

01 부동산의 특성 총정리

1. 토지의 특성과 관련된 key word 총집합

1) 동의어 정리

부동성		부증성		영속성		개별성	
2) '외부효과'를 유발함 :		3) 토지의 공급은 완전비탄력적:					
4) 표준지 선정이 어려움:		5) 가치보존력이 우수함:					
6) 가치(value)의 개념 :		7) 위치에 따른 용도지역지정 차이:					
8) 소모전제이론의 불성립:		9) 일물일가의 법칙 불성립:					
10) 원활한 수급조절의 어려움:		11) 부동산활동 및 현상의 국지화:					
12) 동산, 부동산의 공시방법차이:		13) 임장활동의 필요성:					
14) 견본 및 진열불가:		15) 생산비를 투입하여 생산불가:					
16) 토지이용의 집약화:		17) 장기투자를 통한 자본이득, 소득이득:					
18) 완전한 대체관계 성립불가:		19) 계약과정의 법적 대체가능성 없음:					
20) 최우효이용의 중요성:		21) 지역별 정부나 지자체의 상이한 규제:					
22) 지가고 현상:		23) 공간수요의 경쟁(수요자 경쟁):					
24) 정보수집의 어려움, 거래비용증가:		25) 재고시장의 형성 및 발달:					
26) 부동산시장에의 진출입의 어려움:		27) 토지이용의 상린성(相隣性):					
28) 토지공개념의 강화		29) 공업용, 상업용, 특수목적용으로 구분:					
30) 지역적 세분화, 부분시장:		31) 지역분석:(), 개별분석: ()					
32) 현장자원의 가치 중시:		33) 장기적 의사결정, 관리중요성:					
34) 소유이익과 사용이익의 분리:		35) 임대차시장의 발달:					
36) 적지(適地)론과 관련:		37) 사회적, 경제적, 행정적 위치의 변화:					
38) 자금의 유용성과 관련:		39) 담보가치의 안정성(2개):					
40) 독점소유욕:		41) 시장에서 저량분석이 중시:					
42) 후보지, 이행지:		43) 자본회수기간이 길다:					

- 영속성으로 인해 원칙적으로 감가상각이 적용되지 않는다. [○, ×]
- 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부동산활동이 국지화된다. [○, ×]
- 부증성으로 인해 토지이용이 집약화된다. [○, ×]
- 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다. [○, ×]
- 토지의 가치보존력이 우수한 것은 영속성에 기인한다. [○, ×]
- 토지는 다른 생산물과 마찬가지로 노동이나 생산비를 투입하여 재생산할 수 있다. [○, ×]
- 개별성은 토지만만 아니라 건물이나 기타 개량물에도 적용될 수 있다. [○, ×]
- 동산과 부동산을 구별하는 기초적 근거가 되는 것이 비생산성이다. [○, ×]
- 간척지, 매립, 개간은 [부증성의 예외다, 부증성의 예외가 아니다]
- ()성으로 인하여 부동산은 일반 상품과 달리 견본 또는 진열하여 거래를 할 수 없다.
- ()성으로 인하여 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 된다.
- ()성으로 인하여 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 지가고가 발생하기도 한다.
- 비()성에 의하여 토지는 생산비를 투입하여 물리적으로 양을 늘릴 수 없다.
- 토지공개념의 도입과 가장 밀접한 관계에 있는 특성은 ()성이다.
- 토지공급을 완전비탄력적이라 할 경우에 강조되는 특성은 ()성이다.
- 영속성은 일물일가의 법칙이 부동산에 적용되지 않는 이론적 근거가 된다. [○, ×]
- 부동산의 가치(value)는 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이다 ⇨ ()성 관련
- 부동산은 ()성이 있으므로 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- 토지에 대한 공급함수가 $QS = 2,000,000m^2$ 이라고 할 때, 이와 관련된 부동산의 특성은?
- 소유이익, 사용이익 및 임대차시장의 발달과 관련이 있는 특성은 ()이다.
- 토지의 지대 및 지가발생의 근거가 되며 최우효이용의 근거가 되는 원칙은 ()이다.
- 최소성의 차이로 도시중심 토지는 같은 조건의 교외 토지보다 임대료가 더 ().
- 부동산의 ()은 재고시장형성에 영향을 준다.
- []으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아진다.
- 다른 부동산과의 비교를 어렵게 하고 상품간 대체관계가 제약되는 것은 ()성 때문이다.
- 토지 사용 및 판매를 둘러싼 계약에서 법적으로 대체가능성을 없게 만드는 원인은 []성이다.
- 토지는 비생산성 때문에 개별 용도의 관점에서 공급을 증가시킬 수 없다. [○, ×]
- 토지는 이용의 []이 있으므로 의사결정에는 장기적인 관점에서의 배려가 필요하다.
- 용도의 다양성으로 인하여 (입지론, 적지론)적 관점이 중시된다.
- 토지 합필시 규모의 경제로 인하여 합병증가가 발생하는 현상을 ()현상이라고 한다.
- 부동산은 물리적으로 (대체, 비대체)적이고, 이용측면에서 (대체, 비대체)적이다.
- 토지는 영속성이 있어서, 소모를 전제로 하는 재생산이론과 일물일가(一物一價)법칙을 적용할 수 없다. [○, ×]

