하였다. 본 연구에서는 5가지 영역의 행복지수의 평균으로 개인의 행복수준을 변수화하였다. 행복수준에 대한 응답 분포는 <그림 1>과 같다. 행복수준의 평균은 6.903으로 나타났다. 또한, 계층이동 가능성에 대한 인식을 변수화하기 위해 “우리 사회에서 나의 사회·경제적 지위가 높아질 가능성이 어느 정도 높다고 또는 낮다고 생각하십니까?”라는 질

문을 활용하였다. 이에 대한 답변으로 “매우 낮다”라는 답변인 1부터, “매우 높다”라는 답변인 5까지 5점 척도로 변수화하였다. 해당 질문의 응답 분포는 <그림 2>와 같다. 히스토그램을 살펴보면 정규분포의 형태를 보였고, 평균 3.018로 3번 “보통이다”의 응답자가 가장 많았다.

2) 불평등지수 측정

불평등 문제에 대해 다룰 때 가장 보편적으로 활용되는 방법은 로렌츠 곡선과 이를 활용한 지니계수이다. 로렌츠 곡선은 경제적 불평등 정도를 계량화하는 분석 방법으로, 소득분포를 나타낸 도표에서 소득의 불균등을 나타낸 곡선이다. 소득분포가 균등할수록 직선에 가까운 균등분포선이 그려지는 반면 불균등할수록 한쪽으로 굽은 곡선으로 그려진다(Lorenz, 1905; 강성의·구자훈, 2020). 이러한 로렌츠 곡선을 활용한 대표적인 소득분배지표로 불평등 정도를 측정하는 지표가 지니계수이다. 지니계수는 0에서 1 사이의 값으로 나타나며, 값이 0에 가까울수록 평등하다는 것을, 1에 가까울수록 불평등하다는 것을 의미한다. 본 연구에서는 지니계수에서 소득이라는 변수 대신 연도별 주택 실거래가를 활용하여 주택가격 불평등지수를 산출하였다.

지니계수는 일반적으로 소득불평등을 측정하기 위해서 고안된 지수이지만, 다양한 대상의 불평등을 측정하는 데 활용된다. 지니계수를 만든 이탈리아의 통계학자 Gini(1912)는 각 구성원의 계층 간 소득 불평등지수를 아래의 식 (1)과 식 (2)과 같이 정의하였다(유항근, 2004).

$$G = \frac{\Delta}{2\mu} \tag{1}$$

$$\Delta = \frac{1}{n(n-1)} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n |x_i - x_j| \tag{2}$$

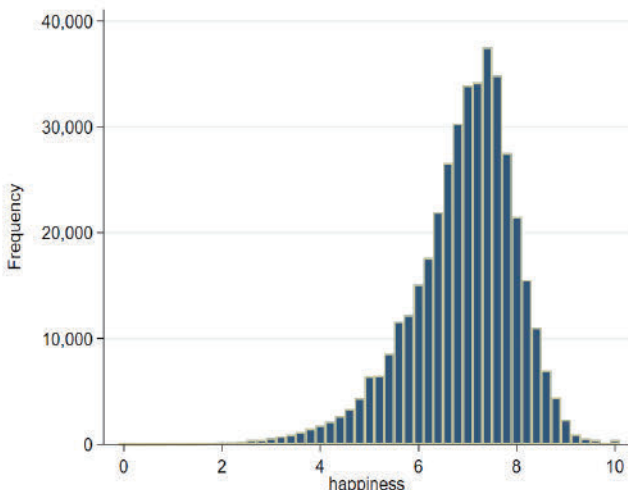


Figure 1. Histogram (happiness)

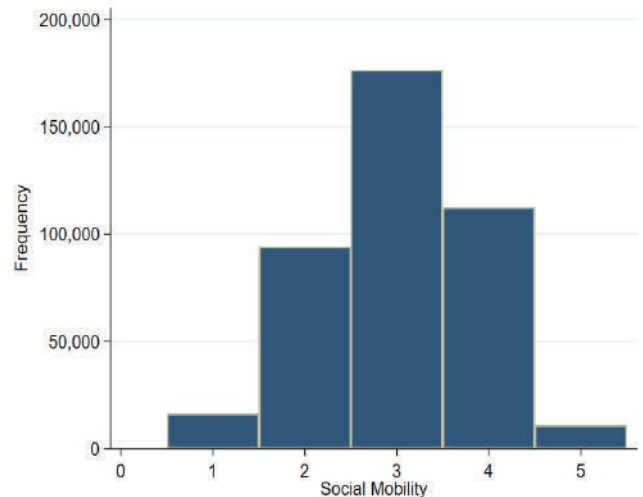


Figure 2. Histogram (social mobility)

식 (1)에서 μ 는 평균소득을 의미하며, Δ 는 식 (2)와 같이 계산할 수 있다. 식 (2)에서 x_1, \dots, x_n 은 구성원들의 소득을 뜻한다(서인석 외, 2016). 본 연구에서는 소득을 주택 실거래가로 치환하여 주택가격 불평등지수를 산출하였다. μ 는 실거래가의 평균값을 의미하고, x_1, \dots, x_n 은 서울시의 25개 자치구에 해당하는 실거래가를 의미한다.

한국에서는 현재까지 지역 단위의 경제적 불평등 지표를 제공하고 있지는 않기 때문에 관련 자료를 구득하여 연구하는 데 한계가 있다. 따라서, 본 연구에서는 이에 대한 대안으로 국토교통부에서 제공하는 주택실거래가 자료를 활용해 지역 단위 차원의 불평등지수를 만들어 사용하였다. 2011년부터 2019년까지의 연도별 개별 거래 기록을 활용해 구별 실거래가에 대한 지니계수를 산출하여 불평등지수라는 변수를 정량화하였다. 앞서 설명한 것처럼 지니계수는 0과 1 사이의 값으로 표현된다. 주택가격 불평등지수가 0에 가까울수록 구별 평당 주택가격이 균등하고, 1에 가까울수록 평당 주택가격이 불균등해 주택가격의 격차가 존재함을 알 수 있다.

산출한 구별 평균 주택가격 불평등지수의 분포를 지도로 살펴보면 <그림 3>과 같다. 주택가격 불평등지수는 <그림 3>과 같이 종로구, 양천구, 용산구 등에서 높게 나타났고, 강남 3구도 높은 수준을 보였다. 이처럼 구별로 차이를 보인 것은 구별로 주거수준 등 각각의 주택유형이 갖는 특성이 다르고, 주택유형의 편중

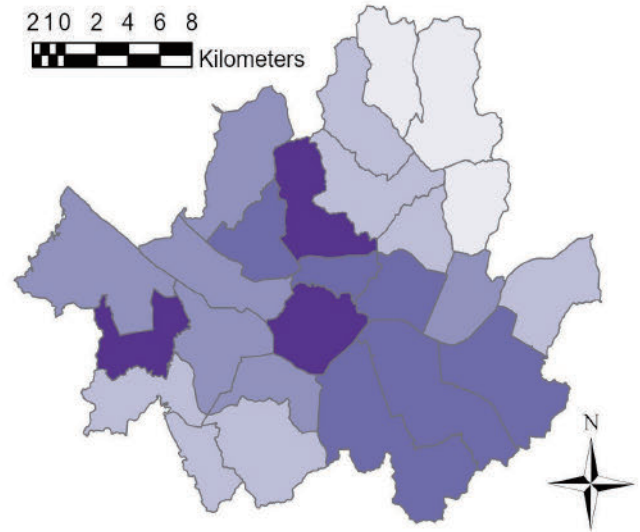


Figure 3. Spatial distribution of housing price inequality

과 분포가 다르기 때문으로 생각된다.

