

3~4월 부동산학개론 D-Study(2)

1. 주택시장분석에서 유량(flow)과 저장(stock)의 개념에 대한 설명 중 일정기간에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양은 얼마인가?

- ㄱ. A지역의 주택시장은 2020년 3월 10일 현재 20만 호의 주택이 존재하는데, 이 중에 3만 호가 공가 현상이 발생하였다.
ㄴ. B지역의 주택시장은 지난 한 해 동안에 4만 호의 주택이 건설되었다. 이 중에 5천 호가 미분양되었다.

- ① 5천 호 ② 3만 5천 호 ③ 4만 호 ④ 17만 호 ⑤ 20만 호

2. 다음은 부동산 수요 및 공급에 관한 설명이다. 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최소수량이다.
② 토지는 용도의 다양성으로 인해 좌상향하는 공급곡선을 가진다.
③ 부동산 수요곡선이란 단위당 가격과 수요량과의 관계를 나타낸 것이다.
④ 토지이용규제가 엄격해지면 토지의 공급곡선은 이전보다 기울기가 완만해진다.
⑤ 주택유량의 수요량이란 일정기간에 사람들이 보유하고 있는 주택의 양을 말한다.

3. 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㉠ 아파트 가격의 하락
㉡ 매수자가 아파트 가격의 하락을 예상
㉢ 대체주택 가격의 하락
㉣ 건축원자재 가격의 하락
㉤ 대체주택에 대한 선호도 향상
㉥ 아파트에 대한 거래규제의 완화
㉦ LTV(담보인정비율)와 DTI(총부채상환비율)의 강화

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

4. B지역에서 토지의 시장공급함수(Q_s)는 $P-200$ 이다. 토지의 시장수요함수가 $Q_{1d} = 300-P$ 에서 $Q_{2d} = 400-P$ 로 변화하면 시장의 균형가격은 균형거래량은 어떻게 변하는가? (P는 가격, Q_d 는 수요량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

	균형가격	균형거래량
①	₩50 상승	50단위 증가
②	₩50 하락	100단위 증가
③	₩50 하락	50단위 증가
④	₩250 상승	50단위 증가
⑤	₩300 상승	100단위 감소

5. 아파트시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선의 균형상태를 가정하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.
- ② 수요가 불변이고 공급이 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ③ 수요의 증가가 공급의 증가보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
- ④ 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ⑤ 공급이 불변이고 수요가 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

6. ()에 들어갈 내용이 바르게 연결된 것은?

- 주택의 가격이 10 % 상승할 때 주택의 수요량이 7 % 감소하였다면 이 주택수요의 가격탄력성은 ()이다.
- 주택수요자의 소득이 10 % 증가하자 이 주택의 수요량이 15 % 감소하였다면 이 주택은 ()에 해당한다.
- 주택의 가격이 5 % 상승할 때 아파트의 수요량이 7 % 증가하였다면 주택과 아파트는 () 관계이다.

	()	()	()
①	탄력적	정상재	대체재
②	탄력적	중간재	보완재
③	비탄력적	열등재	대체재
④	비탄력적	우등재	대체재
⑤	단위탄력적	중간재	독립재

7. APT의 가격탄력성이 0.4이며, APT 수요가 주택 가격에 대하여 교차탄력도가 0.3이라고 할 때, APT 가격이 5% 인상되고, 주택 가격이 10% 상승하면, APT의 수요량은 어떻게 변하는가?

- ① APT의 수요량이 5% 증가한다.
- ② APT의 수요량이 5% 감소한다.
- ③ APT의 수요량이 2% 증가한다.
- ④ APT의 수요량이 1% 증가한다.
- ⑤ APT의 수요량이 1% 감소한다.

8. 다음은 부동산에 대한 수요와 공급의 탄력성에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 수요의 가격탄력성이 0.5일 때, 가격이 10% 상승했다는 의미는 수요량이 5% 감소했다는 것이다.
- ② 공급의 가격탄력성이 완전비탄력적인 경우에 수요가 증가하면, 균형임대료는 변화하지 않지만 균형거래량은 증가한다.
- ③ 수요의 가격탄력성이 1일 경우에는, 임대료가 하락하여도 임대수입은 일정하다.
- ④ 주택수요의 가격탄력성이 완전비탄력적인 시장에서 주택 가격이 10% 하락하면 주택공급자의 총수입은 반드시 10% 감소한다.
- ⑤ X재의 가격이 상승하여 Y재와의 수요가 감소하고 균형가격이 하락하였다면, X재와 Y재의 관계는 보완재이다.

9. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 고객점유마케팅전략이란 소비자의 구매의사결정과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적 접점을 마련하고, 전달되는 메시지의 톤과 강도를 조절하여 마케팅효과를 극대화하는 것이다.
- ② 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅믹스(marketing mix)의 4P 전략 중 가격(price)전략과 밀접한 연관이 있다.
- ③ 부동산마케팅에서는 경쟁하며 판매하는 상품이 없기 때문에 경쟁사를 마케팅 참여자로 볼 수 없다.
- ④ 관계마케팅(interactive marketing)전략은 AIDA(attention, interest, desire, action) 원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.
- ⑤ 마케팅믹스는 부동산 공급자가 표적시장에서 원하는 목적을 달성하기 위해 상품(product), 가격(price), 유통경로(place), 차별화(positioning)를 조합하는 것을 말한다.

10. 다음은 부동산마케팅 전략 중 S.T.P전략을 나열한 것이다. S.T.P전략 순서대로 연결된 것은?

- (ㄱ) 동일한 표적시장을 갖는 공급경쟁자 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가 하는 전략으로 경쟁제품에 비해 차별적 특징을 갖도록 소비자의 지각속에 위치시키는 전략
- (ㄴ) 세분화된 시장에서 자신의 상품과 일치되는 수요자 집단을 확인하거나 선정된 표적집단에서 신상품을 기획하는 것, 즉 자신에게 유리한 특화된 시장을 찾는 것
- (ㄷ) 고객인 수요자 집단을 여러 특성에 따라 시장을 여러개로 나누는 것

- ① (ㄱ) → (ㄴ) → (ㄷ) ② (ㄱ) → (ㄷ) → (ㄴ) ③ (ㄷ) → (ㄴ) → (ㄱ)
- ④ (ㄷ) → (ㄱ) → (ㄴ) ⑤ (ㄴ) → (ㄱ) → (ㄷ)