

PART 04 부동산정책론

기출테마 22 시장실패와 정부의 시장개입

- 01 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 낳을 수 있다. (○ / X)
- 02 정부의 시장개입은 정부가 의도하지 않은 부작용이 나타나는 등 실패할 가능성도 있다. (○ / X)
- 03 정부가 부동산 시장에 개입하는 이유에는 시장실패의 보완, 부동산시장의 안정 등이 있다. (○ / X)
- 04 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다. (○ / X)
- 05 부동산정보의 비대칭성, 공공재, 외부효과, 규모의 경제, 재화의 동질성 등에 의한 시장실패는 정부의 시장개입 근거가 된다. (○ / X)
- 06 현재 주택정책의 관련 부처는 국토교통부 외에 기획재정부, 행정안전부 등 다양하다. (○ / X)
- 07 정부는 국민이 보다 인간다운 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 두고 있다. (○ / X)
- 08 정부는 부동산자원의 최적사용이나 최적배분을 위하여 부동산시장에 개입할 수 있다. (○ / X)
- 09 주택시장에서 단기적으로 수요에 비해 공급이 부족하여 시장실패가 발생할 경우, 이는 정부의 주택시장에 대한 개입의 근거가 된다. (○ / X)
- 10 주택보급률이 100%를 넘게 되면, 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다. (○ / X)
- 11 소득대비 주택가격비율(PIR)과 소득대비 임대료비율(RIR)은 주택시장에서 가구의 지불능력을 측정하는 지표이다. (○ / X)
- 12 주택정책은 주거안정을 보장해준다는 측면에서 복지기능도 수행한다. (○ / X)
- 13 불완전경쟁으로 인한 시장실패 문제를 보완하기 위해 정부가 시장에 개입할 수 있다. (○ / X)
- 14 공공재와 외부효과로 인한 시장실패 문제를 보완하기 위해 정부가 시장에 개입할 수 있다. (○ / X)

- 15 산림, 명승지 등 자연이 잘 보존된 토지는 공공재적 성격을 지닌다. (○ / X)
- 16 공공재의 비배제성에 의한 무임승차, 비경합성, 소비재에 있어서 규모의 경제가 발생한다. (○ / X)
- 17 공공재는 외부효과를 유발하는 경우가 많다. (○ / X)
- 18 공공재의 생산을 시장에 맡길 경우 사회적 적정 생산량보다 과다하게 충분히 생산된다. (○ / X)
- 19 공공재는 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다. (○ / X)
- 20 정부의 시장개입에는 공공임대주택을 직접 생산·공급하거나 주택의 거래나 배분을 통제하는 방법 등이 있다. (○ / X)
- 21 직접개입방법인 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. (○ / X)
- 22 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 간접적으로 개입하는 방법이다. (○ / X)
- 23 주택에 대한 금융지원정책은 정부의 직접적 시장개입수단이다. (○ / X)
- 24 부동산에 대한 부담금제도나 보조금제도는 정부의 부동산 시장에 대한 직접개입방식이다. (○ / X)
- 25 토지정책수단 중 도시개발사업, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식이다. (○ / X)
- 26 토지이용규제는 토지이용을 사회적으로 바람직한 방향으로 유도하기 위해 토지이용 행위를 제한하는 방법이다. (○ / X)

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

X해설 05 재화의 동질성이 아니라 이질성(개별성)에 의한 일물일가의 법칙이 적용되지 않기 때문에 시장이 실패할 수 있다.

10 양적 공급의 지표인 주택보급률이 100%를 넘더라도 저소득층을 위한 주택정책의 필요성에 의해 정부는 주택시장에 개입하게 된다.

18 공공재는 사회적 적정 생산량(필요량)보다 과소하게(적게) 생산된다.

19 학교, 공원이나 도로 등의 공공재는 일반적으로 내구재이며, 세금이나 기금 등에 의해 공급되는 것 외에도 민간자본에 의한 공급도 이루어지고 있다.

22 보금자리주택 등의 공공임대주택공급은 정부의 직접개입 방법이다.

23 금융지원정책은 간접개입의 방법이다.

24 부담금제도나 보조금제도는 간접개입방식이다.

25 금융지원, 보조금 지급은 간접개입방식에 해당한다.