IV. 분석결과

1. 기초통계량

본 연구에서 사용된 변수들의 기술통계는 <표 2>와 같다. 간략

Table 2. Variables and descriptive statistics

Variable	Mean	SD.	Min.	Max.	
Endogenous variable	Social mobility (5 points)	3.018	0.876	1	5
	Happiness (10 points)	6.903	1.103	0	10
	Inequality of housing price	0.193	0.039	0.102	0.322
	Satisfaction (educational environment) (5 points)	3.221	0.826	1	5
	Satisfaction (financial environment) (5 points)	3.201	0.827	1	5
	Age	45.328	16.351	15	103
Exogenous variable	Household income (10,000 won)	457.511	197.251	25	1,000
	Female (yes=1 no=0)	0.519	0.500	0	1
	Education (above bachelor degree) (yes=1 no=0)	0.524	0.499	0	1
	Married (yes=1 no=0)	0.670	0.470	0	1
	Full-time worker (yes=1 no=0)	0.425	0.494	0	1
	Housing type (APT) (yes=1 no=0)	0.423	0.494	0	1
	Housing type (non-APT) (yes=1 no=0)	0.577	0.494	0	1
	Housing tenure type (own) (yes=1 no=0)	0.552	0.497	0	1
	Housing tenure type (rent) (yes=1 no=0)	0.448	0.497	0	1
	Observation	410,104			

히 설명하면, 먼저 본 연구에서 사용된 표본의 수는 410,104개이다. 서울서베이 조사결과 지난 9년간(2011~2019년) 평균 계층이동 가능성 인식은 5점 만점에 3.018로 나타났으며, 행복수준은 10점 만점에 6.903의 값을 보였다. 주택가격의 불평등 정도를 나타낸 불평등지수는 평균 0.193으로 나타났다. 가구소득은 평균 약 457만 원이었고, 나이는 평균 45세였다. 학력, 정규직 여부, 결혼 여부, 성별은 더미 변수로 만들어, 대입 이상인 경우, 정규직인 경우와 기혼인 경우 그리고 여성인 경우를 1로 설정하였다. 정규직의 경우, 정규직인 비율이 42%로 비정규직인 비율보다 낮았다. 또한 기혼이 67%로 미혼보다 더 많은 비중을 가졌다. 마지막으로 여성이 52%, 대입 이상은 52%로 나타났다.

2. 기초자료 분석

〈그림 4〉에서 살펴볼 수 있듯이, 주택가격 불평등지수는 2013년에는 소폭 하락하다가, 2013년부터는 지속적으로 상승, 2017년부터 급격히 상승하는 것으로 나타났다. 즉, 실제 데이터를 통해 주택가격 간의 격차가 점점 커지고 있음을 확인할 수 있다. 행복수준은 〈그림 5〉처럼 2017년까지 상승하는 양상을 보였지만, 이후에 급격히 하락하는 모습을 보였다. 반면에, 계층이동 가능성 지표는 〈그림 6〉과 같이, 2014년에 반등하는 모습을 보였지만, 전반적으로는 하락세를 보였다. 즉, 자신의 사회·경제적 지위가 높아질 가능성에 대한 기대감이 계속해서 감소하는 추세를 보이는 것을 확인할 수 있다.

〈그림 7〉은 주택가격 불평등지수와 행복수준의 관계를 나타낸다. 주택가격 불평등은 양(+)의 상관관계를 갖다가 음(-)의 상관관계로 변화하는 양상을 보였다. 주택가격 불평등지수가 0.2보다 낮을 때는 불평등지수가 증가하여도 행복수준은 증가하는 경향을 보이다가, 이후에는 급격히 감소하는 모습을 보였다. 주택가격 불평등지수와 계층이동 가능성 인식의 관계를 보여주는 〈그림 8〉