- 부동산학총론 끝 - 2페이지부터는 경제론입니다. ^^

02 유량과 저량 [p.24]

핵심정리: 유량과 저량의 종류를 물어보는 시점문제 나온다

15회	임대료(), 신규주택공급량(), 주택재고량() 부동산회사의 당기순이익(), 주택거래량()
18회	순영업소득(), 연간이자비용(), 월임대료수입(), 관리자의 월급여(), 투자회사의 순자산가치()
19회	지대수입(), 실물자산(), 도시인구(), 아파트생산량(), 가계소득(), 주택재고()
22회	주택재고량(), 부동산투자회사의 자산가치()
24회	주택재고(), 건물 임대료수입(), 가계의 자산(), 근로자의 임금(), 도시인구 규모(), 신규 주택공급량()

- 1) 지가는 []이고, 지대는 []이다 - 가격은 []이고 임대료는 []이다.
 2) 부채는 []이고, 부채서비스액은 []이다. 채고는 []이고, 채고의 변동분은 []이다.

03 수요법칙의 발생원인 - 소득효과 vs 대체효과 [p.25]

핵심정리: 언제 소득효과와 대체효과라는 용어를 사용하는가를 이해하여야 한다.

암기

- ① 지문에 “실질소득” 또는 “소득의 변화”가 나오면 무조건 소득효과이다.
 ② 지문에 “다른재화”, “상대가격” - 즉 재화가 2개 나오면 무조건 대체효과이다.

- 3) 주택임대료가 상승하게 되면, 소득효과에 의해 다른 재화의 소비량이 상대적으로 증가한다. 9회[○, ×]
 4) 주택임대료가 상승하면 다른 재화의 가격이 상대적으로 하락하여 임대수요량이 감소하는 것은 대체효과에 대한 설명이다. 22회[○, ×]
 5) 임대료가 하락하면 소득효과에 의해서 수요자의 실질소득이 증가하므로, 주택수요량이 감소한다. [○, ×]
 6) 임대료가 하락하였을 때 상대가격의 변화로 인해 주택의 수요량이 증가하는 것이 소득효과이다. [○, ×]
 7) 임대주택의 가격이 상승하면 다른 주택의 수요량이 증가하는 것이 소득효과이다. [○, ×]

04 수요의 변화와 수요량의 변화 [p.25]

핵심정리: 곡선이 이동하는가 이동하지 않는가 그것이 문제로대

전제: 수요함수 - 수요량의 변화에 영향을 주는 요인은 가격이 있고 가격 이외의 요인이 있다

수요의 변화 vs 수요량의 변화?

8) 가격의 변화		9) 가격이외요인의 변화		10) 소득의 변화	
11) 인구의 변화		12) 가격에 대한 예상(기대)		13) 임대료의 변화	

14) 곡선상의 변화		15) 곡선자체의 변화		16) 곡선의 이동	
17) 곡선의 이동없이		18) 곡선이 우측, 좌측이동		19) 곡선상 점의이동	

- 20) 아파트의 가격이 하락하면 아파트의 수요곡선은? [25회] []
 21) 수요곡선 자체가 변화하는 것은 ‘수요량의 변화’ 때문이다. 9회[○, ×]
 22) 수요곡선의 이동으로 인해 수요량이 변하는 경우에 이를 부동산 수요량의 변화라고 한다. 21회[○, ×]
 23) 소득이 변하여 동일 가격수준에서 부동산의 수요곡선이 이동하였다 ⇨ 부동산 [수요, 수요량]의 변화[21회]
 24) 인구의 감소라는 요인으로 수요곡선 자체가 이동하는 것은 수요의 변화이다. 22회[○, ×]

- 25) 아파트 가격이 하락하여 아파트 수요량이 변화할 때 : 아파트의 [수요, 수요량]의 변화 - 해당재화!
 26) 아파트 가격이 하락하여 빌라의 수요량이 변화할 때 : 빌라의 [수요, 수요량]의 변화 - 관련재화!

☺ 지문에 재화가 2개 나오거나, 대체재 및 보완재가 나오면 무조건 수요변화임!

- 27) 단독주택 가격의 하락은 대체관계에 있는 빌라의 [수요, 수요량]의 변화요인이다.
 28) 대체재와 보완재의 가격은 수요곡선 자체를 이동시킨다. 9회 [○, ×]

05 수요변화요인1 - 소득 (p.27)

핵심정리: 정상재, 열등재, 중간재

- 29) 소득이 증가할 때 수요가 증가하는 재화를 [정상재, 열등재]라고 한다.
 30) 해당 재화가 열등재일 경우, 소득이 증가하면 수요가 [증가, 감소]한다.
 31) 소득이 증가하면 열등재의 수요곡선은 [우측, 좌측]으로 이동한다.

