



1. 분수적용

$$\frac{A}{B} \begin{cases} \text{① A 나누기 B 또는 A가 B의 몇 배?} \\ \text{② B에 대한 A} \quad \text{③ B를 기준으로 한 A} \quad \text{④ B 단위당 A} \end{cases}$$

① 부채감당률 : $\frac{\text{순영업소득 (1.5억)}}{\text{부채서비스액 (1억)}} = 1.5(\text{배})$

② 수익성지수 : $\frac{\text{현금 유입현가 (1.5억)}}{\text{현금 유출현가 (1억)}} = 1.5(\text{배})$

③ 부채비율 : $\frac{\text{부채 (1.5억)}}{\text{지분 (1억)}} = 1.5(\text{배}) \Rightarrow 150\%$

① 부채감당률은 부채서비스액이 순영업소득의 몇 배인지 분석하는 지표 (O, **X**)

② 수익성지수는 현금유입의 현가를 현금유출(현가)로 나눈 값이다. (**O**, X)

③ 부채비율은 부채에 대한 지분의 비율 (O, **X**)

2. 분자계산

$$\frac{A}{2} = 4 \rightarrow A = 4 \times 2$$

① 수요의 탄력성 : $\frac{\text{수요량 X\%(-)}}{\text{가격 10\%(+)}} = 1.5 \rightarrow X = 1.5 \times 10$

② 공급의 탄력성 : $\frac{\text{공급량 Y\%(+)}}{\text{가격 10\%(+)}} = 1.5 \rightarrow Y = 1.5 \times 10$

③ DTI 적용 : $\frac{\text{원금 (X)} \times \text{저당상수(0.1)}}{\text{소득(5,000만)}} = 0.4$

$\Rightarrow \text{대출 원금} \times \frac{0.1}{0.1} = \frac{2,000\text{만원}}{0.1} \rightarrow \text{2억원}$

3. 분모계산

$$\frac{6}{A} = 2 \rightarrow \frac{6}{2} = A$$

① 소득 탄력성 : $\frac{\text{수요량 20\%(+)}}{\text{소득 X\%(+)}} = 2 \rightarrow \frac{20\%}{2} = \text{소득 10\%(+)}$

② 부채감당률 적용 : $\frac{\text{순영업소득(6,000만원)}}{\text{원금(X)} \times \text{저당상수(0.1)}} = 1.2$

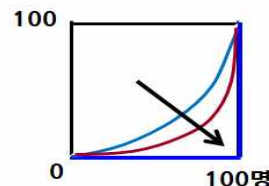
부채감당률 적용 : $\frac{\text{순영업소득(6,000만원)}}{1.2 \times \text{저당상수(0.1)}} = \text{원금(X)}$

4. 분배측정지수

1. 10분위 분배율 : $\frac{\text{하위소득 40\% 소득 합계}}{\text{상위소득 20\% 소득 합계}}$

2. 로렌츠 곡선 \Rightarrow 불평등 곡선, 볼록할 수록 불평등(↑)

3. 지니계수 \Rightarrow 높을수록 불평등(↑), 낮을수록 불평등(↓)



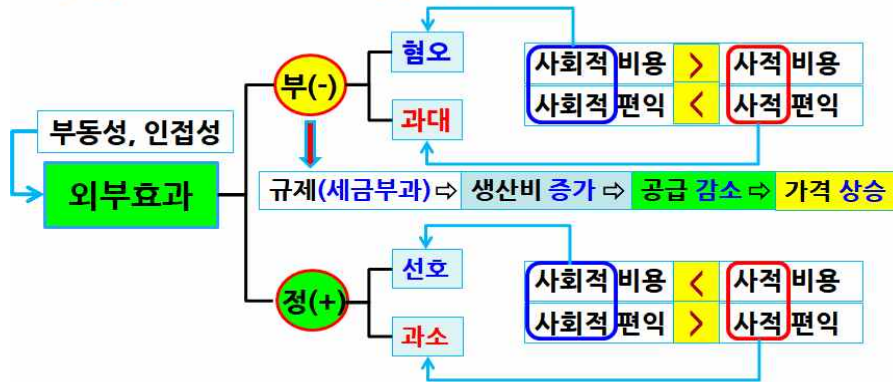
로렌츠곡선, 지니계수, PIR, RIR : (↓)
10분위 분배율 : (↑)

