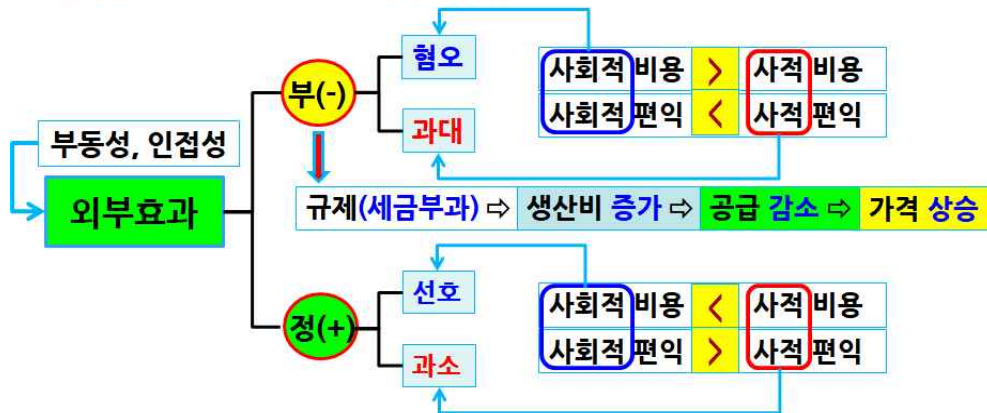




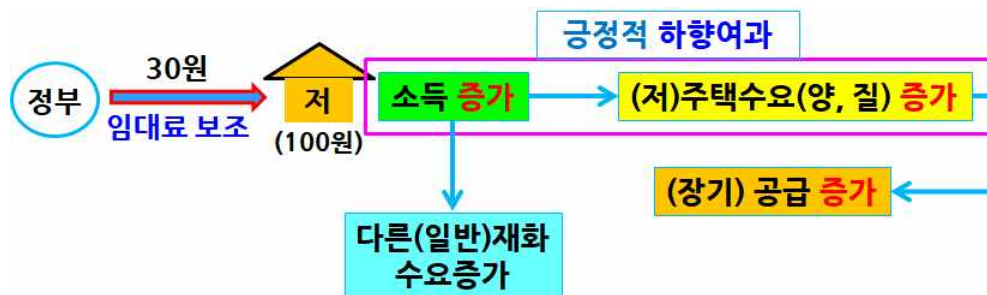
1. 외부효과

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

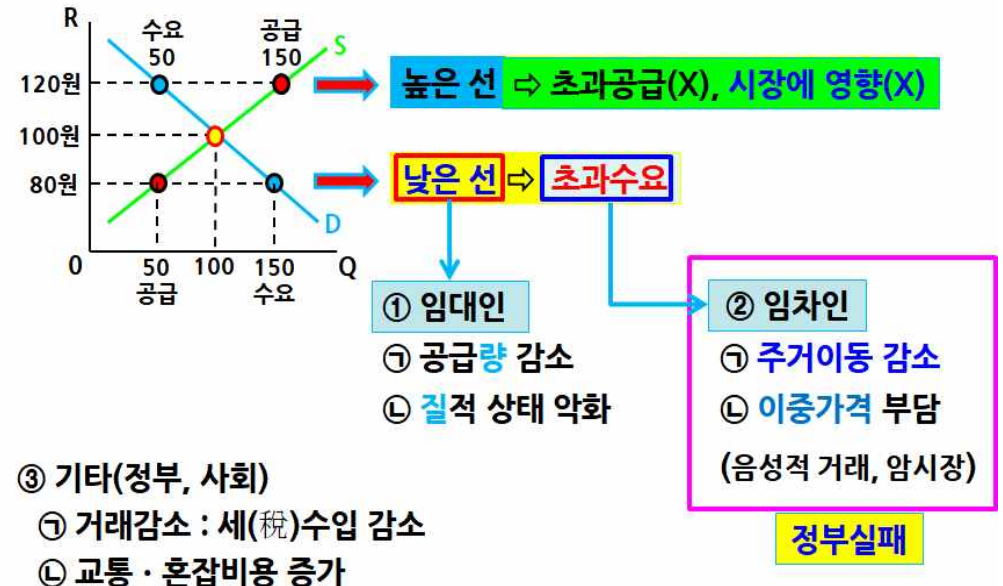


부(-)의 외부효과 : 외부불경제, 님비(NIMBY) ⇒ 혐오, 과대생산
정(+)의 외부효과 : 외부경제, 뽐피(PIMFY) ⇒ 선호, 과소생산

2. 임대료 보조의 효과



3. 임대료 규제 ⇒ 최고가격제



③ 기타(정부, 사회)