06 수요변화요인2 - 관련재화의 가격 (p.27) - 답 적지 말고 연습하세요!

핵심정리: 대체재, 보완재, 독립재.. 끝장 낸시다.

패턴1

아파트와 오피스텔이 대체재라고 가정한다면,

- 32) 아파트의 수요가 증가하면 오피스텔의 수요는 []한다. [수수반대]
 33) 아파트의 가격이 상승하면 오피스텔의 수요는 []한다. [가수같음]
 34) 아파트의 가격이 상승하면 오피스텔의 가격은 []한다. [가가같음]

아파트와 빌라가 보완재라고 가정한다면,

- 35) 아파트의 수요가 증가하면 빌라의 수요는 []한다. [수수같음]
 36) 아파트의 가격이 상승하면 빌라의 수요는 []한다. [가수반대]
 37) 아파트의 가격이 상승하면 빌라의 가격은 []한다. [가가반대]

패턴2	38) 대체재의 가격상승은 수요 []이고, 대체재의 가격하락은 수요[]요인이다. 39) 보완재의 가격상승은 수요 []이고, 보완재의 가격하락은 수요[]요인이다.
패턴3	40) 아파트와 대체관계에 있는 오피스텔의 가격이 상승하면 이는 수요 []요인이다. 41) 아파트와 대체관계에 있는 오피스텔의 가격이 하락하면 이는 수요 []요인이다. 42) 아파트와 보완관계에 있는 빌라의 가격이 상승하면 이는 수요 []요인이다. 43) 아파트와 보완관계에 있는 빌라의 가격이 하락하면 이는 수요 []요인이다.
패턴4	44) 아파트의 가격이 상승하면 대체관계에 있는 오피스텔의 수요가 []한다. 45) 아파트의 가격이 하락하면 보완관계에 있는 빌라의 수요가 []한다. 46) 아파트의 가격이 상승하면 대체관계에 있는 오피스텔의 가격이 []한다. 47) 아파트의 가격이 하락하면 보완관계에 있는 오피스텔의 가격이 []한다.

- 48) 아파트의 가격이 상승하는 경우 대체재인 오피스텔의 가격은 하락한다. 21회[○, ×]
49) A부동산의 가격이 5%상승할 때 B부동산의 수요는 10%증가하고, C부동산의 수요는 5%감소한다. A와 B, A와 C간의 관계는? 24회 (A와 B는 [], A와 C는[])

07 기타수요변화요인들 [p.28]

부동산 수요의 증가, 감소요인 - 반복정리

	핵가족화	수요 ()	실질소득증가	수요 ()	공법상 규제완화	수요 ()
11회	인구증가	수요 ()	대체재 가격상승	수요 ()	부동산 중과세	수요 ()
14회	주식의 호황	수요 ()	대체투자 호경기	수요 ()	대체투자 불경기	수요 ()
17회	거래규제완화	수요 ()	대체재 가격하락	수요 ()	LTV, DTI상향	수요 ()
25회	모기지금리 하락	수요 ()	사회적 인구감소	수요 ()	아파트 선호도감소	수요 ()

08 부동산 공급변화요인 [p.31]

16회	노동자임금하락	공급 ()	시멘트가격하락	공급 ()	노동자 임금상승	공급 ()
20회	건설원자재 가격하락	공급 ()	토지가격상승	공급 ()	토지가격하락	공급 ()
24회	건설업체수의 증가	공급 ()	건설기술의 발달	공급 ()	이자율의 하락	공급 ()

09 이자율(금리)과 수요공급과의 관계 [p.32]

- 50) 이자율이 하락하면 부동산 수요가 ()한다. (22회)
51) 이자율이 상승하면 부동산 공급이 ()하고 이자율이 하락하면 부동산의 공급이 ()한다. (10, 24회)
52) 이자율이 하락하면 ⇨ 수요자의 구매력이 (증가, 감소)하여 ⇨ 부동산수요가 ()한다. (10회)
53) 이자율이 하락하면 ⇨ 투자의 기회비용이 (증가, 감소)하여 ⇨ 부동산수요가 ()한다. (13회)
54) 이자율이 하락하면 ⇨ 생산비가 (증가, 감소)하여 ⇨ 신규주택의 공급이 장기적으로 ()한다. (13회)
55) 기준금리가 하락하면 ⇨ 이자비용이 (증가, 감소)하여 ⇨ 공급자의 수익이 (증가, 감소)한다. (20회)
56) 이자율이 하락하면 ⇨ 전세금의 운용수익이 ()하여 ⇨ 월세공급이 (증가, 감소)한다. (13회)

010 부동산공급 - 물리적 공급 VS 경제적 공급 [p.32]

- 57) 토지의 물리적 공급 : [가능함, 불가능함] 58) 토지의 경제적 공급 : [가능함, 불가능함]
59) 토지의 물리적 공급 : [부증성, 용도의 다양성] 60) 토지의 경제적 공급 : [부증성, 용도의 다양성]

- 61) 부증성에 의하여 토지는 생산비를 투입하여 물리적으로 양을 늘릴 수 (있다, 없다) [13회]
62) 토지는 부증성 때문에 개별 용도의 관점에서도 공급을 증가시킬 수 없다. [19회] [○, ×]
63) 국가 전체의 토지공급량이 불변이라면 토지공급의 가격탄력성은 []이다. [24회]
64) 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다. [24회] [○, ×]
65) 토지는 부증성(비생산성)으로 인하여 토지의 공급곡선은 []이 된다.
66) 주택시장의 단기 공급함수가 $Q_s = 50,000$ 일 경우, 공급곡선은 ()이 된다.