4. PIR : $\frac{\text{주택가격(Price) 5억원}}{\text{소득(Income) 5,000만원}} = 10\text{년}$

5. RIR : $\frac{\text{주택임대료(Rent)}}{\text{소득(Income)}}$

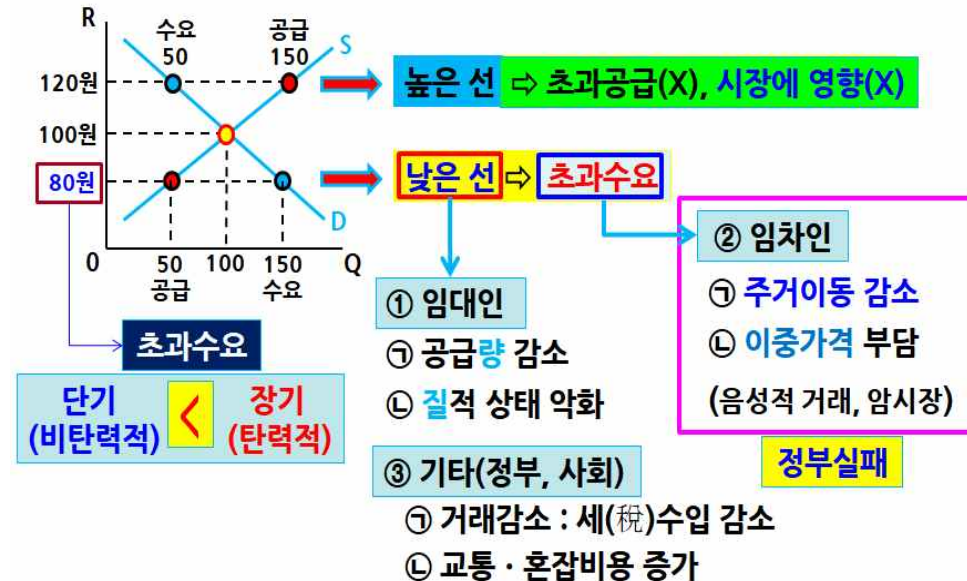
5. 외부효과

- ① 제3자에게 의도(X) ⇒ 대가(보상) 지불(X)
- ② 부(-)의 외부효과 제거 ⇒ 지역지구제 지정

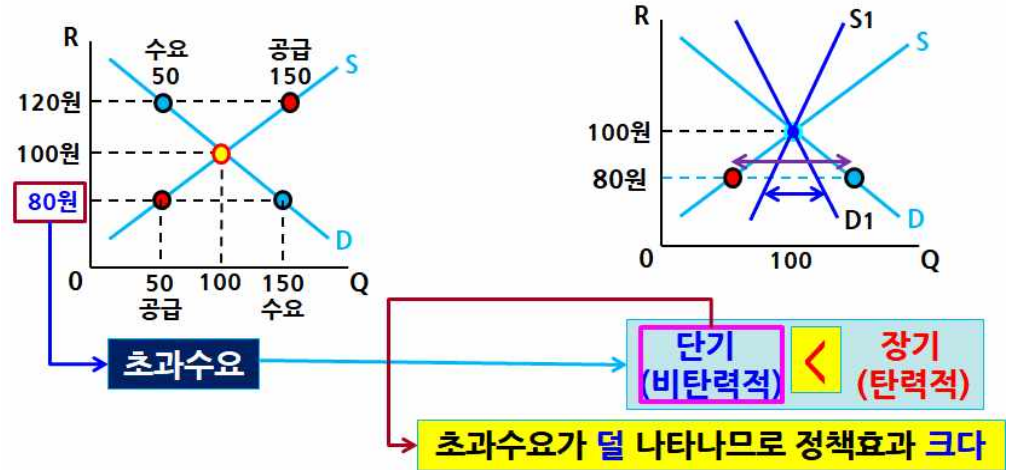


부(-)의 외부효과 : 외부불경제, 님비(NIMBY) ⇒ 혐오, 과대생산
 정(+의 외부효과 : 외부경제, 뽐피(PIMFY) ⇒ 선호, 과소생산

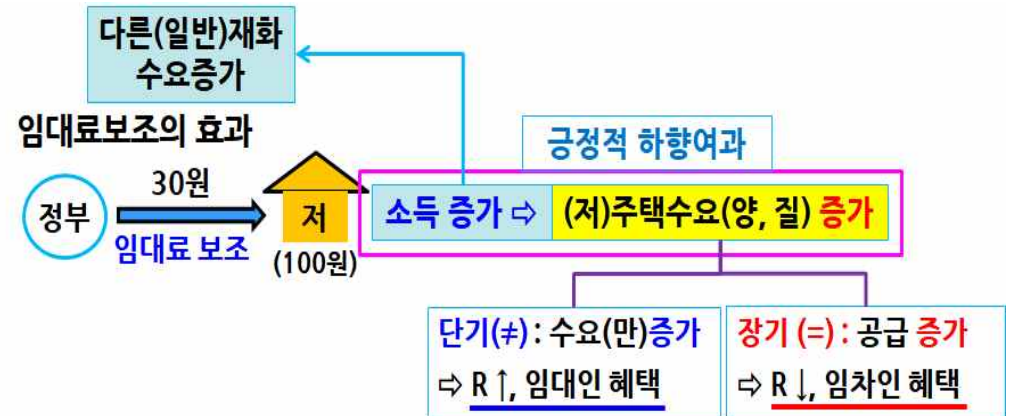
6. 임대료 규제(통제)



7. 임대료 규제의 단기·장기 효과



8. 임대료 보조의 단기·장기 효과



9. 공공임대주택 공급



- ㉠ 단기 : 사적 시장 수요감소(임대료 하락) + 모든 임차인 임대료 혜택
- ㉡ 장기 : 공적 시장 임차인만 혜택 + 사회전체 임대주택의 양은 종전과 동일

4주차 한줄 마무리

01. 레일리 : (물리적)거리, 허프 : (시간) 거리
02. 거리(공간)마찰계수 : 전문품점이나 접근성이 양호하면 마찰계수는 작다.