- ㉠ 거래감소 : 세(稅)수입 감소
- ㉡ 교통·혼잡비용 증가

4. 조세의 귀착

- ① 탄력적 ⇒ 유리하다 ⇒ 조세부담이 작다
- ② 완전탄력적 ⇒ 완전 유리하다 ⇒ 조세부담이 없다 ⇒ 전부 상대방 부담
- ③ 비탄력적 ⇒ 불리하다 ⇒ 조세부담이 크다
- ④ 완전비탄력적 ⇒ 완전 불리하다 ⇒ 전부 본인 부담

구분	가격에 대한 반응	조세부담	조세 ... 반응
탄력적	탄력성 > 1, 크다	작다	작다
비탄력적	탄력성 < 1, 작다	크다	크다

5. 조세의 효과

① 우하향 수요곡선, 우상향 공급곡선 ⇒ 일방 부담(X), 상호 부담(O)



㉠ 임대료 상승 ⇒ 임차인 잉여감소 ⇒ 수요감소

㉡ 세후 임대료 감소 ⇒ 임대인 잉여감소 ⇒ 공급감소

거래감소

후생(경제적) 손실

6. 투자의 수익률



① 투자결정

甲 : 요구수익률(7%)	< 기대수익률(10%)	⇒ 투자채택
乙 : 요구수익률(13%)	> 기대수익률(10%)	⇒ 투자기각
丙 : 요구수익률(10%)	= 기대수익률(10%)	⇒ 투자채택

② 실현수익률 ⇒ 투자결정 기준으로 사용(X)

4주차 한줄 마무리

- 시장실패원인 : 불완전, 공공재의 부족, 외부효과, 비용체감(규모의 경제)
- 공공재 : 과소생산, 비경합성, 비배제성에 의한 무임승차 발생
- 정(+): 외부경제, 찜피, 사회적 비용 < 사적비용 ⇒ (과소) 생산
- 부(-): 외부불경제, 님비, 사회적 비용 > 사적비용 ⇒ (과대) 생산
- 직접개입 : 공공임대주택공급, 토지은행, 수용, 도시재개발, 공영개발 등
- 간접개입 : 조세, 부담금(보조금), 금융지원(규제), 정보제공 등
- 토지은행(비축) : 공공이 장래 필요~직접개입 ⇒ 공공개발 또는 수급조절용
- 임대료 통제 : 높은 선(X), 낮은 선(O) ⇒ 초과수요(부족)
- 임대료 보조 : 실질소득 증가 ⇒ (저)주택수요 증가 ⇒ (장기)공급 증가
- 공공임대주택 : 직접개입, 임대료 차액 ⇒ 임대료 보조효과
 - 영구임대 : 50년, ② 행복·통합·국민 : 30년, ④ 장기전세 : 20년
- 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선에서 조세 부과
 - 탄력적 : 부담(↓), 비탄력적 : 부담(↑)
 - 임대료 하락(X) + ③ 수요 또는 공급 증가(X)
- 공급동결효과 ⇒ 가격 상승
- 토지세 ⇒ 전부 토지소유자 부담 ⇒ 조세전가(X)
- 정(+): 총수익률 > 이자율 ⇒ 총수익률 < 자기자본수익률
- 100% 지분투자 ⇒ 금융적 위험(X)
- 요구수익률 = 무위험률(시간) + 위험할증률(위험)
- 투자채택 : 내부(기대)수익률 ≥ 요구수익률
- 기대수익률, 요구수익률 ⇒ 사전수익률, 실현수익률 ⇒ 투자결정기준(X)
- 위험 ↑ ∴ 요구수익률(할인율) ↑ ∴ (현재시점의) 투자가치 ↓
- 위험회피적일수록 투자곡선의 기울기는 (급)하게 형성