011 부동산공급 - 단기공급 VS 장기공급 [p.32]

핵심정리: 탄력성과 기울기를 표현하는 방식을 정확히 암기! - 이거 나오요.!!

- 67) 단기공급 - 가용생산요소의 제약이 [있다, 없다] ⇨ [탄력적, 비탄력]
68) 단기공급은 탄력성이 [크고, 작고], 기울기가 [크고, 작고], 기울기가 [급하다, 완만하다]
69) 장기공급 - 가용생산요소의 제약이 [있다, 없다] ⇨ [탄력적, 비탄력]
70) 장기공급은 탄력성이 [크고, 작고], 기울기가 [크고, 작고], 기울기가 [급하다, 완만하다]

- 71) 단기공급의 임대료탄력성은 장기공급의 임대료탄력성보다 더 비탄력적이다. 18회[○, ×]
72) 단기공급곡선은 가용생산요소의 제약으로 장기공급곡선에 비해 더 비탄력적이다. 24회[○, ×]
73) 단기 공급 곡선은 장기 공급 곡선에 비해서 그 경사도가 완만하다. 7회[○, ×]
74) 공급의 탄력성은 단기에 비해 장기에 더 탄력적이다. 20회[○, ×]
75) 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 완만하다. 21회[○, ×]
76) 부동산의 물리적인 공급량은 단기적으로 한정되어 있어 비탄력적이라고 할 수 있다. 20회 [○, ×]

부동산의 신축공급은 단기적으로 무.조.건. 불변이다 = 신.축.단.기.불.변

012 부동산 균형의 의미 [p.33] - 서술문제

- 77) 균형상태에서 가격(임대료)이 상승하면 부동산 시장에서 초과[수요, 공급]발생함
 78) 균형상태에서 가격(임대료)이 하락하면 부동산 시장에서 초과[수요, 공급]발생함
 79) 초과공급은 균형임대료를 ()시키고, 초과수요는 균형임대료를 ()시킨다.

013 균형의 이동1 [p.34] - “패턴”을 익히도록 한다.

패턴1	수요와 공급 중 하나만 변화할 때 [25회] 80) 수요가 불변이고 공급이 증가: 새로운 균형가격은 []하고 균형거래량은 [] 81) 공급이 불변이고 수요가 증가: 새로운 균형가격은 []하고 균형거래량은 [] 82) 공급이 불변이고 수요가 감소: 새로운 균형가격은 []하고 균형거래량은 [] 83) 수요가 불변이고 공급이 감소: 새로운 균형가격은 []하고 균형거래량은 []
패턴2	수요와 공급 중 동시에 변하는데, 변화의 폭을 알 수 없을 때 [19회] 84) 수요가 증가하고 공급이 증가할 때: 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 85) 수요가 증가하고 공급이 감소할 때: 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 86) 수요가 감소하고 공급이 감소할 때: 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 87) 수요가 감소하고 공급이 증가할 때: 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 []
패턴3	수요와 공급이 동시에 변할 때, ~하는 폭이 더 클 때 [25회] 88) 수요증가가 공급증가보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 89) 공급감소가 수요감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 90) 수요감소가 공급감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 [] 균형거래량은 []
패턴4	수요와 공급이 동시에 변하는데, 양자의 변화폭이 같을 때 91) 수요증가폭과 공급증가 폭이 같을 때, 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 92) 수요감소폭과 공급감소 폭이 같을 때, 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 93) 수요증가폭과 공급감소 폭이 같을 때, 균형가격은 [] 균형거래량은 []

014 균형의 이동2 - 응용편

패턴1. 원자재 가격과 공급의 변화

18, 22, 24회

- 94) 건축원자재 가격이 하락하면 주택공급이 []한다 (대전제)
 95) 원자재 가격의 하락은 공급곡선을 ()측으로 이동시킨다. [24회]
 96) 원자재의 가격이 하락하면 균형가격은 ()하고 균형거래량은 ()한다. [22회]
 97) 신축에 필요한 원자재 가격이 하락하면
 ⇨ 단기에는 임대료가 ()하고, 장기에는 임대료가 ()한다. [18회]

패턴2. 균형가격의 2단 판정! - 어려워요(이해해야 함)

