

3~4월 부동산학개론 D-Study(3)

1. 부동산시장의 특성 중에서 가장 거리가 먼 것은?

- ① 부동산시장은 어떤 특정지역에 소수의 매도자와 소수의 매수자가 존재할 수 있다. 이것은 부동산시장이 지역별 부분시장의 성격을 가지기 때문이다.
- ② 부동산시장은 매수자 간의 경쟁이 일어나는 매도자시장이 형성되거나 매수자의 수가 제한되어 나타나는 매수자시장이 형성되는 경우도 있다.
- ③ 부동산거래는 다른 일반재화의 상품거래에 비하여 시간이나 비용이 많이 소요되며 재구매 수요가 빈번하게 발생하지 않는다.
- ④ 부동산시장이 초과공급일 때는 매도자시장이 형성되지만, 부동산시장이 초과수요일 때는 매수자시장이 형성된다.
- ⑤ 개별성의 특성은 부동산상품의 표준화를 어렵게 할 뿐만 아니라 부동산시장을 복잡하고 다양하게 한다.

2. 주거분리와 여과과정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 저가주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층의 사용으로 전환되는 것을 상향여과라 한다.
- ② 민간주택시장에서 저가주택이 발생하는 것은 시장이 하향여과작용을 통해 자원할당기능을 원활하게 수행하고 있기 때문이다.
- ③ 주거입지는 침입과 천이 현상으로 인해 변화할 수 있다.
- ④ 주거분리는 주택 소비자가 정(+)의 외부효과에 의한 편익은 추구하고, 부(-)의 외부효과에 의한 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ⑤ 고소득층 주거지역에서 주택의 개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 큰 경우에는 하향여과가 발생한다.

3. 부동산시장의 효율성에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 부동산시장이 새로운 정보를 얼마나 지체 없이 가격에 반영하는가 하는 것을 시장의 효율성이라 하고, 정보가 지체 없이 가치에 반영된 시장을 효율적 시장이라 한다.
- ② 과거의 정보를 가지고 투자분석을 하는 것을 기술적 분석이라 하는데, 약성 효율적 시장에서는 기술적 분석을 통해 초과이익을 얻기가 쉽다.
- ③ 준강성 효율적 시장은 새로운 정보가 공표되는 즉시 가격에 반영되는 시장으로, 공표된 자료를 토대로 투자분석을 하면 초과이익을 얻기가 쉽다.
- ④ 강성 효율적 시장에서는 이미 모든 정보가 가격에 반영되어 있으므로 투자분석만 잘하면 정상 이상의 초과이익을 얻기가 쉽다.
- ⑤ 부동산시장은 불완전경쟁시장이므로 여러 가지 불완전한 요소가 많으므로 할당 효율적 시장(allocation-ally efficient market)이 될 수 없다.

4. 부동산시장에서의 할당 효율성에 대한 내용이다. 거리가 먼 것은?

- ① 할당 효율적 시장은 정보가치와 정보비용이 일치하여 초과이윤이 발생하지 않는 시장을 말한다.
- ② 독점을 획득하기 위한 기회비용이 모든 투자자에게 동일하다면, 독점시장도 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- ③ 할당 효율적 시장은 완전경쟁시장에서만 성립하므로 불완전경쟁시장에서는 할당 효율적일 수가 없다.
- ④ 소수의 사람들이 부동산을 매수하여 초과이윤을 획득할 수 있는 것은 정보시장이 공개적이지 못하기 때문이다.
- ⑤ 할당 효율적 시장에서는 과대평가나 과소평가된 부동산이 존재할 수 없다.

5. 부동산입지에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도심지역에 건물들이 고층화 되는 것은 토지에 대한 자본의 대체성이 낮다는 것이다.
- ② 중력모형(gravity model)은 중심지의 형성과정보다 중심지간의 상호작용에 더 초점을 두고 있다.
- ③ 잡화점, 세탁소 등과 같은 업종은 가구점, 은행 등과 같은 업종에 비해서 한 곳에 모여 있는 경향이 있다.
- ④ 레일리의 소매인력법칙으로 한 지역에서 각 상점의 시장점유율을 간편하게 추산할 수 있다.
- ⑤ 크리스탈러의 중심지이론은 두 도시간의 구매영향력이 같은 분기점의 위치를 구하는 방법을 제시한다.

