

제 1 과목

# 부동산학개론

PART 01 부동산학 총론

PART 02 부동산학 각론

PART 03 감정평가 이론

# 단원별 출제경향분석

구분		회차								총계		
		23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회	합계	비율(%)	
제1편 부동산학 총론	1. 부동산학의 의의				1		1			2	0.6	
	2. 부동산의 개념·분류	1	1	3	1	2	2	2	2	14	4.4	
	3. 부동산 특성	2	1		1	1	1	1	1	8	2.5	
	4. 부동산 속성		1							1	0.3	
제2편 부동산학 각론	1. 부동산 경제론	수요와 공급	3	5	3	4	3	5	4	4	31	9.7
		경기변동	2	1	2	1	2		2		10	3.4
	2. 부동산 시장론	부동산시장	1		1	1	1	1	1		6	1.8
		입지 및 공간 구조·지대론	4	6	2	2	2	3	4	3	26	8.1
	3. 부동산 정책론 (부동산 가격공시제도 포함)	6	5	6	6	6	6	5	9	49	15.3	
	4. 부동산 투자론	6	7	7	7	9	9	7	7	59	18.4	
	5. 부동산 금융론	4	4	6	4	4	3	5	5	35	10.9	
	6. 부동산 이용	1								1	0.3	
	7. 부동산 관리	1	1	2	2	1			2	9	2.8	
	8. 부동산 개발	2	2	2	4	3	2	3	2	20	6.3	
	9. 광고·마케팅	1	1	1	1	1	1			6	1.8	
제3편 감정평가론	1. 감정평가의 기초이론					1		1	2	4	1.3	
	2. 부동산의 가격이론	2	1	1	1		1			6	1.8	
	3. 지역분석 및 개별분석					1				1	0.3	
	4. 감정평가의 3방식	3	3	3	2	1	3	4	3	22	6.9	
	5. 물건별 평가 등	1	1	1	2	2	2	1		10	3.1	
총계		40	40	40	40	40	40	40	40	320	100	

## 2020년 제31회 수험대책

최근 들어서 2차 과목인 공법과 세법의 내용 3~4문제 정도가 부동산학개론에서 출제되고 있으며, 제31회 공인중개사 시험에서도 이와 같은 정도로 또 다시 출제가 될 것으로 예상이 됩니다. 이에 따라 정책론에서 공법과 세법의 내용을 어느 정도까지 학습하고 넘어가야 합니다. 계산문제는 약 9~10문제가 출제되고 있으나 18개 정도의 유형에서 반복적으로 번갈아 출제되고 있으므로, 내용에 대한 정확한 이해를 도모하고 시간 안에 풀이하는 연습을 반복적으로 해야 합니다. 중요한 것은 계산문제가 오히려 이론문제보다 쉽게 출제되는 경우도 많기 때문에 계산문제를 모두 포기하고 가는 것은 옳은 수험대책이 아닙니다.

### Part 1 부동산학 총론

부동산학 총론에서 출제되는 문항은 약 3문제입니다. 교재에서 차지하는 분량에 비해서 출제비중은 낮은 편입니다. 부동산개념과 부동산 분류는 자주 출제되는 편이며, 난이도도 낮으므로 꼭 정리해서 점수를 확보해야 합니다. 그러나 부동산 특성은 그 파생현상이 주로 출제되는데 난이도도 조금은 높고 학습분량도 많은 편입니다. 이 부분은 우리 교재에서 다루고 있는 문제 정도로만 살펴보면 되겠습니다. 그리고 부동산의 속성은 가볍게 살펴보고 넘어가면 됩니다.

### Part 2 부동산학 각론

부동산학 각론은 30~31문제 출제되는 부분이며 주요 단원은 경제론(4문제), 정책론(5문제), 투자론(7문제), 금융론(5문제) 등입니다. 각 단원들은 다른 단원과 서로 연관되어 있으므로 더욱 중요합니다. 특히, 경제론의 정확한 이해는 정책론을 이해하는 데 큰 도움을 주며, 투자론은 그 자체로도 많이 출제되기도 하지만, 금융론이나 감정평가론 등과도 연관되므로 매우 중요합니다. 이를 제외한 나머지 단원들은 핵심적인 내용들만 정확하게 정리하고 넘어갑니다.