16회, 18회

패턴1	1) 문제에서는 “결과”를 제시한다 - ㉠ 임대료상승, 임대료하락 요인을 고르시오! 2) 문제의 보기에서는 이에 대한 “원인”을 물어본다. ㉠ 인구증가, 소득증가, 대체재가격등 3) 문제를 풀기 위해서는 원인을 판정 ⇨ 수요공급판정 ⇨ 가격따져보기의 3단계를 거쳐야 한다.
-----	--

98) 지역의 아파트 시장의 균형가격을 하락시키는 요인은? (16회)

- ① 대체 주택에 대한 수요 감소
- ② 아파트주변 환경의 개선
- ③ 건설기술의 진보로 인한 생산성 향상
- ④ 가구소득의 증가
- ⑤ 지역 내 유입인구 증가

99) 아파트의 임대료를 상승시키는 요인에 대한 설명으로 틀린 것은? (16회)

- ① 해당 지역 강력 범죄율의 하락
- ② 해당 지역 주민들을 위한 녹지 공간 확충
- ③ 해당 지역과 대체관계에 있는 인근 주거지역에 쓰레기 소각장 설치
- ④ 소비에 있어서 해당 아파트와 보완관계에 있는 재화의 가격 상승
- ⑤ 해당 아파트와 대체관계에 있는 주거용 오피스텔의 일부 철거로 주거용 오피스텔의 재고량 감소

015 가격탄력성의 기초 - 탄력성을 표현하는 방식 (p.37 표)

- 100) 탄력성이 1보다 큰 경우 = 수요가 [], 탄력성이 1보다 작을 때 = 수요가 []
 101) 수요의 가격탄력성이 1일 때 = 수요가 [], 수요의 가격탄력성이 0일 때 = []

- 102) 가격변화율보다 수요량의 변화율이 클 때를 []이라고 하고,
 수요량의 변화율보다 가격변화율이 클 때를 []이라고 한다.
- 103) 완전탄력적: [균형임대료, 균형거래량]불변, 완전비탄력적: [균형임대료, 균형거래량]불변
- 104) 완전탄력적: 수요곡선[수직선, 수평선], 완전비탄력적: 수요곡선[수직선, 수평선]

016 수요의 가격탄력성 결정요인 [p.39]

핵심정리: 가격탄력성의 결정요인 : 대체재, 부동산의 종류, 용이성의 정도

- 105) 부동산 수요의 가격탄력성은 대체재의 존재유무에 따라 달라질 수 있다. 23회 [○]
- 106) 부동산과 밀접한 대체재가 많아지면, 부동산 수요의 탄력성은 [탄력적이 된다, 비탄력적이 된다]
 부동산과 밀접한 대체재가 많아지면, 부동산 수요의 탄력성은 이전보다 더 [커진다, 작아진다] [20회]
 부동산과 밀접한 대체재가 많아지면, 부동산 수요곡선의 기울기는 [급해진다, 완만해진다]
- 107) 수요의 탄력성이 적용되는 정도는 부동산의 종류에 따라 상이한 양상을 보이기도 한다. 7회 [○, ×]
- 108) 부동산 수요의 가격탄력성은 부동산을 지역별·용도별로 세분할 경우 달라질 수 있다, 23회 [○, ×]
- 109) 탄력성은 주거용에 비해 특징 입지 조건을 요구하는 공업용 부동산에서 더 [탄력, 비탄력]적이다. [23회]
- 110) 용도전환이 용이하고 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성이 [커진다, 작아진다] [23회]
- 111) 부동산 수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 [탄력적, 비탄력적]으로 변하게 된다. [23회]

017 수요의 가격탄력성과 수입의 관계 [p.40]

- 112) 수요가 탄력적일수록 임대료를 [인상, 인하]하는 것이 임대수입 증진에 유리하다.
- 113) 수요가 탄력적일 때 임대료를 인상하게 되면 임대수입은 [증가, 감소]하게 된다.
- 114) 수요가 비탄력적일수록 임대료를 [인상, 인하]하는 것이 임대수입 증진에 유리하다.
- 115) 수요가 비탄력적일 때 임대료를 인하하게 되면 임대수입은 [증가, 감소]하게 된다.
- 116) 수요의 탄력성이 1보다 클 때, 임대업자가 임대료를 인상하면 임대수입은 [증가, 감소]한다.
- 117) 수요의 탄력성이 1보다 작을 때, 임대업자가 임대료를 인상하면 임대수입은 [증가, 감소]한다.

018 소득탄력성과 교차탄력성 [p.40, 41]

핵심정리: 소득탄력성을 계산하는 과정이 제일 중요하다

암기	$\text{소득탄력성} = \frac{\text{수요량 변화율}}{\text{소득 변화율}}, \quad \text{교차탄력성} = \frac{B \text{수요량 변화율}}{A \text{가격 변화율}}$
----	--

- 118) 소득탄력성은 []변화율에 대한 []의 변화율이다. [16회]
- 119) 소득탄력성이 0보다 크면 []이고, 교차탄력성이 0보다 크면 두 재화의 관계가 []이다.
- 120) 소득탄력성이 0보다 작으면 []이고, 교차탄력성이 0보다 작으면 두 재화의 관계가 []이다.

