

- 13 부동산수요자의 소득이 변하여 동일 가격수준에서 부동산의 수요곡선이 이동하였다면 이를 부동산수요의 변화라 한다. (○ / X)
- 14 주택가격이 상승하면 주택수요량에 영향을 준다. (○ / X)
- 15 수요곡선의 이동으로 인해 수요량이 변하는 경우에 이를 부동산수요량의 변화라고 한다. (○ / X)
- 16 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다. (○ / X)
- 17 부동산가격은 수요가 감소하더라도 즉각적으로 하락하지 않는 하방경직성의 특성이 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○ 17 ○

X해설 03 유량(flow) 개념이다.

07 아파트의 가격이 상승하면 대체재인 오피스텔의 수요가 증가하면서 결국 오피스텔의 가격은 상승한다.

12 수요량이란 주어진 가격수준에서 수요자가 구매하고자 하는 양을 말한다.

15 수요곡선의 이동이 나타난 것으로 수요량의 변화가 아닌 수요의 변화에 해당한다.

기출테마 06 부동산공급

- 01 부동산 가격이 상승하면 공급량은 증가하고, 가격이 하락하면 공급량은 감소한다. (○ / X)
- 02 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다. (○ / X)
- 03 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다. (○ / X)
- 04 기준금리의 하락은 이자비용을 감소시켜 부동산공급자의 수익을 감소시키는 요인이 된다. (○ / X)
- 05 토지가격의 상승은 주택공급을 감소시키는 요인이 된다. (○ / X)
- 06 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택공급은 감소할 것이다. (○ / X)
- 07 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다. (○ / X)
- 08 주택의 공급규모가 커지면, 규모의 경제로 인해 생산단가가 낮아져 건설비용을 절감할 수 있다. (○ / X)
- 09 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 완만하다. (○ / X)

10 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.

(○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 X

X해설 03 토지의 경제적 공급곡선은 우상향 형태로 나타난다.

04 기준금리의 하락에 의한 건축대부 이자율의 하락은 이자비용을 감소시켜 공급자(건설사 등)의 수익을 증가시켜주는 요인이 된다.

07 주택가격이 상승하면, 주거용지로의 전환이 더 활발해지면서 토지이용의 전환에 의한 주거용지의 공급은 증가하게 된다.

10 임금상승은 생산비를 증가시키므로 부동산가격 상승요인이 된다.

기출테마 07 균형점의 이동

01 부동산의 초과공급은 임대료를 하락시키는 요인으로 작용한다. (○ / X)

02 부동산의 초과수요는 임대료를 상승시키는 요인으로 작용한다. (○ / X)

03 우상향하는 공급곡선에서 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)

04 우하향하는 수요곡선에서 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

05 균형상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다. (○ / X)

06 수요가 증가하고, 공급이 감소하면 균형가격은 알 수 없고, 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

07 수요와 공급이 모두 증가하는 경우, 균형가격의 상승 여부는 수요와 공급의 증가폭에 의해 결정되고 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

08 수요의 증가가 공급의 증가보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다. (○ / X)

09 수요의 증가가 공급의 감소보다 더 크게 작용하면 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

10 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)

11 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○

X해설 03 공급불변 + 수요감소 → 결국 수요만 감소하는 상황이므로 균형가격은 하락하고, 균형거래량은 감소한다.
05 건축원자재 가격이 하락하면 공급이 증가하게 되므로 균형거래량은 증가하고, 균형가격은 하락한다.
06 수요증가 + 공급감소 → 균형가격은 상승하고, 균형거래량의 변화는 알 수 없다.