### Part 3 감정평가론

감정평가론은 6~7문제 출제되는 단원입니다. 상당히 많이 출제되며 난이도는 조금 높은 편에 속합니다. 그러나 감정평가 기초이론, 물건별 평가, 부동산가격 공시제도는 그다지 어렵지 않게 정리할 수 있습니다. 조금 어려운 감정평가 3방식 7방법에서도 간단히 용어정의만 묻는 문제나 공식을 묻는 문제처럼 아주 쉬운 문제가 출제되기도 합니다. 따라서 적어도 3방식 7방법의 용어정의와 공식은 정확하게 정리를 해야 합니다.

PART  
**01**

# 부동산학 총론

## Check Point

부동산학 총론에서 출제되는 문항은 약 3문제이다. 교재의 분량에 비해 출제비중은 낮은 편이다. 부동산 개념과 부동산 분류는 자주 출제되는 편이며 난이도도 낮으므로 꼭 정리해 둔다. 그러나 부동산 특성은 그 파생현상이 주로 출제되는데 난이도도 높고 분량도 많은 편이다. 따라서 많은 시간을 할애할 필요는 없고 굳이 한다면 부동산성, 부증성, 영속성의 파생현상 위주로 본다. 부동산의 속성은 출제 빈도가 낮으나 공간성에 대해서는 정리하도록 한다.

## 제 1 장 부동산의 개념과 분류

### 01 우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은? 29회 기출

- ① 토지소유자는 법률의 범위 내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.
- ② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다.
- ③ 토지의 소유권은 정당한 이익 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.
- ④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다.
- ⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다.

**해설** 토지의 정착물 중 건물, 명인방법을 갖춘 수목, 농작물, 입목 등은 토지와 독립된 물건으로 취급되는 정착물이다.

#### 논점

이 부분은 특히 법적 개념으로서 정착물과 준부동산에 대하여 숙지하도록 한다.

### 02 다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은? 25회 기출

- ① 건물
- ② 소유권보존등기된 입목
- ③ 구거
- ④ 명인방법을 구비한 수목
- ⑤ 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물

**해설** ③ 구거는 지목 중 하나로, 용수·배수를 목적으로 하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지로서 토지의 종속 정착물에 해당한다.

**논점**

부동산의 법적 개념 중 협의의 개념에서 정착물에 대하여는 따로 자세히 정리하도록 한다.

**03 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?** 30회 기출

- ㄱ. 자본    ㄴ. 소비재    ㄷ. 공간    ㄹ. 생산요소  
 ㅁ. 자연    ㅂ. 자산    ㅅ. 위치

경제적 개념

물리적(기술적)개념

- |              |         |
|--------------|---------|
| ① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ | ㄹ, ㅁ, ㅅ |
| ② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ | ㄷ, ㅁ, ㅅ |
| ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ | ㄴ, ㄷ, ㅂ |
| ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ | ㄱ, ㄷ, ㅅ |
| ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ | ㄱ, ㄴ, ㅁ |

**해설** •경제적 개념으로서의 부동산은 자본, 자산, 소비재, 생산요소, 상품 등이 있다. 따라서 ㄱ·ㄴ·ㄹ·ㅂ이 이에 해당한다.  
 •물리적(기술적) 개념으로서의 부동산은 위치, 공간, 자연, 환경 등이 있다. 따라서 ㄷ·ㅁ·ㅅ이 이에 해당한다.

**논점**

부동산의 복합개념을 정확하게 구분해 둔다.