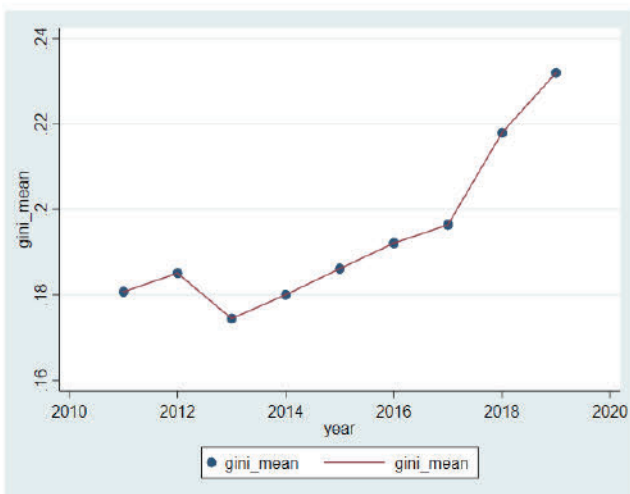


Figure 4. Time trend of housing price inequality

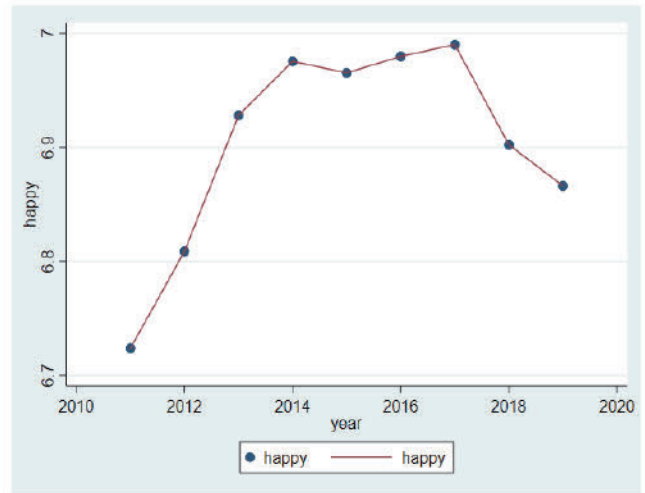


Figure 5. Time trend of happiness



Figure 6. Time trend of social mobility

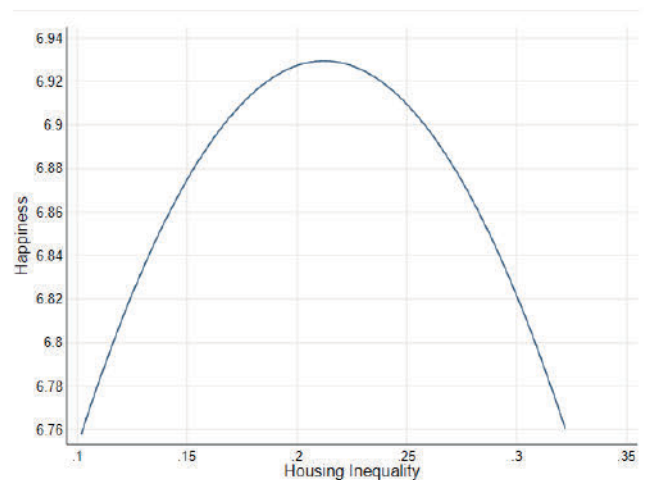


Figure 7. Happiness and housing price inequality

도 역시 비슷한 양상을 보였지만, 〈그림 7〉보다 변곡점이 훨씬 왼쪽에 위치하는 것을 확인할 수 있다. 주택가격의 불평등이 증가할수록 계층이동 가능성에 대한 기대가 감소할 것이라는 일반적인

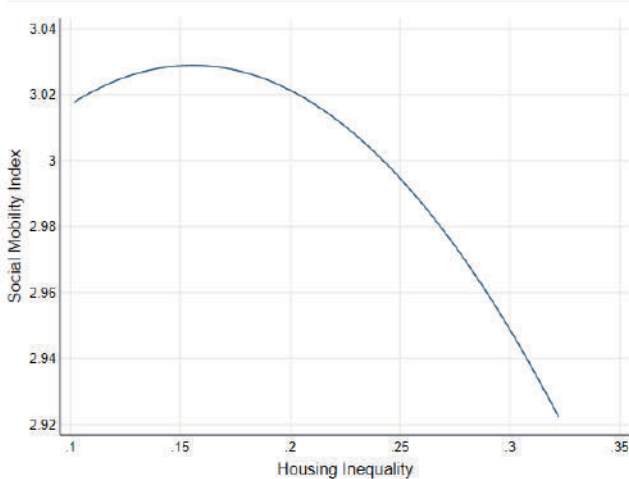


Figure 8. Social mobility and housing price inequality

믿음과는 달리, 주택가격 불평등지수가 낮을 때는 불평등지수가 증가하여도 사람들의 계층이동 가능성에 대한 인식은 증가하는 경향을 보였다. 그러나, 주택가격 불평등지수가 일정 수준(0.15) 보다 높아지면 사람들이 인식하는 계층이동 가능성은 감소하는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해, 주택가격 불평등지수가 일정 수준을 넘기면 사람들이 느끼는 계층이동 가능성에 대한 기대감이 급격히 감소한다는 것을 확인할 수 있다.

3. 실증분석

1) 자산불평등의 사회적 파급효과

우선적으로 3SLS와 OLS추정방식의 결과값을 비교해 보았으며, 카이제곱 값을 통해 3SLS모형의 안정성을 검증하였다. <표 3>와 같이 대부분의 계수값에는 큰 차이가 없었으나, 내생변수인 행복수준과 계층이동 가능성 인식, 그리고 몇몇 통제변수들에서 계수값에 차이가 발생하는 것으로 보아, OLS로 추정할 경우, 잘못된 추정값이 산출될 수 있음을 확인할 수 있었다. <표 3>의 연립방정식 모형의 결과를 확인해보면, 주택가격 불평등지수가 높아질수록 행복수준은 감소하는 것으로 나타났다. 반면, 주택가격 불평등지수가 상승할수록 계층이동 가능성에 대한 기대감은 오히려 증가하는 경향을 보였다. 또한, 계층이동에 대한 기대감과 행복은 서로 양(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 계층이동 가능성은 5점 척도, 행복은 10점 척도이기 때문에 행복의 1단위 변화는 계층이동 가능성의 0.5단위 변화라는 점을 감안하더라도, 계층이동 가능성에 대한 기대감의 상승이 행복수준에 미치는 영향력이 반대의 경우보다 크게 나타나는 것을 확인할 수 있었다.

불평등이 심화될수록 행복수준이 낮아지는 것은 당연한 결과로 생각된다. 다만, 계층이동 가능성 인식과 관련해서는, 불평등이 심화되더라도 상대적 박탈감보다는 나에게도 계층상승의 기회가 올 수 있다는 기대감이 생기는 “터널효과”가 발생하는 것으로

볼 수 있다. Hirschman and Rothschild(1973)는 “터널효과”를 자신의 전망이 개선될 것이라고 기대하는 경우, 다른 사람의 성공에 기뻐하는 현상이라고 설명한다. 이는 소득불평등이 심화되는 것은 누군가의 소득이 증가한다는 의미이며, 조만간 나에게도 경제적 기회가 올 수 있다는 기대감이 생길 수 있다는 주장으로 해석할 수 있다. 즉, 나에게도 곧 기회가 주어질 것이라는 생각 때문에 자산가치의 불평등에 대한 용인도가 높게 나타나게 되는 것이다. 이는, 주택가격의 격차가 커지는 경우, 주택 처분 시 발생하는 자본이득의 기회가 높게 인식되어 계층의 상향이동에 대한 기대감이 증가하는 것으로 판단된다. 하지만, 이러한 해석에는 주의가 필요한데, 실제로 이렇게 기대감이 상승하는 집단은 주택을 소유하고 있는 사람이나 앞으로 소유할 가능성이 높은 사람이라고 볼 수 있다. 반면, 주택을 소유하지 않는 집단은 그렇지 않을 수도 있기 때문에 <표 3>의 결과에 대한 해석을 단정짓는 데에는 한계가 있다. 따라서 주택유형과 주택점유형태에 따른 추가적인 분석을 통해 보다 세밀한 분석결과를 도출할 필요가 있으며, 이는 다음 장에서 설명하도록 한다.

통제변수에 대한 결과를 간단히 해석하면, 나이가 들수록 행복수준은 낮아지고, 여성일수록, 기혼인 경우, 정규직인 경우, 재정환경에 대한 만족도가 높아질수록 행복수준이 높아지는 결과를 보였다. 반면에 나이가 들수록, 고학력일수록, 교육환경에 대한 만족도가 높을수록 계층의 상향이동에 대한 기대감이 상승하는 것으로 나타났다. 그러나, 여성일수록, 기혼인 경우, 정규직인 경우, 계층이동에 대한 기대감이 하락하였다.