기출테마 09 탄력성

I 수요의 탄력성

- 01 오피스텔에 대한 대체재가 감소하면 오피스텔에 수요의 가격탄력성은 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 02 대체재가 있는 경우 수요의 가격탄력성은 대체재가 없는 경우보다 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 03 수요의 가격탄력성은 가격이 변할 때 수요량이 얼마나 변하는지를 나타내는 정성적 지표이다. (○ / X)
- 04 우하향하는 선분으로 주어진 수요곡선의 경우, 수요곡선상의 측정지점에 따라 가격탄력성은 다르다. (○ / X)
- 05 부동산의 용도전환이 용이할수록 수요의 가격탄력성이 커진다. (○ / X)
- 06 부동산수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 탄력적으로 변하게 된다. (○ / X)
- 07 일반적으로 부동산수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다. (○ / X)
- 08 부동산수요의 가격탄력성은 부동산을 지역별 · 용도별로 세분할 경우 달라질 수 있다. (○ / X)
- 09 부동산수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 상업용 부동산에서 더 탄력적이다. (○ / X)
- 10 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다. (○ / X)
- 11 수요의 가격탄력성이 1보다 큰 경우 임대료가 상승하면, 임대업자의 임대료 수입은 감소한다. (○ / X)
- 12 수요의 탄력성이 1보다 작을 경우 임대료가 상승함에 따라 총수입은 감소한다. (○ / X)
- 13 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다. (○ / X)
- 14 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다. (○ / X)

Ⅰ 공급의 탄력성

- 15 단기공급의 임대료 탄력성은 장기공급의 임대료 탄력성보다 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 16 주택의 단기 공급곡선은 가용생산요소의 제약으로 장기 공급곡선에 비해 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 17 생산(공급)에 소요되는 기간이 길수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 18 생산량을 늘릴 때 생산요소 가격이 상승할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 19 개발행위허가 기준의 강화와 같은 토지이용규제가 엄격해지면 토지의 공급곡선은 이전보다 더 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 20 건축 인·허가가 어려울수록, 개발행위허가 기준이나 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 21 용도전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)

Ⅱ 탄력성에 따른 균형점의 이동

- 22 부동산수요가 증가하면, 부동산공급곡선이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 크게 상승한다. (○ / X)
- 23 부동산수요가 증가할 때 부동산공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다. (○ / X)
- 24 부동산시장에서 기술의 개발로 부동산공급이 증가하는 경우, 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커진다. (○ / X)
- 25 공급곡선이 완전비탄력적인 상황에서 종전에 비해 초과수요가 나타나면 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 불변이다. (○ / X)
- 26 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다. (○ / X)
- 27 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다. (○ / X)
- 28 수요의 가격탄력성이 완전탄력적인 경우에 공급이 증가하면, 균형임대료는 변화하지 않지만 균형거래량은 증가한다. (○ / X)
- 29 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 X 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 X 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○
17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 X 22 ○ 23 X 24 ○ 25 ○ 26 X 27 X 28 ○ 29 X

X해설 02 대체재가 많을수록 수요의 가격탄력성은 더 탄력적이 된다.

03 수요의 가격탄력성은 구체적인 수량의 변화를 측정하는 정량적 지표이다.

07 관찰기간이 길어질수록 탄력성은 커진다.

09 주거용 부동산이 상업용 부동산보다 더 탄력적이다.

12 수요의 탄력성이 1보다 작은 비탄력적인 상황에서 임대료를 인상하면 총수입은 증가한다.

21 용도 전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 커진다.

23 공급이 비탄력적일수록 가격은 더 크게 상승한다.

26 균형가격은 상승하지만, 균형거래량은 변하지 않는다.

27 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 변하지 않는다.

29 공급이 완전탄력적이므로 균형가격은 불변이고, 균형거래량은 증가한다.

기출테마 11 부동산경기변동

I 경기변동의 유형 및 특징

01 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.

(○ / X)

02 부동산경기는 각 주기별 순환국면 기간이 일정치 않은 경향을 보인다.

(○ / X)

03 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며, 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.

(○ / X)

04 부동산경기는 일반경기와는 다르게 일정한 주기와 동일한 진폭으로 규칙적, 안정적으로 반복되며 순환된다.

(○ / X)

05 부동산경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.

(○ / X)

06 건축허가면적과 미분양물량은 부동산 경기변동을 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.

(○ / X)

07 부동산 경기변동은 건축착공량과 부동산거래량 등의 경기측정지표가 많이 사용된다.