**04 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?** 27회 기출

- 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
- 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.
- 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

**해설** ③ 생산요소, 자산은 경제적 개념에 속한다. 기술적 개념의 부동산은 공간, 자연, 위치, 환경 등으로서의 부동산을 말한다.

**논점**

부동산의 복합개념(법, 경제, 기술) 중 어디에 속하는 개념인지를 묻는 문제이다. 그 밖에 복합개념 부동산과 복합 부동산의 차이를 정리해 둔다.

**▶ 정답**

01 ⑤ 02 ③ 03 ② 04 ③

**눈점**

이 문제 또한 부동산의 복합개념 구분에 관한 문제이다.

**눈점**

토지 관련 용어의 정확한 이해 여부를 확인하는 문제이다.

### 05 부동산의 경제적 개념에 해당하지 않는 것은?

23회 기출

- ① 상품
- ② 자본
- ③ 자산
- ④ 환경
- ⑤ 소비재

**해설**

상품, 자본, 자산, 소비재, 생산요소 등의 개념은 부동산의 경제적 개념에 해당한다. 환경은 공간, 자연, 위치 등과 함께 부동산의 기술적(물리적) 개념에 해당한다.

### 06 토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

30회 기출

- ① 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.
- ② 대지(垓地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산 등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.
- ③ 빈지(濱地)는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.
- ④ 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.
- ⑤ 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다.

**해설**

- ① 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지는 공지를 말한다.
- ② 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위를 표시하는 것은 필지이다.
- ③ 지반이 절토되어 무너져 내린 토지는 포락지이다.
- ④ 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지(바닷가)는 빈지이다.



## 09 다음 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

24회 기출

- 공지(空地)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.
- 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다.
- 획지(劃地)는 하나의 지번을 가진 토지등기의 한 단위를 말한다.
- 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.

- ① 1개                      ② 2개                      ③ 3개  
 ④ 4개                      ⑤ 5개

- 해설** 1) 공지(空地) : 「건축법」에 의한 건폐율의 적용으로 한 필지 내에서 비워둔 토지를 말한다. 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지는 휴한지이다.  
 2) 획지(劃地) : 일반적으로 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지로서 부동산활동 또는 부동산현상의 단위가 되는 일획의 토지이며 가격수준을 구분하기 위한 경제적 개념이다. 하나의 지번을 가진 토지등기의 한 단위 또는 토지등록의 한 단위 개념은 필지이다.

**정답**

이 문제 또한 위 문제와 동일한 유형의 문제이다.

## 10 부동산 활동에 따른 토지의 분류 중 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지는?

26회 기출

- ① 포락지(浦落地)                      ② 법지(法地)  
 ③ 빈지(濱地)                              ④ 맹지(盲地)  
 ⑤ 소지(素地)

- 해설** ① 포락지는 전답 등이 하천으로 변한 토지라 하기도 하고, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에는 '지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지'라 정의하기도 한다.

**정답**

포락지의 경우 '지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지'라고 정의하기도 하며, '전답 등이 하천으로 변한 토지'라고 정의하기도 한다.





## 제2장 부동산의 특성 및 속성

### 01 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

30회 기출

- 부동산관리의 의의를 높게 한다.
- 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

- ① 적재성                      ② 부동성                      ③ 영속성  
 ④ 개별성                      ⑤ 인접성

**해설** 일회용품은 관리의 개념이 존재하지 않는다. 토지는 영속성의 특성을 가짐에 따라 관리의 중요성이 강조되며, 상대적 위치의 가변성에 대한 장기적 배려와 예측이 필요해진다. 또한, 임대차계약활동에 의한 임대수입(영업소득을 통한 이득)과 양도 시 양도차익(자본가치 증가를 통한 이득)을 누릴 수 있게 된다.

**논점**  
부동산의 특성 중 영속성에서 파생된 현상들을 알고 있는지 묻는 문제이다.

### 02 토지의 자연적 특성으로 인해 발생하는 부동산활동과 현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

28회 기출

- ① 토지의 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최우효이용의 근거가 된다.  
 ② 토지의 개별성은 부동산활동과 현상을 개별화시킨다.  
 ③ 토지의 부동성은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.  
 ④ 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다.  
 ⑤ 토지의 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다.