서로 상반된 분석결과를 통해서 행복수준에 대한 인식과 계층의 상향이동에 대한 기대감은 다르게 작용하는 것을 알 수 있다. 특히, 대부분 예상 가능한 결과이고 계수 역시 크지 않은 결과였지만 나이, 성별, 결혼 여부, 정규직 여부에서 다른 결과를 보였다. 미혼일 때보다 기혼인 경우, 행복에 대한 인식은 상승하였지만, 가정에 대한 책임감과 부담으로 미래의 계층상승의 기대감이 하락하는 것이라고 판단된다. 여성일수록 행복수준에 대한 인식이 증가하는 반면, 계층이동에 대한 기대감이 하락하는 것은, 남성보다는 여성이 좀 더 안정성을 추구하는 성향이기 때문으로 판단된다. 정규직인 경우 계층이동에 대한 기대감이 하락하는 결과를 보인 것은 정규직이라는 고용형태가 갖는 특징 때문으로 생각된다. 즉, 정규직이 갖는 가장 큰 장점인 안정성이, 오히려 계층의 상승에 대한 기대보다는 현실에 안주하게 만드는 것으로 판단된다. 이외에도 주택유형, 주택점유형태, 연도, 구별 고정효과를 통해 보다 정확한 결과를 확인할 수 있었다. 특히 주택유형과 주택점유형태는 추가적인 모형의 구축을 통해 분석결과를 보다 면밀히 파악할 필요가 있다.

2) 주택유형에 따른 실증분석 결과

국내의 경우, 전통적으로 주택유형 중 아파트에 대한 선호가

Table 3. Empirical results

Variable		OLS		3SLS	
		Dependent variable		Dependent variable	
		Happiness	Social mobility	Happiness	Social mobility
Independent variables	Social mobility	0.175*** (0.002)		3.028*** (0.199)	
	Happiness		0.124*** (0.001)		0.197*** (0.014)
	Inequality of housing price	-1.303*** (0.139)	0.159 (0.117)	-1.269*** (0.365)	0.253** (0.119)
	Age	-0.017*** (0.000)	-0.000 (0.000)	-0.011*** (0.001)	0.001*** (0.000)
	Female	-0.030*** (0.003)	-0.017*** (0.003)	0.030*** (0.006)	-0.014*** (0.003)
	Education	0.093*** (0.004)	0.023*** (0.003)	-0.008 (0.012)	0.016*** (0.003)
	Household income	0.001*** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000 (0.000)	0.000*** (0.000)
	Married	0.248*** (0.004)	0.006* (0.003)	0.144*** (0.013)	-0.014*** (0.005)
	Full-time worker	0.081*** (0.004)	-0.006** (0.003)	0.070*** (0.009)	-0.0123*** (0.003)
	Satisfaction (financial environment)	0.146*** (0.002)		0.050*** (0.009)	
	Satisfaction (educational environment)		0.020*** (0.002)		0.011*** (0.002)
Fixed-effects (housing type)	Apt (ref. detached house)	0.010** (0.004)	0.004 (0.003)	-0.007 (0.010)	0.004 (0.003)
	Flat (ref. detached house)	0.023*** (0.004)	-0.013*** (0.004)	0.052*** (0.012)	-0.014*** (0.004)
Fixed-effects (housing tenure type)	Jeonse (ref. own)	-0.045*** (0.004)	-0.020*** (0.003)	0.029*** (0.011)	-0.016*** (0.003)
	Monthly rent (ref. own)	-0.162*** (0.006)	-0.038*** (0.005)	0.007 (0.021)	-0.025*** (0.006)
Fixed-effects (year)		yes	yes	yes	yes
Fixed-effects (gu)		yes	yes	yes	yes
R-squared		0.1465	0.0392	-	-
Chi-squared		-	-	9090.31***	7770.65***
Observation		410,007	410,007	410,007	410,007

*<0.1, **<0.05, ***<0.01, Std. errors are in parentheses.

높다. 이는 주택을 투자의 수단으로 인식하는 경향이 높기 때문이다. 실제로 국토연구원에서 발표한 ‘2020 토지에 관한 국민 의식 조사’에 따르면, 여유자금 투자처로 부동산이 47.7%로 가장 높았고, 그중 아파트를 부동산 투자로 선호하는 비중이 40%로 가장 높았다. 이러한 선호가 반영되어 아파트는 다른 주택유형에 비해 높은 평균 가격 수준을 가진다. 한국부동산원의 전국 아파트 평균 매매가격은 2022년 2월 기준 약 5.1억 원이었던 반면, 연립·다세대와 단독주택은 약 2-3억 원 수준이었다. 이러한 이유로 주택가격 불평등이 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향을 보

다 자세히 살펴보기 위해 주택유형을 아파트와 비아파트로 구분하여 추가적으로 분석을 진행하였다.

먼저 <표 4>의 분석결과를 살펴보면 아파트에 거주하는 경우에만 주택가격 불평등이 상승할수록 행복수준에 대한 인식이 하락하는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 보이는 이유는 상대적 박탈감 때문으로 판단된다. 일반적으로 아파트의 경우 주택가격 불평등이 상승할 때, 자산가치가 높아지는 경우가 많다. 하지만, 자산가치가 상승하면 계층이동에 대한 기대감은 상승하지만, 상대적 박탈감으로 인해 행복수준에 대한 인식은 하락하는 모순적인 결

Table 4. Empirical results (housing type)

Variable	Apt		Non-Apt			
	Dependent variable		Dependent variable			
	Happiness	Social mobility	Happiness	Social mobility		
Independent variables	Social mobility	4.251*** (0.694)	2.554*** (0.174)			
	Happiness			0.190*** (0.019)		
	Inequality of housing price	-4.292*** (0.876)	0.950*** (0.194)	0.066 (0.409)	-0.170 (0.152)	
	Age	-0.006*** (0.002)	0.000** (0.000)	-0.013*** (0.001)	0.001*** (0.000)	
	Female	0.081*** (0.026)	-0.020*** (0.004)	0.009 (0.010)	-0.010*** (0.004)	
	Education	-0.006 (0.026)	0.004 (0.005)	-0.013 (0.013)	0.0247*** (0.005)	
	Household income	-0.000 (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.000)	0.000*** (0.000)	
	Married	0.083** (0.036)	-0.012 (0.008)	0.074*** (0.011)	-0.015** (0.006)	
	Full-time worker	0.061*** (0.020)	-0.012** (0.005)	0.074*** (0.011)	-0.013*** (0.004)	
	Satisfaction (financial environment)	0.015 (0.024)		0.064*** (0.009)		
	Satisfaction (educational environment)		0.002 (0.004)		0.018*** (0.003)	
	Fixed-effects (housing tenure type)	Jeonse (ref. own)	0.082*** (0.028)	-0.020*** (0.005)	-0.002 (0.011)	-0.010** (0.004)
		Monthly rent (ref. own)	0.127 (0.103)	-0.042*** (0.015)	0.004 (0.018)	-0.020*** (0.007)
	Fixed-effects (year)	yes	yes	yes	yes	
Fixed-effects (gu)	yes	yes	yes	yes		
Chi-squared	1956.98***	3215.03***	7401.72***	5138.63***		
Observation	173,503	173,503	236,504	236,504		

*<0.1, **<0.05, ***<0.01, Std. errors are in parentheses.