(○ / X)

08 부동산경기는 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.

(○ / X)

09 부동산경기는 부동산의 특성에 의해 일반경기보다 주기가 더 길 수 있다.

(○ / X)

10 부동산 경기변동은 순환적 변동, 추세적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.

(○ / X)

- 11 총부채상환비율(DTI) 규제 완화 후 주택거래 증가는 경기변동요인 중 불규칙 변동에 속한다. (○ / X)
- 12 대학교 근처의 임대주택이 방학을 주기로 공실률이 높아지는 것은 계절적 변동에 속한다. (○ / X)
- 13 봄, 가을의 반복적인 주택거래건수 증가는 추세변동요인에 속한다. (○ / X)

Ⅰ 경기변동 국면별 특징

- 14 부동산경기 국면도 일반경기 국면처럼 회복, 호황, 후퇴, 불황 등 4개 국면으로 구분할 수 있다. (○ / X)
- 15 부동산 시장은 일반 경기변동과 같은 회복 · 상향 · 후퇴 · 하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다. (○ / X)
- 16 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 17 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 18 회복시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 19 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사례가격은 현재시점에서 상한가가 된다. (○ / X)
- 20 상향국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 21 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이다. (○ / X)
- 22 후퇴시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 23 하향국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 24 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 ○ 06 ○ 07 ○ 08 X 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 X 14 ○ 15 ○ 16 ○
17 ○ 18 ○ 19 X 20 ○ 21 X 22 ○ 23 ○ 24 ○

X해설 04 부동산경기는 불규칙·불분명하고, 불명확하다.

08 부동산경기는 일반경기변동에 비해 진폭이 크게 나타난다.

13 계절적 변동요인에 속한다.

19 지속적인 가격상승이 이어졌기 때문에 과거의 거래가격이 현재시점에서는 하한가격이 된다.

21 후퇴국면에서 과거의 거래거래가격은 새로운 거래의 상한이 된다.

기출테마 12 거미집이론

- 01 거미집이론은 균형의 이동을 비교정확적으로 설명하는 이론이다. (○ / X)
- 02 가격이 변하면 공급량은 즉각 변한다고 가정한다. (○ / X)
- 03 가격이 변해도 수요량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다. (○ / X)
- 04 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 경우 균형에 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다. (○ / X)
- 05 수요의 탄력성은 1.1이고, 공급의 탄력성은 0.9이면 수렴형이다. (○ / X)
- 06 가격이 10% 상승하자 수요량은 11% 감소하고, 공급량은 9% 증가할 경우 거미집 모형은 발산형으로 나타난다. (○ / X)
- 07 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기보다 작으면 수렴형이다. (○ / X)
- 08 수요곡선의 기울기 절댓값이 0.5이고, 공급곡선의 기울기 값이 1이면 수렴형이다. (○ / X)
- 09 수요함수는 $2P=500-Q_d$ 이고, 공급함수는 $P=200+Q_s$ 이면 발산형이다. (○ / X)
- 10 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 균형으로부터 순환·진동한다. (○ / X)
- 11 수요함수는 $2P=500-Q_d$ 이고, 공급함수는 $4P=200+2Q_s$ 이면 수렴형이다. (○ / X)

정답 01 X 02 X 03 X 04 ○ 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 ○ 11 X

X해설 01 가격과 공급량 사이에서 나타나는 시차에 의한 비교동학적인 동태분석이론이다.

02 가격이 변하더라도 공급에는 많은 시간이 소요되므로 일정한 기간이 지난 후에 변한다.

03 가격이 변하면 수요량은 즉각 변한다.

06 수요의 가격탄력성은 1.10이고, 공급의 가격탄력성은 0.9가 되므로 수렴형이 된다.

09 수요곡선의 기울기는 0.50이고, 공급의 기울기는 10이므로 수렴형이 된다.

11 수요곡선의 기울기와 공급곡선의 기울기가 0.5로 동일하므로 순환(진동)형이 된다.