**해설** ⑤ 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급은 가능하다. 이는 용도의 다양성으로부터 파생되는 현상이다. 부증성은 절대로 토지의 물리적인 양을 증가시킬 수 없다는 것을 의미한다.

**논점**  
부동산 특성의 파생현상은 난이도가 높은 주제이다. 어려운 내용들은 굳이 시간을 많이 들여 알려고 하지 말고 이해되는 내용을 위주로 정리하도록 하고 암기하려고 에너지를 낭비하지 않도록 한다.

① 이 지문은 난이도가 높다. 지대 또는 지가를 발생시킨다는 것은 가치를 발생시킨다는 뜻이며, 감정평가론에서 나오는 가치발생요인에 효용성(유용성), 상대적희소성, 유효수요가 있다. 토지의 부증성은 희소성의 근거가 된다. 즉 부증성의 파생현상인 희소성으로 인해 가치(지대 또는 지가)를 발생시킨다. 그리고 부증성으로 인한 희소성은 자원을 효율적으로 이용해야 하는 이유가 되므로 가장 효율적으로 이용하는 최우효이용의 근거가 된다. 주의할 것은 최우효이용의 근거가 되는 부동산의 특성에 용도다양성도 있다는 점이다.

- ③ 토지의 부동성으로 인해 지방자치단체 관할 구역 내의 부동산에 대한 재산세 등은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.
- ④ 이 지문도 어려운 지문이다. 부동산으로부터 발생하는 수익을 근거로 하여 부동산의 가격을 구하는 수익환원법에는 수익을 가격으로 환산하는 (자본)환원율이 필요하다. (자본)환원율은 (자본)수익률과 (자본)회수율의 합으로 구성된다. 환원율에 회수율이 필요한 것은 부동산에 투자한 원금을 회수하는 것도 고려해야 하기 때문이다. 그런데 토지의 경우 영속성으로 인해 소모되지 않으므로 회수율을 고려하지 않아도 된다. 이렇게 회수율을 고려하지 않고 부동산의 순수익을 환원하여 가치를 평가하는 방법을 직접환원법이라 한다.

### 03 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

24회 기출

- ① 영속성으로 인해 원칙적으로 감가상각이 적용되지 않는다.
- ② 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부동산활동이 국지화 된다.
- ③ 부증성으로 인해 토지이용이 집약화된다.
- ④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.
- ⑤ 이용주체의 목적에 따라 인위적으로 분할 또는 합병하여 이용할 수 있다.

**해설** ④ 부(-)의 외부효과 또는 정(+)의 외부효과가 발생하는 것은 부동성 또는 인접성의 파생현상이다. 이 지문은 자주 출제되는 지문이므로 숙지하고 있어야 한다.

**논점**

토지의 특성 중 부동성과 부증성의 파생현상이 가장 많이 출제되는 성질이다.

### 04 토지의 자연적 특성 중 다음 설명에 모두 관련 있는 것은?

29회 기출

- 토지이용을 집약화시킨다.
- 토지의 공급조절을 곤란하게 한다.
- 토지의 소유욕구를 증대시킨다.

- ① 인접성                      ② 부증성                      ③ 영속성
- ④ 개별성                      ⑤ 적재성

**해설** 토지이용을 집약화하거나 토지의 공급조절을 곤란하게 하는 것, 토지의 소유욕구를 증대시키는 것은 모두 부증성의 파생현상이라 할 수 있다.

**논점**

토지의 특성 파생현상-이 문제는 아래 5번 문제와 함께 정리하도록 한다.

**▶ 정답**

01 ③ 02 ⑤ 03 ④ 04 ②

**포인트**

부증성과 관련하여 기억해 두어야 할 것은 어떤 토지의 용도적 증가의 절대로 부증성의 예외가 될 수 없다는 것이다. 즉 부증성은 절대로 예외가 있을 수 없다. 그리고 이 문제의 ④번 지문은 난이도가 매우 높으므로 혹시라도 이런 지문이 등장한다면 패스하고 지나가는 것이 상책이다. 공인중개사 시험에서 이런 종류의 지문은 정답 지문이 되지 않는 경우가 대부분이다.