과를 보이기도 한다. 즉, 더 많은 이득을 얻은 사람들과의 비교로 자본이득에 대한 갈망이 더욱 커져 행복수준은 하락하는 결과를 보이는 것이다. 이러한 연구결과를 더욱 명확히 설명하기 위해서는 주변 지역과의 비교를 통한 상대적인 불평등지수의 측정이 요구되지만 이는 후속연구를 통해 진행될 필요가 있음을 밝혀둔다. 한편, 비아파트에 거주하는 경우보다 아파트에 거주하는 경우, 계층이동에 대한 기대감이 상승할수록 행복수준이 더욱 상승하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 계층이동에 대한 기대감이 개개인의 행복을 결정하는 중요한 요인 중 하나임을 단적으로 보여준다.

계층이동에 대한 기대감에 대한 분석결과를 살펴보면, 아파트에 거주하는 경우에 주택가격 불평등이 심화될수록 계층의 상향

이동에 대한 기대감이 커지는 것을 확인할 수 있었다. 이는 아파트에 거주하는 경우에는 주택가격 불평등이 조금만 상승하여도 경제적인 기대감이 더 크게 반영되기 때문으로 판단된다. 우리나라의 경우, 아파트는 많은 사람들이 선호하기 때문에 수요가 높은 주택유형으로 분류된다. 따라서 주택가격 상승에 따른 자산불평등이 심화되어도 아파트에 거주하는 사람들의 계층 상향이동에 대한 기대가 증가한다고 볼 수 있다. 이는, 주택가격의 불평등이 심화될 때, 일반적으로 아파트 가격 상승의 폭이 비아파트에 비해 큰 편이기 때문에 불평등의 심화가 자산가치 상승의 기회로 여겨질 수 있기 때문이다. 그 외 나머지 변수는, <표 4>의 결과와 세부적인 수치는 다르지만, 부호는 같은 결과로 큰 차이를 보이지는 않았다.

3) 주택점유형태에 따른 실증분석 결과

최근 들어, 주택을 소유한 사람과 그렇지 않은 사람의 자산 격차가 커지고 있기 때문에, 본 연구에서는 주택점유형태(자가/임차)에 따라서 주택가격 불평등이 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향력의 차이를 분석하였다. <표 5>는 주택점유형태에 따른 실증분석결과를 보여준다. 결과를 살펴보면, 주택을 소유한 경우, 주택가격 불평등이 심화될수록 행복수준이 감소하는 결과를 보였다. 이는 주택가격으로 인한 자산불평등이 심화될수록 주택을 소유한 사람이 보다 감정적으로 반응하기 때문으로 판단된다. 일반적으로 사람들은 자신이 주택을 소유하지 않았을 때보다, 주택을 소유했을 때 주택가격 상승 문제에 대해 훨씬 감정적으로 이입하고, 예민하게 받아들일 수 있다. 따라서 주택을

소유한 경우, 주택가격이 상승하면 행복수준이 상승할 것이라는 예상과는 다르게, 더 많은 이득을 얻은 사람들과의 비교를 통해 상대적 박탈감을 느껴 행복수준이 감소하는 것으로 해석할 수 있다. 이는 위의 주택유형에 따른 분석에서 아파트에 거주하는 경우의 결과와 같은 맥락으로 설명할 수 있다.

계층이동 가능성 인식에 대한 결과 역시 매우 흥미로운 결과를 보였다. 주택가격 불평등이 심화될 때, 주택을 소유한 경우 계층의 상향이동에 대한 기대감이 상승하는 반면, 주택을 소유하지 않은 경우 하락하는 결과를 보였다. 이는 행복수준의 결과와 같은 맥락으로 설명할 수 있다. 앞에서 설명했듯이, 주택을 소유한 경우, 불평등이 높아지더라도, 상대적 박탈감보다는 나에게도 계층 상승의 기회가 올 수 있다는 기대감이 생기는 “터널효과”가 발생

Table 5. Empirical results (housing tenure type)

Variable	Own		Rent	
	Dependent variable		Dependent variable	
	Happiness	Social mobility	Happiness	Social mobility
Social mobility	3.828*** (0.393)		2.276*** (0.193)	
Happiness		0.143*** (0.020)		0.250*** (0.020)
Inequality of housing price	-2.944*** (0.620)	0.610*** (0.157)	0.307 (0.455)	-0.340** (0.184)
Age	-0.008*** (0.001)	0.000 (0.000)	-0.014*** (0.001)	0.002*** (0.000)
Female	0.059*** (0.018)	-0.020*** (0.004)	0.012 (0.011)	-0.009** (0.004)
Education	-0.047** (0.021)	0.023*** (0.005)	0.031** (0.013)	0.007 (0.005)
Household income	-0.000** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000 (0.000)
Married	0.084*** (0.025)	0.007 (0.007)	0.178*** (0.013)	-0.032*** (0.007)
Full-time worker	0.084*** (0.016)	-0.015*** (0.004)	0.076*** (0.012)	-0.125** (0.005)
Satisfaction (financial environment)	0.053*** (0.013)		0.056*** (0.010)	
Satisfaction (educational environment)		0.011*** (0.003)		0.014*** (0.004)
Fixed-effects (housing type)				
Apt (ref. detached House)	0.004 (0.017)	0.000 (0.004)	-0.016 (0.013)	0.006 (0.005)
Flat (ref. detached House)	0.099*** (0.023)	-0.027*** (0.005)	0.023* (0.014)	-0.003 (0.006)
Fixed-effects (year)	yes	yes	yes	yes
Fixed-effects (gu)	yes	yes	yes	yes
Chi-squared	2842.25***	4864.82***	7981.65***	3263.76***
Observation	226,458	226,458	183,549	183,549

*<0.1, **<0.05, ***<0.01, Std. errors are in parentheses.

하는 것으로 볼 수 있다. 그 이유는, 주택을 소유한 사람들이 그렇지 않은 사람들보다 경제적으로 안정감을 느끼기 때문에 주택가격의 불평등이 심화될수록 오히려 계층 상승의 기회를 얻을 수 있다고 판단하기 때문이다. 반면 주택을 소유하지 않은 경우는 주택가격의 불평등이 심화될 때, 어떠한 기회도 얻지 못한다고 느낄 수 있다. 따라서 이런 경우, 주택가격의 차이가 벌어지면 계층의 상향이동에 대한 좌절감을 심하게 느낀다고 볼 수 있다. 즉, 주택의 소유여부에 따라서 주택가격 불평등이 계층이동에 대한 기대감에 미치는 영향력은 다르게 나타남을 알 수 있다.

V. 결론 및 논의

인간은 누구나 지금보다 더 나은 삶을 꿈꾸고, 행복한 인생을 바란다. 정책적으로 이를 지원하기 위해서는 사람들이 어떤 이유로 계층상승에 대해 좌절을 느끼고, 불행함을 느끼는지를 파악할 필요가 있으며, 이러한 관계를 파악하는 작업은 학문적으로도 매우 중요한 일이다. 사회학, 경제학, 교육학 등 다양한 분야에서 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 영향을 미치는 다양한 사회경제적 요인들을 파악하는 작업이 진행되어왔지만, 도시계획·부동산 분야와 관련이 있는 공간적 요인을 파악하고자 한 연구는 상대적으로 부족했다. 본 연구는 다양한 공간적인 요인 중에서도 최근 들어 자산불평등이 심화되는 현상에 주목하여, 주택가격의 공간적 불평등이 사람들의 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향에 대해 실증적으로 분석하고자 하였다. 이를 위해 자산가치의 공간적 불평등을 서울시 구별 주택가격의 불평등지수로 산출하여 연구를 진행하였다. 실증분석을 위해, 서울서베이 도시정책지표조사 자료와 국토교통부 주택실거래가 자료를 활용하였으며, 종속변수 간의 상호 연관성을 통제할 수 있는 연립방정식 모형을 구축하였다.