6. 상업지의 공간균배원리와 소비자의 구매관습에 따른 상품과 상점을 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 전문품 상점은 고객이 구매를 위한 비용 등을 아끼지 않으므로, 주로 고차원 중심지에 입지하는 경우가 많으므로 집심성 점포를 이루게 되므로 수요의 교통비탄력성이 크다.
- ② 국부적 집중성 점포는 동일업종 점포끼리 국부적 중심지에 입지하는 형태를 띠며 철공소, 비료상, 종묘상, 농기구점 등이 이에 해당한다.
- ③ 구매관습에 따라 구분되는 선매품점은 저차원 중심지에 입지하며, 주로 가정용품을 많이 취급하고 늘 통행하는 길목에 상점이 위치하는 것이 유리한 점포들이다.
- ④ 산재성 점포는 도심에 집중 입지하는 것이 유리하다.
- ⑤ 선매품의 특성은 편의품에 비해 가격수준이나 이윤율이 높고, 구매횟수가 적은 상품이며, 고객의 취미 등이 잘 반영되어야 하므로 상대적으로 표준화가 용이한 상품이다.

7. 다음 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 레일리(W. Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 보았다.
- ② 베버(A. Weber)는 운송비 . 노동비 . 집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장의 최적입지가 된다고 보았다.
- ③ 컨버스(P. Converse)는 경쟁관계에 있는 두 소매시장 간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 소매중력모형을 수정하였다.
- ④ 허프(D. Huff)는 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 소비자와 점포와의 거리, 경쟁점포의 수와 면적에 의해서 결정된다고 보았다.
- ⑤ 중심지가 성립하기 위해서는 최소요구치의 지역범위보다 재화의 도달거리가 더 작아야 한다.

8. 허프의 확률모형을 이용하여 도시(인구 20만 명)에서 점포까지의 거리와 각 점포의 매장 면적을 나타내는 다음 자료를 이용하여 A점포로 쇼핑가는 인구를 구하면 얼마이겠는가? (단, 공간마찰계수 2, 도시인구의 60 %만 매장을 이용한다고 가정함)

- ㄱ. A점포의 매장면적 1000평, A점포까지의 거리 10 km
- ㄴ. B점포의 매장면적 250평, B점포까지의 거리 5 km
- ㄷ. C점포의 매장면적 180평, C점포까지의 거리 3 km

- ① 3만 명
- ② 6만 명
- ③ 10만 명
- ④ 12만 명
- ⑤ 15만 명

9. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 차액지대는 토지의 위치를 중요시하고 비옥도와는 무관하다.
- ② 준지대는 토지사용에 있어서 지대의 성격을 가지는 소득으로서 영구적 성격을 가지고 있다.
- ③ 절대지대는 토지의 생산성과 무관하게 토지가 개인에 의해 배타적으로 소유되는 것으로부터 발생한다.
- ④ 경제지대는 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액이다.
- ⑤ 마찰비용이란 토지의 수요가 많음에도 불구하고 토지의 공급독점에 따라 발생하는 지대를 말한다.

10. 도시성장구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 버제스(Burgess)의 동심원이론은 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ② 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 도시가 그 도시 내에서도 수개의 핵심이 형성되면서 성장한다는 이론이다.
- ③ 동심원이론은 도시가 그 중심에서 동심원상으로 확대되어 분화되면서 성장한다는 이론이다.
- ④ 다핵심이론과 호이트(Hoyt)의 선형이론의 한계를 극복하기 위해서 개발된 동심원이론에서 점이지대는 저소득지대와 통근자지대 사이에 위치하고 있다.
- ⑤ 선형이론은 도시가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장한다는 이론이다.