**논점**

토지의 특성 파생현상

**05 부동산의 자연특성 중 부증성에 관한 설명으로 틀린 것은?** 23회 기출

- ① 토지는 다른 생산물처럼 노동이나 생산비를 투입하여 순수한 그 자체의 양을 늘릴 수 없다.
- ② 자연물인 토지는 유한하여 토지의 독점소유욕을 발생시킨다.
- ③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다.
- ④ 토지의 지대 또는 지가를 발생시키며, 최우효이용의 근거가 된다.
- ⑤ 부증성에 기인한 특정 토지의 희소성은 공간수요의 입지경쟁을 유발시킨다.

**해설**

③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 용도 전환을 통한 경제적 공급의 증가이며 물리적인 양의 증가가 아니다. 부증성은 물리적인 양을 늘릴 수 없는 토지의 자연적 특성을 말하며 부증성의 예외는 있을 수 없다.

**06 A아파트 인근지역에 공원이 새롭게 조성되고, 대형마트가 들어서서 A아파트의 가격이 상승했다면, 이러한 현상은 부동산의 자연적·인문적 특성 중 어떤 특성에 의한 것인가?** 23회 기출

- ① 생산성·용도의 다양성      ② 부동성·위치의 가변성
- ③ 영속성·투자의 고정성      ④ 적재성·가치의 보존성
- ⑤ 부증성·분할의 가능성

**해설**

어떤 지역에 공원이 새롭게 조성되고, 대형마트가 들어서면 그 지역의 사회적·경제적 위치가 변하게 되어 부동산 가격이 상승하게 된다. 그리고 부동산의 부동성으로 인해 그러한 가격 상승은 부동산의 인근 지역에서 나타난다. 따라서 문제에서 요구하는 부동산의 자연적·인문적 특성은 부동성과 위치의 가변성이 된다.

## 07 토지의 자연적 특성 중 영속성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

26회 기출

- ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다.
- ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다.
- ㄷ. 부동산활동을 입장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다.
- ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.
- ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다.

- ① ㄱ, ㄷ
- ② ㄴ, ㅁ
- ③ ㄱ, ㄴ, ㅁ
- ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

- 해설** ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 되는 것은 부증성의 파생현상이다.  
 ㄷ. 입장활동과 지역분석은 부동산성의 파생현상이다.  
 ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약되는 것은 개별성의 파생현상이다.

**논점**

부동산 특성의 파생현상은 따로 기본서를 통해 공부하기 보다 문제를 많이 풀어보면서 자주 등장하는 내용들 위주로 정리하더라도 득점하는데 어려움이 없다.

▶ 정답

05 ③ 06 ② 07 ②

PART  
**02**

# 부동산학 각론

## Check Point

부동산학 각론은 30~31문제가 출제되는 부분이며 주요 단원은 수요공급(4문제), 정책론(5문제), 투자론(7문제), 금융론(5문제) 등이다. 위에서 언급한 단원은 그 자체로도 중요하지만 다른 단원과 서로 관련되어 있으므로 더 중요하다. 그 중 수요공급은 정책론의 이해를 도와주므로 중요하고 투자론은 그 자체로도 가장 많이 출제되며 금융론이나 감정평가론 등과 관련되므로 중요하다. 기타 주제는 학습부담을 고려하여 수험생이 선별적으로 취사선택하도록 한다.