본 연구의 결과는 다음과 같다. 첫째, 주택가격의 불평등이 심화될수록 행복수준은 감소하는 반면, 계층의 상향이동에 대한 기대감은 오히려 증가하는 결과를 보였다. 불평등이 높아질수록 행복수준에 대한 인식이 낮아지는 것은 당연한 결과로 받아들일 수 있지만, 불평등이 높아질 때 계층이동 가능성에 대한 기대감이 높아지는 결과는 놀라웠다. 본 연구에서는 이러한 현상을 불평등이 높아지더라도 상대적 박탈감보다는 나에게도 계층상승의 기회가 올 수 있다는 기대감이 생기는 “터널효과”로 설명하였다. 하지만, 주택가격의 불평등이 심화될 때, 행복과 계층이동에 대한 기대감이 상반된 양상을 보이는 이유에 대해서는 추후 심도 깊은 고민이 필요하다.

둘째, 주택유형에 따라서는 상이한 분석결과가 나타남을 확인하였다. 예를 들어, 아파트에 거주하는 경우 주택가격 불평등이 상승할수록 행복수준에 대한 인식이 하락하는 것으로 나타났고, 계층의 상승이동에 대한 기대감은 상승하는 결과가 나타났다. 일

반적으로 아파트의 경우 주택가격 불평등이 상승할 때, 자산가치가 높아지는 경우가 많기 때문에 계층이동 가능성에 대한 기대감은 커지지만, 다른 사람들의 주택가격 변화에 대한 상대적 박탈감으로 인해서 행복수준은 하락한다는 해석이 가능하다. 또한, 비아파트에 거주하는 경우보다 아파트에 거주하는 경우, 계층이동에 대한 기대감이 상승할수록 행복수준이 더욱 상승하는 것으로 나타났다.

셋째, 주택소유 여부에 따라서도 상이한 결과를 보였다. 예를 들어, 주택가격 불평등이 심화될 때, 주택을 소유하지 않은 경우 계층의 상향이동에 대한 기대가 하락하는 반면, 주택을 소유한 사람들은 계층의 상향이동에 대한 기대가 상승하는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과를 보인 이유는 앞서도 설명했듯이, 주택을 가진 사람들에게는 불평등이 나에게도 기회로 여겨지기 때문에 “터널효과”로 나타난다고 볼 수 있다. 마지막으로, 행복수준과 계층이동 가능성 인식에 대한 영향력은 개개인의 사회·경제적 특성에 따라서도 차이가 나타났다. 여성인 경우와 나이가 어릴수록, 기혼인 경우 그리고 정규직인 경우 행복수준에 대한 인식이 상승하였고, 반대로 계층의 상향이동에 대한 기대는 떨어지는 결과를 보였다.

본 연구는 다음과 같은 시사점을 제시한다. 첫째, 주택가격 불평등이 증가함에 따라 행복수준과 계층이동에 대한 기대감은 다르게 작용한다는 것을 인식하고, 이를 이해하는 노력이 필요하다. 주택가격이 상승함에 따라 커져가는 자산격차의 문제가 어떠한 사회적 파급효과를 불러일으키는지에 대해 도시를 연구하는 학자들 사이에서 심도 있는 논의가 시작될 필요가 있으며, 공간적 불평등을 왜 줄여가야 하는지에 대한 당위성에 대해서 다시 한번 고민해볼 필요가 있다. 또한, 지속적으로 심화되고 있는 자산격차 및 주택가격의 공간적 불평등 문제를 줄여나갈 수 있는 도시계획 차원의 고민이 필요하다. 특히, 주택정책의 방향과 목표가 개개인의 행복을 높이는 데 있는 것인지, 기회의 창출인 계층이동 가능성에 있는 것인지에 대해서 고민이 필요하다.

둘째, 거주하는 주택유형에 따라 주택가격 불평등이 행복수준과 계층의 상향이동에 대한 기대에 미치는 영향은 다르게 나타났다. 이는 거주하는 주택의 유형별로 주택가격으로 인한 불평등에 대한 반응이 다르다는 것을 의미한다. 따라서 거주하는 주택유형에 따라서 차별화된 정책 수립이 요구된다. 우리나라의 경우 아파트에 대한 선호도가 매우 높기 때문에, 아파트와 비아파트 사이에서 나타나는 가격의 차이와 원인을 이해하고, 이 격차가 의미하는 바를 정확히 확인하려는 노력도 필요하다.

셋째, 계층이동 가능성에 대한 기대감과 행복수준은 주택점유 형태, 즉 주택의 소유 여부에 따라서도 다르게 나타났다. 주택의 소유 여부에 따라 행복수준과 계층의 상향이동에 대한 기대감이 어떤 영향을 받는지, 그 이유는 무엇인지에 대한 고민이 필요하며, 이를 바탕으로 보다 세부적인 정책 마련이 필요하다. 주택과

관련된 자산 불평등의 사회적 파급효과로 인한 문제를 해소하기 위해서는 단순한 영향 관계가 아니라, 훨씬 더 구체적이고 섬세한 차원의 주택정책과 주거지원정책이 시행될 필요가 있다. 또한, 임대주택이나 저렴한주택(affordable housing)의 공급, 주거비 지원 등의 정책들을 통해 세입자들의 주택 구매에 대한 접근성이 개선된다면 세입자들의 계층이동에 대한 기대감이 향상될 수 있을 것으로 기대된다.