019 공급의 가격탄력성의 결정요인 [p.43]

핵심정리: 공급의 가격탄력성의 결정요인 : 단기/장기, 공급의 용이성

- 121) 용도 전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 [탄력적, 비탄력적]이다. [18회]
- 122) 생산에 소요되는 기간이 길수록 공급이 임대료탄력성은 [탄력적, 비탄력적]이다. [18회]
- 123) 건축 인·허가가 어려울수록 공급의 임대료탄력성은 [탄력적, 비탄력적]이다. [18회]
- 124) 개발허가 기준의 강화와 같은 토지규제가 엄격해지면 공급은 더욱 [탄력적, 비탄력적]이 된다. [24회]
- 125) 생산량을 늘릴 때 생산요소 가격이 상승할수록 공급은 더욱 [탄력적, 비탄력적]이 된다. [18회]
- 126) 공급을 증가시킬 때 생산요소 가격이 하락할수록 공급의 탄력성은 더 []이 된다.

020 가격탄력성에 따른 균형의 이동 [p.42]

핵심정리: 수요나 공급이 완전비탄력적일 때와 완전탄력적일 때를 따지는 것이 중요하다

패턴1	수요와 공급 중 일방이 완전비탄력적일 때 ⇨ 균형[]는 불변! [16, 18, 23회] 127) 수요가 감소할 때, 공급이 완전비탄력적일 때: 균형가격은 [], 균형거래량은 [] 128) 공급이 증가할 때, 수요가 완전비탄력적일 때: 균형가격은 [], 균형거래량은 []
패턴2	수요와 공급 중 일방이 완전탄력적일 때 ⇨ 균형[]는 불변! [16, 20, 23회] 129) 수요가 증가할 때, 공급이 완전탄력적일 때: 균형가격은 [], 균형거래량은 [] 130) 공급이 감소할 때, 수요가 완전탄력적일 때: 균형가격은 [], 균형거래량은 []
패턴3	수요나 공급이 비탄력적일 때 ⇨ 균형가격은 []변하고, 균형거래량은 []변함 131) 수요가 증가할 때, 공급이 비탄력적일수록 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 132) 공급이 증가할 때, 수요가 비탄력적일수록 균형가격은 [] 균형거래량은 []
패턴4	수요나 공급이 탄력적일 때 ⇨ 균형가격은 []변하고, 균형거래량은 []변함 133) 수요가 증가할 때, 공급이 탄력적일수록 균형가격은 [] 균형거래량은 [] 134) 공급이 증가할 때, 수요가 탄력적일수록 균형가격은 [] 균형거래량은 []

- 135) 공급이 완전비탄력적일 때, 수요가 증가하면 균형가격은 하락하고 균형거래량은 변하지 않는다. 23회 [○, ×]
- 136) 수요가 완전탄력적일 때, 공급이 증가하면, 균형임대료는 변화하지 않지만 균형량은 증가한다. 20회 [○, ×]
- 137) 공급이 완전비탄력적인 시장에서 초과수요가 존재한다면, 균형 임대료는 []하고, 균형거래량은 []한다. 18회
- 138) 공급이 증가할 때 수요의 가격탄력성이 비탄력적일수록 가격이 더 내린다. 16회 [○, ×]
- 139) 수요가 증가할 때 공급의 가격탄력성이 비탄력적일수록 가격은 더 오른다. 16회 [○, ×]
- 140) 수요가 증가할 때, 공급곡선이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 (크게, 적게) (상승, 하락)한다. 24회

01 계산1 - 개별수요와 시장수요 [p.29]

핵심정리: 기울기를 배수로 나누시오!

141) 어떤 부동산에 대한 시장수요함수는 $P=100-3Q_D$ [여기서 P 는 가격(단위: 만원), Q_D 는 수요량(단위: m^2)]이며, 이 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 갖는다. 이 시장의 수요자 수가 3배로 된다면 새로운 시장수요함수는? [단, 새로운 시장수요량은 Q_M 으로 표기하며 다른 조건은 일정하다고 가정함. 새로운 수요자들도 원래의 수요자들과 동일한 개별수요함수를 갖는다고 가정함]

142) 시장수요함수는 $P=50-8Q_D \Rightarrow$ 수요자 수가 2배로 된다면 새로운 시장수요함수는?

143) 시장수요함수는 $P=200-6Q_D \Rightarrow$ 수요자 수가 3배로 된다면 새로운 시장수요함수는?

02 계산2 - 균형가격과 균형거래량의 산정 [p.34]

핵심정리: 공급 = Q_{d1} , 공급 = Q_{d2} 로 계산해서 양자를 비교하면 된다.