## 제 1 장 부동산 경제론

### 01 수요와 공급

#### 01 다음 중 저장(stock)의 경제변수는 모두 몇 개인가?

24회 기출

- 주택재고
- 가계의 자산
- 도시인구 규모
- 건물 임대료 수입
- 근로자의 임금
- 신규 주택공급량

- ① 2개                      ② 3개                      ③ 4개  
④ 5개                      ⑤ 6개

- 해설** 1) 저장변수 : 주택재고, 가계의 자산, 도시인구 규모  
2) 유량변수 : 건물 임대료 수입, 근로자의 임금, 신규 주택공급량

#### 02 부동산수요 증가에 영향을 주는 요인을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

26회 기출

- ㄱ. 수요자의 실질소득 증가
- ㄴ. 거래세 인상
- ㄷ. 대출금리 하락
- ㄹ. 부동산 가격 상승 기대
- ㅁ. 인구 감소

**논점**

유량과 저장을 구분하는 문제 중 이 문제와 같은 형태의 문제가 자주 출제된다.

- ① ㄱ, ㄷ
- ② ㄷ, ㄹ
- ③ ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

**해설** ㄱ. 수요자의 실질소득 증가 → 수요증가  
 ㄴ. 거래세 인상 → 수요감소  
 ㄷ. 대출금리 하락 → 수요증가  
 ㄹ. 부동산 가격 상승 기대 → 수요증가  
 ㅁ. 인구 감소 → 수요감소

**논점**

수요량변화와 수요변화의 구별 문제와 수요변화 중 수요증가 또는 수요감소를 구분하는 문제가 자주 출제된다. 이 문제는 수요변화 중 수요증가 또는 수요감소를 구분하는 문제이다.

**03** 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함) 25회 기출

- 수요자의 실질소득 증가
- 건축원자재 가격의 하락
- 사회적 인구감소
- 아파트 가격의 하락
- 아파트 선호도 감소
- 대체주택 가격의 하락
- 아파트 담보대출금리의 하락

- ① 2개
- ② 3개
- ③ 4개
- ④ 5개
- ⑤ 6개

**해설** 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 다음과 같다.  
 1) 사회적 인구감소  
 2) 아파트 선호도 감소  
 3) 대체주택 가격 하락

**논점**

이 문제는 위 문제와 같은 유형의 문제라 할 수 있다. 다만, 위 문제는 수요증가 요인을 찾는 것이고, 이 문제는 수요감소 요인을 찾는 문제이다.

**04** 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향 하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함) 30회 기출

- ① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.
- ② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.
- ③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.
- ④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.
- ⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

**▶ 정답**

01 ② 02 ④ 03 ② 04 ⑤

**논점**

부동산의 수요와 공급에 대해 정확하게 이해하도록 한다.

**해설**

- ⑤번 가격외외 → 수요변화(수요곡선 이동)에 관한 내용으로 옳은 지문이다.  
 ① 가격이 상승하면 공급량이 증가한다(공급법칙).  
 ②·③ 수요량, 공급량은 실제로 구매한 양 또는 매도한 양이 아니라 구매하려고 하는 수량 또는 판매하려고 하는 양(사전적 개념)이다.  
 ④ 건설종사자들의 임금상승은 생산비 증가로 공급감소요인으로 가격은 상승하고, 거래량은 감소한다.

**논점**

수요변화 요인-수요변화 요인 중 특히 소득변화와 관련재(대체재·보완재) 가격 변화에 따른 수요곡선의 이동을 숙지하도록 한다.

**해설**

- ③ 대체재인 단독주택의 가격이 상승하면 아파트의 수요가 증가하므로 아파트의 수요곡선은 우상향(상향)으로 이동하게 된다.  
 ① 아파트가격 하락이 예상되면 수요가 감소하여 수요곡선이 하향(좌하향)으로 이동하게 된다.  
 ② 실질소득이 증가하면 수요가 증가하므로 수요곡선은 우상향(상향)으로 이동하게 된다.  
 ④ 아파트 담보대출 금리가 하락하면 수요가 증가하므로 수요곡선이 상향(우상향)으로 이동하게 된다.  
 ⑤ 파트 거래세가 인상되면 수요가 감소하므로 수요곡선은 좌하향으로 이동하게 된다.