본 연구는 중요한 시사점을 제공함에도 불구하고 다음과 같은 한계점도 가진다. 첫째, 본 연구는 주택가격의 불평등을 구별단위에서 분석하였다. 그 이유는 서울서베이 도시정책지표조사 자료에서는 설문응답자의 위치정보를 구단위로만 제공하고 있기 때문이다. 보다 자세한 공간 단위의 정보로 분석이 가능하다면, 더욱 정교한 정책적 연구를 진행하는 데 도움이 될 것으로 여겨진다. 이를테면, 미시적인 공간 단위에서의 분석부터 주택시장을 행정구역 단위가 아닌 보다 광역적 분석 등 다양한 공간단위에서의 분석이 필요하다. 둘째, 본 연구에서 활용한 서울서베이 자료는 여러 한계점을 가지고 있다. 예를 들어, 가구소득을 포함한 여러 설문 문항에서는 질문에 대한 답변을 범주형으로 선택하게 되어 있었다. 이 경우, 소득계층의 면밀한 구분을 어렵게 하고, 계수값 추정 시 해석의 문제 등 실증분석하는 과정에 어려움을 주었다. 또한, 매년 조사된 서울서베이 도시정책지표조사 문항이 일관되지 않아 더욱 세밀한 분석을 통한 계수값 추정에 아쉬움이 남는다. 셋째, 본 연구에서는 불평등지수를 산정하는 과정에서 일반적으로 가장 많이 활용하는 지니계수를 사용하여 연구하였지만, 여러 공간 불평등지수 산출 방법에 관한 비교 및 검토도 필요함을 밝혀둔다. 넷째, 본 연구는 2011에서 2019년까지의 자료를 활용하여 연구하였지만, 서울서베이 도시정책지표조사 자료는 개인을 추적한 패널데이터가 아니다. 만약, 패널데이터를 가지고 연구를 진행한다면 개개인의 심리적인 변화를 더욱 정교하게 추정할 수 있을 것으로 판단된다. 이와 같은 여러 한계점은 향후 연구방법론 및 자료의 사용방법에 대한 다양한 고민을 통해 보완되길 기대한다. 마지막으로 연립방정식 모형을 활용하는 경우에도 구변수의 유의성에 관해서는 검증이 필요하나, 일반적으로 단일방정식이 아닌 3SLS를 사용하는 연립방정식의 경우에는 외생변수를 가정하고 분석을 진행한다. 본 연구에서도 이를 따라서 각 방정식에서 사용된 두 개의 변수를 외생변수로 가정했다. 하지만, 모형의 강건성을 위해서는 이에 대한 고민도 필요하며, 후속 연구를 통해서 보완이 필요함을 밝혀둔다.

인용문헌
References

1. 강성익·구자훈, 2020. “지역 불평등과 사회적 자본의 분포특성 및 상관관계 분석: 서울시 권역생활권 및 자치구를 중심으로”, 『서울도시연구』, 21(4): 223-238.
Kang, S.I. and Koo, J.H., 2020. “Distribution Characteristics and Correlation between Regional Inequality and Social Capital, Seoul, Korea”, *Seoul Studies*, 21(4): 223-238.
2. 김선아·박성민, 2018. “OECD 국가의 행복 결정요인 규명에 관한 연구: 행복역량의 조절 효과를 중심으로”, 『한국비교정부학보』, 22(1): 1-28.
Kim, S.A. and Park, S.M., 2018. “Research on the Determinants of the Happiness Track in OECD Countries: With a Focus on the Moderating Effects of Happiness Capacities”, *Korean Comparative Government Review*, 22(1): 1-28.
3. 김현정, 2016. “소득불평등 인식이 행복에 미치는 영향: 계층상승 가능성의 조절효과를 중심으로”, 『한국정책학회보』, 25(2): 559-586.
Kim, H.J., 2016. “Exploring the Influence of Perceived Income Inequality on Happiness: Focusing on the Moderating Effect of Perceived Upward Social Mobility”, *The Korea Association for Policy Studies*, 25(2): 559-586.
4. 민인식, 2008. “Stata에서 도구변수 (IV) 추정법”, 『The Korean Journal of STATA』, 1(2): 58-68.
Min, I.S., 2008. “Estimating Instrumental Variables (IV) in Stata”, *The Korean Journal of STATA*, 1(2): 58-68.
5. 서인석·우창빈·기영화, 2016. “지니계수를 활용한 지역 행복불평등 수준 분석: 서울시 25개 자치구 행복불평등지수 산출”, 『지방행정연구』, 30(1): 109-137.
Seo, I.S., Woo, C.B., and Kee, Y.W., 2016. “The Happiness Inequalities of the Region Via Gini Coefficient”, *The Korea Local Administration Review*, 30(1): 109-137.
6. 서재원·진장익, 2021. “주택가격의 불평등은 계층이동가능성의 기대감을 낮추는가?”, 『국토계획』, 56(7): 141-156.
Seo, J.W. and Jin, J.I., 2021. “Does Housing Price Inequality Lower the Expectation of Social Mobility?”, *Journal of Korea Planning Association*, 56(7): 141-156.
7. 유항근, 2004. “지니계수, 상대적 지니계수 및 타일의 엔트로피지수를 이용한 소득불평등 분석”, 『응용경제』, 6(3): 5-30.
Ryu, H.K., 2004. “Gini Coefficient, Relative Gini Coefficient, and Theil’s Entropy Index for Income Equality Analysis”, *Journal of the Korea Association of Applied Economics*, 6(3): 5-30.
8. 이무송·유정석, 2014. “연립방정식 모형을 이용한 서울 오피스시장의 균형메커니즘 연구”, 『부동산학연구』, 20(1): 19-38.
Lee, M.S. and Yu, J.S., 2014. “The Equilibrium Mechanism of Seoul Office Market Using a Simultaneous Equations Model”, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 20(1): 19-38.
9. 이수진·김기중·이승일, 2019. “연립방정식을 이용한 도시온도와 건물에너지 소비의 상호영향관계 실증 분석”, 『서울도시연구』, 20(1): 33-44.
Lee, S.J., Kim, K.J., and Lee, S.I., 2019. “Empirical Analysis of