03. 중량증가, 보편 ⇒ 시장 지향 ⇌ 중량감소, 편재(국지) ⇒ 원료 지향
04. 시장실패원인 : 불완전, 공공재의 부족, 외부효과, 비용체감(규모의 경제)
05. 공공재 : 과소생산, 비경합성, 비배제성에 의한 무임승차 발생
06. 정(+) : 외부경제, 펌피, 사회적 비용 < 사적비용 ⇒ (과소) 생산
07. 부(-) : 외부불경제, 님비, 사회적 비용 > 사적비용 ⇒ (과대) 생산
08. 직접개입 : 공공임대주택공급, 토지은행, 수용, 도시재개발, 공영개발 등
09. 간접개입 : 조세, 부담금(보조금), 금융지원(규제), 정보제공 등
10. 토지은행(비축) : 공공이 장래 필요~직접개입 ⇒ 공공개발 또는 수급조절용
11. 임대료 통제 : 높은 선(X), 낮은 선(O) ⇒ 초과수요(부족)
12. 초과수요 : 단기(비탄력적) < 장기(탄력적)
13. 임대료 보조 : 실질소득 증가 ⇒ (저)주택수요 증가 ⇒ (장기)공급 증가
14. 공공임대주택 : 직접개입, 임대료 차액 ⇒ 임대료 보조효과
 - ① 영구임대 : 50년, ② 행복·통합·국민 : 30년, ④ 장기전세 : 20년
15. 분양가상한제 ⇒ 공급 감소(양, 질), 도시형생활주택은 적용(X)
16. 주택선분양 : 건설자금조달 용이, 공급증가, 분양권 전매제한 필요