**05** 아파트매매시장에서 수요량과 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은?

(단, x축은 수량, y축은 가격이고, 아파트와 단독주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함) 29회 기출

- ① 아파트가격 하락이 예상되면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선 상에서 하향으로 이동하게 된다.
- ② 실질소득이 증가하면 수요곡선은 좌하향으로 이동하게 된다.
- ③ 대체재인 단독주택의 가격이 상승하면 아파트의 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다.
- ④ 아파트 담보대출 금리가 하락하면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 상향으로 이동하게 된다.
- ⑤ 아파트 거래세가 인상되면 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다.

**06** 주택 공급 변화요인과 공급량 변화요인이 옳게 묶인 것은? 28회 기출

<u>공급 변화요인</u>	<u>공급량 변화요인</u>
<ol style="list-style-type: none"> <li>① 주택건설업체수의 증가</li> <li>② 정부의 정책</li> <li>③ 건축비의 하락</li> <li>④ 노동자임금 하락</li> <li>⑤ 주택경기 전망</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>주택가격 상승</li> <li>건설기술개발에 따른 원가절감</li> <li>주택건설용 토지가격의 하락</li> <li>담보대출이자율의 상승</li> <li>토지이용규제 완화</li> </ol>



- 해설** 주택시장에서 공급량변화 요인은 오직 하나 주택가격 밖에 없다. 따라서 ①번 외에 답이 될 수 없다. 건설업체 수가 증가하는 것은 공급곡선 자체가 우측으로 이동하는 공급증가 요인이다.
- ②·③·⑤ 모두 공급곡선 자체의 이동인 '공급변화' 요인으로만 짝지어져 있다.
  - ④ 노동자임금 하락은 공급증가 요인이고, 담보대출 이자율 상승은 수요감소 요인이다.

**논점**

이 문제는 공급량변화와 공급변화를 구분하는 문제이다. 수요량 변화와 수요변화를 구분하는 문제와 같은 유형의 문제이다.

**07 부동산 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)** 26회 기출

- ① 아파트와 단독주택의 관계가 대체재라고 가정할 때 아파트의 가격이 상승하면, 단독주택의 수요가 증가하고 단독주택의 가격은 상승한다.
- ② 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택공급은 감소할 것이다.
- ③ 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.
- ④ 완전경쟁시장에서 부동산공급량은 한계비용곡선이 가격곡선과 일치하는 지점에서 결정된다.
- ⑤ 부동산의 물리적인 공급은 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다.

- 해설**
- ③ 주택가격이 상승하면 주택 공급량이 증가하므로 그 생산요소인 주거용지 공급이 증가한다.
    - ① 아파트 가격 상승 → 아파트 수요량 감소 → 단독주택 수요 증가 → 단독주택 가격 상승
    - ② 건축기자재 가격 상승은 생산요소가격 상승을 의미한다. 생산요소가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 결국 주택공급은 감소할 것이다.
    - ④ 완전경쟁시장에서 부동산공급량은 한계비용곡선이 가격곡선과 일치하는 지점에서 결정된다. → 이 지문은 부동산학개론의 수준을 넘는 내용이라 할 수 있다. 미시경제학의 내용으로서 이런 지문은 정답 지문이 되지 않는 경우가 거의 대부분이다.
    - ⑤ 부동산의 물리적인 공급은 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다. → 부동산의 물리적인 공급이든 경제적인 공급이든 단기적으로는 그 수량을 변화시키기 곤란하다. 대부분의 재화는 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다.

**논점**

공급결정 요인

**▶ 정답**

05 ③ 06 ① 07 ③

**논점**

토지의 특성과 부동산 공급

**논점**

공급변화 요인 중 공급증가 요인과 공급감소 요인을 구분하는 문제이다.

## 08 부동산 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?

23회 기출

- ① 부동산의 신규공급은 일정한 시점에서 측정되는 저량개념이 아니라 일정한 기간 동안 측정되는 유량개념이다.
- ② 부동산은 공간과 위치가 공급되는 성질이 있다.
- ③ 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 비독점적으로 만드는 성질이 있다.
- ④ 공공임대주택의 공급은 주택시장에 정부가 개입하는 사례라 할 수 있다.
- ⑤ 주택의 공급규모가 커지면, 규모의 경제로 인해 생산단가가 낮아져 건설비용을 절감할 수 있다.