- Mutual Influential Relationship between Urban Temperature and Building Energy Consumption Using Simultaneous Equation”, *Seoul Studies*, 20(1): 33-44.
10. 이용관, 2018. “청년층의 주관적 계층의식과 계층이동 가능성 영향요인 변화 분석”, 『보건사회연구』, 38(4): 465-491.
Lee, Y.K., 2018. “Changes in Influence Factors on Subjective Class Identification and Class Mobility Possibility of the Youth”, *Health and Social Welfare Review*, 38(4): 465-491.
 11. 이양호·지은주·권혁용, 2013. “불평등과 행복: 한국의 사례”, 『한국정치학회보』, 47(3): 25-43.
Rhee, Y.H., Chi, E.J., and Kwon, H.Y., 2013. “Inequality and Happiness in South Korea”, *Korean Political Science Review*, 47(3): 25-43.
 12. 정해식·김성아, 2019. “한국인의 행복: 소득 및 자산 격차의 영향 분석”, 『사회복지정책』, 46(1): 185-213.
Jung, H.S. and Kim, S.A., 2019. “Happiness in Korea: The Effects of Income and Asset Disparities”, *Journal of the Korean Association of Social Welfare Policy*, 46(1): 185-213.
 13. 진장익·진은애·김단야, 2017. “서울시 직장인들의 통근시간과 행복”, 『국토계획』, 52(2): 99-116.
Jin, J.I, Jin, E.A., and Kim, D.Y., 2017. “Commuting Time and Happiness in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(2): 99-116
 14. 최대승, 2016. 「정부의 기업지원 R&D 투자의 고용창출 효과 실증분석 연구」, 한국과학기술기획평가원, 연구보고 2016-050.
Choi, D.S., 2016. *An Empirical Analysis of the Employment Creation Effects of Government-supported R&D Investments in Companies*, Korea Institute of S&T Evaluation and Planning, 2016-050.
 15. 최영출·이지혜, 2013. “지역 주민의 행복도에 영향을 미치는 경제적 요인-제주특별자치도를 중심으로”, 『한국자치행정학보』, 27(2): 21-37.
Choi, Y.C. and Lee, J.H., 2013. “A Study of the Economic Factors Affecting Happiness of Local Residents: With a Special Reference to Jeju Province”, *Korean Journal of Local Government & Administration Studies*, 27(2): 21-37.
 16. 통계청·한국은행, 2020. 「2020년 국민대차대조표 결과(잠정)」, 대전.
Statistics Korea and Bank of Korea, 2020. *Preliminary Results of Korean National Balance Sheets for 2020*, Daejeon
 17. Alesina, A., Tella, R.D., and MacCulloch, R., 2004. “Inequality and Happiness: Are Europeans and Americans Different?”, *Journal of Public Economics*, 88: 2009-2042.
 18. Arundel, R. and Hochstenbach, C., 2020. “Divided Access and the Spatial Polarization of Housing Wealth”, *Urban Geography*, 41(4): 497-523.
 19. Blanden, J. and Machin, S., 2017. *Home Ownership and Social Mobility*, Centre for Economic Performance, CEP Discussion Paper 1466.
 20. Boehm, J.K. and Lyubomirsky, S., 2008. “Does Happiness Promote Career Success?”, *Journal of Career Assessment*, 16(1): 101-116.
 21. Cropanzano, R. and Wright, T.A., 1999. “A 5-year Study of Change in the Relationship between Well-being and Job Performance”, *Consulting Psychology Journal: Practice and Research*, 51(4): 252.
 22. DiMaria, C.H., Peroni, C., and Sarracino, F., 2020. “Happiness Matters: Productivity Gains from Subjective Well-being”, *Journal of Happiness Studies*, 21(1): 139-160.
 23. Donaldson, S.I., Lee, J.Y., and Donaldson, S.I., 2019. “Evaluating Positive Psychology Interventions at Work: A Systematic Review and Meta-analysis”, *International Journal of Applied Positive Psychology*, 4(3): 113-134.
 24. Graham, C. and Felton, A., 2006. “Inequality and Happiness: Insights from Latin America”, *Journal of Economic Inequality*, 4: 107-122.
 25. Haase, C.M., Poulin, M.J., and Heckhausen, J., 2012. “Happiness as a Motivator: Positive Affect Predicts Primary Control Striving for Career and Educational Goals”, *Personality and Social Psychology Bulletin*, 38(8): 1093-1104.
 26. Hadjar, A. and Samuel, R., 2015. “Does Upward Social Mobility Increase Life Satisfaction? A Longitudinal Analysis Using British and Swiss Panel Data”, *Research in Social Stratification and Mobility*, 39: 48-58.
 27. Hao, P., 2020. “Do Landholdings Affect Social Mobility in China? A Study of Rural Migrants in Jiangsu”, *Cities*, 111(3): 1-17.
 28. Harker, L. and Keltner, D., 2001. “Expressions of Positive Emotion in Women’s College Yearbook Pictures and Their Relationship to Personality and Life Outcomes across Adulthood”, *Journal of Personality and Social Psychology*, 80(1): 112.
 29. Hirschman, A.O. and Rothschild, M., 1973. “The Changing Tolerance for Income Inequality in the Course of Economic Development: With a Mathematical Appendix”, *The Quarterly Journal of Economics*, 87(4): 544-566.
 30. Hopkins, E., 2008. “Inequality, Happiness and Relative Concerns: What Actually is Their Relationship?”, *The Journal of Economic Inequality*, 6(4): 351-372.
 31. Jin, J. and Hong, S., 2022. “Does Income Inequality Affect Individual Happiness? Evidence from Seoul, Korea”, *Cities*, 131: 104047.
 32. Kang, W.C., Lee, J.S., and Song, B.K., 2020. “Envy and Pride: How Economic Inequality Deepens Happiness Inequality in South Korea”, *Social Indicators Research*, 150: 617-637.
 33. Lorenz, M.O., 1905. “Methods of Measuring the Concentration of Wealth”, *Publications of the American Statistical Association*, 9(70): 209-219.
 34. Lux, M., Sunega, P., and Katrnak, T., 2013. “Classes and Castles: Impact of Social Stratification on Housing Inequality in Post-Socialist States”, *European Sociological Review*, 29(2): 274-288.
 35. Lyubomirsky, S., King, L., and Diener, E., 2005. “The Benefits of Frequent Positive Affect: Does Happiness Lead to Success?”, *Psychological Bulletin*, 131(6): 803-855.
 36. Oishi, S., Kesebir, S., and Diener, E., 2011. “Income Inequality

- and Happiness”, *Psychological Science*, 22(9): 1095-1100.
37. Oswald, A.J., Proto, E., and Sgroi, D., 2015. “Happiness and Productivity”, *Journal of Labor Economics*, 33(4): 789-822.
 38. Piketty, T., 2014. Capital in the Twenty-First Century: A Multidimensional Approach to the History of Capital and Social Classes, *British Journal of Sociology*, 65(4): 736-747.
 39. Tabbodi, M., Rahgozar, H., and Makki Abadi, M.M., 2015. “The Relationship between Happiness and Academic Achievements”, *European Online Journal of Natural and Social Sciences: Proceedings*, 4(1): 241-246.
 40. Tenney, E., Poole, J., and Diener, E., 2016. “Does Positivity Enhance Work Performance? Why, When, and What We Don’t Know”, *Research in Organizational Behavior*, 36: 27-46.
 41. Walsh, L.C., Boehm, J.K., and Lyubomirsky, S., 2018. “Does Happiness Promote Career Success? Revisiting the Evidence”, *Journal of Career Assessment*, 26(2): 199-219.
 42. Zagorski, K., Evans, M.D., Kelley, J., and Piotrowska, K., 2014. “Does National Income Inequality Affect Individuals’ Quality of Life in Europe? Inequality, Happiness, Finances, and Health”, *Social Indicators Research*, 117(3): 1089-1110.
 43. Zang, E. and de Graaf, N.D., 2016. “Frustrated Achievers or Satisfied Losers? Inter- and Intragenerational Social Mobility and Happiness in China”, *Sociological Science*, 3: 779-800.
 44. Zhao, Y., Li, Y., Heath, A., and Shryane, N., 2017. “Inter- and Intra-generational Social Mobility Effects on Subjective Well-being –Evidence from Mainland China”, *Research in Social Stratification and Mobility*, 48: 54-66.
 45. Gini, C., 1912. *Variabilità e Mutabilità*, Bologna: Tipogr. di P. Cuppini.
Gini, C., 1912. *Variability and Mutability*, Bologna: Typogr by P. Cuppini.

Date Received	2022-08-25
Reviewed(1 st)	2022-10-18
Date Revised	2023-01-21
Reviewed(2 nd)	2023-02-03
Date Accepted	2023-02-03
Final Received	2023-07-03