144) 어떤 지역에서 토지의 시장 공급량(Q_S)은 300이다. 토지의 시장수요함수가 $Q_{d1}=500-2P$ 에서 $Q_{d2}=450-2P$ 로 변화하면 시장의 균형가격은 얼마만큼 감소하는가? (P 는 가격, Q_d 는 수요량이다) [여기서 P 는 가격, Q_{d1} 과 Q_{d2} 는 수요량, Q_S 는 공급량임]

03 계산3 - 가격탄력성 계산 [p.38]

145) 어느 지역의 오피스텔 가격이 5% 인상되었다. 오피스텔 수요의 가격탄력성이 2.0이라면, 오피스텔 수요량의 변화는?(단, 오피스텔은 정상재이고, 가격탄력성은 절대값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

146) 다음 중 ()안을 올바르게 채우면? (다만, 중간점을 이용하여 계산한 탄력성임)

사무실의 월임대료가 15만원에서 25만원으로 상승할 때 수요량이 $130m^2$ 에서 $70m^2$ 로 감소했다. 이때 수요의 가격탄력성은 (A)이며, 이 수요탄력성을 (B)이라고 할 수 있다.

04 계산3 - 소득탄력성 및 교차탄력성의 계산 [P41]

147) A부동산의 소득탄력성이 0.5일 때, 소득이 4% 증가한다면 수요량의 전체변화율은?

148) 소득이 5% 증가하자 수요가 10% 감소하였다면 소득탄력성은 ()이고 ()이다.

149) 아파트의 가격이 4% 감소하자 빌라의 수요가 6% 증가하였다면 교차탄력성은?

150) 주택시장이 서로 대체 관계에 있는 아파트와 빌라로 구성되어 있다. 아파트 가격이 1,500만원에서 2,000만원으로 상승할 때 빌라의 수요량은 1,200세대에서 1600세대로 증가한다면 아파트와 빌라의 교차탄력성은?
(단, 탄력성 계산 시 기준가격과 수요량은 최초의 값으로 한다.)

151) A부동산에 대한 수요의 가격탄력성과 소득탄력성이 각각 0.5과 0.4이다. A부동산 가격이 2% 상승하고 소득이 5% 증가할 경우, A부동산 수요량의 전체변화율(%)은?
(단, A부동산은 정상재이고, 가격탄력성은 절대값으로 나타나며, 다른 조건은 동일함)

-정답-

1번박스 : 15회: 유량, 유량, 저량, 유량, 유량, 18회: 유량, 유량, 유량, 유량, 저량 19회: 유량, 저량, 저량, 유량, 유량, 저량 22회: 저량, 저량 24회: 저량, 유량, 저량, 유량, 저량, 유량

1) 저량, 유량, 저량, 유량 2) 저량, 유량, 저량, 유량 3)X 4)O 5)X 6)X 7)X 8)수요량 9)수요 10)수요 11)수요 12)수요 13)수요량 14) 수요량 15) 수요 16) 수요 17) 수요량 18) 수요 19) 수요량 20) 이동하지 않음(곡선상의 변화) 21)X 22)X 23)수요 24)O 25)수요량 26)수요 27)수요 28)O 29)정상재 30)감소 31)좌측 32)감소 33)증가 34)상승 35)증가 36)감소 37)하락 38)증가, 감소 39)감소, 증가 40)증가 41)감소 42)감소 43)증가 44)증가 45)증가 46)상승 47)상승 48)X 49)A와B: 대체재, A와C: 보완재 6. 기타수요변화요인(가로로 찍-) 증가, 증가, 증가, 증가, 증가, 감소, 감소, 감소, 증가, 증가, 감소, 증가, 증가, 감소, 감소 7. 공급변화요인(가로로 찍-) 증가, 증가, 감소, 증가, 감소, 증가, 증가, 증가, 증가 50)증가 51)감소, 증가 52)증가, 증가 53)감소, 증가 54) 감소, 증가 55)감소, 증가 56)감소, 증가 57)불가능함 58)가능함 59)부증성 60)용도의 다양성 61)없다 62)x 63)O(완전비탄력적) 64)x 65)수직선 66)완전비탄력적 67)있다, 비탄력적 68)작고, 크고, 급하다 69) 없다, 탄력적 70)크고, 작고, 완만하다 71)O 72)O 73)X 74)O 75)O 76)O 77)공급 78)수요 79)하락, 상승 80)하락, 증가 81)상승, 증가 82)하락, 감소 83)상승, 감소 84)알수없음, 증가 85)상승, 알수없음 86)알수없음, 감소 87)하락, 알수없음 88)상승, 증가 89)상승, 감소 90)하락, 감소 91)불변(변하지 않음), 증가 92)불변, 감소 93)상승, 불변 94)증가 95)우 96)하락, 증가 97)불변, 하락 98)③ 99)④ 100)탄력적, 비탄력적 101)단위탄력적, 완전비탄력적 102)탄력적, 비탄력적 103)균형임대