**해설**

- ③ 부동산의 개별성으로 인해 대체 가능한 다른 부동산이 부족하게 된다. 따라서 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 독점적으로 만드는 성질이 있다.
- ⑤ 규모의 경제는 규모가 커짐에 따라 평균비용이 하락하는 현상을 말한다. 따라서 규모가 커짐에 따라 생산단가가 낮아져 건설비용을 절감할 수 있다. 규모의 경제가 발생하는 경우 기업은 규모를 증가시켜 단가를 낮추면 시장을 지배할 수 있다. 규모의 경제는 자연독점의 원인이 되므로 시장실패와 간접적으로 관련이 된다.

## 09 부동산시장에서 주택의 공급곡선을 우측으로 이동시키는 요인이 아닌 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

24회 기출

- ① 주택건설업체 수의 증가
- ② 주택건설용 원자재 가격의 하락
- ③ 주택담보대출 이자율의 상승
- ④ 새로운 건설기술의 개발에 따른 원가절감
- ⑤ 주택건설용 토지가격의 하락

**해설**

- ③ 주택담보대출 이자율이 상승하면 주택의 수요곡선이 좌측으로 이동한다.  
①·②·④·⑤ 모두 주택 공급곡선을 우측으로 이동시킨다.



**논점**

균형의 이동 계산

**해설**

1) 처음 균형가격 계산

$$Q_s = 3P$$

$$Q_{d1} = 1,200 - P \text{에서}$$

$$3P = 1,200 - P$$

$$4P = 1,200$$

$$P = 300$$

2) 나중 균형가격 계산

$$Q_s = 3P$$

$$Q_{d2} = 1,600 - P \text{에서}$$

$$3P = 1,600 - P$$

$$4P = 1,600$$

$$P = 400$$

따라서 균형가격이 100 상승한다.

**12** 다음 조건에서 A지역 아파트시장이 t시점에서 (t+1)시점으로 변화될 때, 균형가격과 균형량의 변화는?(단, 주어진 조건에 한하며, P는 가격, Q<sub>s</sub>는 공급량이며, Q<sub>d1</sub>과 Q<sub>d2</sub>는 수요량임) 28회 기출

- 아파트 공급함수 :  $Q_s = 2P$
- t시점 아파트 수요함수 :  $Q_{d1} = 900 - P$
- (t+1)시점 아파트 수요함수 :  $Q_{d2} = 1,500 - P$

	<u>균형가격</u>	<u>균형량</u>
① 200 상승		400 감소
② 200 상승		400 증가
③ 200 하락		400 감소
④ 200 하락		400 증가
⑤ 100 상승		200 증가

**논점**

균형의 이동에 관한 계산문제이다. 균형이동 계산문제는 균형이동 전과 후로 나누어 계산하여야 하므로 균형의 계산 과정을 두 번 하여야 한다.

**해설**

이 문제는 문제에서 균형가격과 균형량의 '변화'를 묻고 있다. 따라서 균형가격과 균형량 계산을 두 번 해야 한다.

1) t시점 균형량과 균형가격 계산

$$\text{수요함수 : } Q_{d1} = 900 - P$$

$$\text{공급함수 : } Q_s = 2P$$

$$900 - P = 2P$$

$$3P = 900$$

$$P = 300$$

$$Q = 600$$

2) t+1시점 균형량과 균형가격 계산

$$\text{수요함수 : } Q_{d2} = 1,500 - P$$

$$\text{공급함수 : } Q_s = 2P$$

$$1,500 - P = 2P$$

$$3P = 1,500$$

$$P = 500$$

$$Q = 1,000$$

3) 따라서 균형가격은 200 상승, 균형량은 400 증가이다.