료, 균형거래량 104)수평선, 수직선 105)○ 106)탄력적이 된다, 커진다, 완만해진다 107)○ 108)○ 109)비탄력적 110)커진다 111)탄력적 112)인하 113)감소 114)인상 115)감소 116)감소 117)증가 118) 소득, 수요량 119) 정상재, 대체재 120)열등재, 보완재 121)탄력적 122)비탄력적 123)비탄력적 124)비탄력적 125)비탄력적 126)탄력적 127)하락, 불변 128)하락, 불변 129)불변, 증가 130)불변, 감소 131)더 상승, 덜 증가 132)더 하락, 덜 증가 133) 덜 상승, 더 증가 134)덜 하락, 더 증가 135)X 136)○ 137)상승, 불변 138)○ 139)○ 140)크게, 상승

계산해설

141) 개별수요함수를 통해 시장수요함수를 도출함

- 가) 시장의 수요자수가 “몇 배”로 늘어나는지를 파악한 후,
수요곡선의 기울기 (Qd앞에 붙어있는 숫자)를 그 배수로 나누면 된다.
나) 개별수요함수 $P = 100 - 3Q_d$ 이고 수요자수가 3배로 늘어난다고 하였으므로
다) 새로운 시장수요함수는 $P = 100 - \frac{3}{3}Q_m$ 이 된다. 즉, $P = 100 - Q_m$ 이 된다.

142) $P = 50 - 4Q_m$

143) $P = 200 - 2Q_m$

144) 균형가격의 변동분의 추정

- 가) 공급량(Q_s)=300과 최초의 수요함수 $Q_d1 = 500 - 2p$ 을 같다고 놓고 균형을 구하면
 $300 = 500 - 2P$, $2p = 200$ 이므로, $p = 100$ 이 된다.(최초균형가격)
나) 공급량(Q_s)=300과 변화된 수요함수 $Q_d2 = 450 - 2p$ 을 같다고 놓고 균형을 구하면
 $300 = 450 - 2P$, $2p = 150$ 이므로, $p = 75$ 이 된다.(변경된 균형가격)
다) 따라서 가격은 100에서 75로 25만큼 감소한다.

145) 가격탄력성의 기초계산

- 가) 오피스텔의 가격탄력성 $= \left| \frac{x(\text{수요량 변화율})}{+5} \right| = 2.0$
나) X인 수요량변화율은 $2.0 \times 5\% = 10\%$ 가 된다.
다) 가격이 5% 인상되었으므로 수요량의 변화율은 10%증가가 아닌, **10%감소**가 된다!!!

146) 중간값(평균값)을 이용한 가격탄력성의 계산

$$\begin{aligned} \text{가) “중간값” 기준의 가격탄력성} &= \frac{\frac{\text{수요량의 변동분}}{\text{수요량의 합}}}{\frac{\text{임대료의 변동분}}{\text{임대료의 합}}} \\ \text{나) 임대료탄력성} &= \frac{\frac{\text{수요량의 변동분}}{\text{수요량의 합}}}{\frac{\text{임대료의 변동분}}{\text{임대료의 합}}} = \frac{\frac{60}{130+70} = \frac{3}{10}}{\frac{10}{15+25} = \frac{1}{4}} = \frac{12}{10} = 1.2, \text{ 탄력적} \end{aligned}$$

147) 소득탄력성의 기본계산

$$\begin{aligned} \text{소득탄력성} &= \frac{\text{수요량 변화율}}{\text{소득 변화율}} = \frac{x(\text{수요량 변화율})}{+4} = 0.5 \\ \text{수요량 변화율} &= 0.5 \times 4\% = 2\% \text{ [소득탄력성이 양수이므로 해당재화는 정상재임!]} \end{aligned}$$

148) 소득탄력성의 기본계산

$$\text{소득탄력성} = \frac{\text{수요량 변화율}}{\text{소득 변화율}} = \frac{-10}{+5} = -2 \text{ [소득탄력성은 } -2, \text{ 해당재화는 열등재임!]}$$

149) 교차탄력성의 기본계산

$$\text{교차탄력성} = \frac{\text{빌라의 수요량 변화율}}{\text{아파트의 가격 변화율}} = \frac{+6}{-4} = -1.5 \text{ [교차탄력성은 } -1.5 = \text{보완재임!]}$$

150) 교차탄력성의 응용계산

$$\text{가) 교차탄력성} = \frac{\text{빌라의 수요량 변화율}}{\text{아파트의 가격 변화율}} = \frac{\frac{+400}{1200} = \frac{1}{3}}{\frac{+500}{1500} = \frac{1}{3}} = 1$$

나) 교차탄력성은 1이고 두 재화의 관계는 양수이므로 대체재이다.

151) 가격탄력성과 소득탄력성의 합성효과

- 가) 가격탄력성 $= 0.5 = \frac{x(\text{수요량 변화율})}{+2}$, 수요량변화율 $= 1\%$ 감소 [가격상승이므로]
나) 소득탄력성 $= 0.4 = \frac{x(\text{수요량 변화율})}{+5}$, 수요량변화율 $= 2\%$ 증가 [정상재이므로]
다) 가격과 소득이 동시에 변하면 수요량의 최종변화율은 $-1\% + 2\% = 1\%$ 증가가 된다.