기출테마 23 외부효과

- 01 부동산의 부동성과 연속성(인접성)은 외부효과와 관련이 있다. (○ / X)
- 02 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 가져다주면서도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지도 않는 상태를 말한다. (○ / X)
- 03 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하여 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다. (○ / X)
- 04 주택공급 부족으로 주택가격이 급등하자, 정부가 정책금리를 인상하여 주택시장을 안정시킨 것은 부의 외부효과와 관련이 있다. (○ / X)
- 05 외부효과는 생산과정에서 발생하는 경우도 있고, 소비과정에서 발생하는 경우도 있다. (○ / X)
- 06 정(+)의 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY)현상이 발생한다. (○ / X)
- 07 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화는 사회적인 최적 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다. (○ / X)
- 08 여러 용도가 혼재되어 있어 인접지역 간 토지이용의 상충으로 인하여 토지시장의 효율적인 작동을 저해하는 경우, 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다. (○ / X)
- 09 인근지역이 개발됨에 따라 아파트 가격이 상승하는 경우, 정(+)의 외부효과가 나타난 것으로 볼 수 있다. (○ / X)
- 10 정(+)의 외부효과로 경우 비용을 지불하지 않은 사람도 발생하는 이익을 누릴 수 있다. (○ / X)
- 11 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 좌측으로 이동하게 된다. (○ / X)
- 12 매연을 배출하는 석탄공장에 대한 규제가 전혀 없다면, 그 주변 주민들에게 부(-)의 외부효과가 발생하게 된다. (○ / X)
- 13 토지이용행위에서 발생하는 외부불경제는 토지이용규제의 명분이 된다. (○ / X)
- 14 부(-)의 외부효과가 발생하게 되면 법적 비용, 진상조사의 어려움 등으로 인해 당사자간 해결이 곤란한 경우가 많다. (○ / X)

- 15 부(-)의 외부효과를 발생시키는 공장에 대해서 부담금을 부과하면, 생산비가 증가하여 공급이 감소하고 가격은 상승한다. (○ / X)
- 16 공해를 유발하는 사업장에 정부가 공해방지시설의 설치를 명령하였고, 해당 사업장이 이에 응하지 않으면 과징금을 부과할 수 있다. (○ / X)
- 17 신축 공사장의 소음으로 인한 주민들이 고통을 당하자, 주민대표가 건축회사 대표와 협상하여 보상을 받는 것은 부의 외부효과와 관련된다. (○ / X)
- 18 부(-)의 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생한 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수 있다. (○ / X)
- 19 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용을 감소시킨다. (○ / X)

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

17 ○ 18 ○ 19 X

X해설 03 의도하지 않은 결과가 다른 경제주체에게 영향을 주는 것을 말한다.

04 의도된 행위에 의한 결과이므로 외부효과가 아니다.

06 정(+)의 외부효과는 펌피(PIMFY), 부(-)의 외부효과는 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.

11 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 수요곡선은 우측(증가)으로 이동하게 된다.

19 부(-)의 외부효과에 의한 피해를 해결하기 위한 정부의 개입이 나타나면서 사회적 비용이 발생한다.

기출테마 24 토지정책

I 토지비축(은행)제도

- 01 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행하며, 공공토지비축제도는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다. (○ / X)
- 02 토지은행제도는 정부 등이 사전에 토지를 비축하여 토지시장의 안정과 공공사업 등을 원활하게 추진하기 위한 공적개입수단이다. (○ / X)
- 03 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다. (○ / X)
- 04 토지비축제도는 정부가 직접적으로 시장에 개입하는 정책수단이다. (○ / X)
- 05 토지비축제도의 필요성은 토지의 공적 기능이 확대됨에 따라 커질 수 있다. (○ / X)
- 06 토지비축사업은 토지를 사전에 비축하여 장래 공익사업의 원활한 시행과 토지시장의 안정에 기여할 수 있다. (○ / X)

07 토지비축제도는 사적 토지소유의 편중현상으로 인해 발생 가능한 토지보상비 등의 고비용 문제를 완화시킬 수 있다. (○/×)

08 공공토지의 비축에 관한 법령상 비축토지는 각 지방자치단체에서 직접 관리하기 때문에 관리의 효율성을 기대할 수 있다. (○/×)

09 공공토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다. (○/×)

Ⅰ 토지수용, 환지방식

10 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다. (○/×)

11 부동산개발에서 토지수용방식의 문제점 중 하나는 토지매입과 보상과정에서 발생하는 사업시행자와 피수용자 사이의 갈등이다. (○/×)

12 환지방식은 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배한다. (○/×)

13 토지소유자가 조합을 설립하여 농지를 택지로 개발한 후 보류지(체비지·공공시설 용지)를 제외한 개발 토지 전체를 토지소유자에게 배분하는 방식은 신개발방식이며, 환지에 의한 토지취득방식이다. (○/×)

14 환지개발방식은 사업 후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 매각하는 것이다. (○/×)

15 혼용방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식으로 도시개발사업, 산업단지개발사업 등에 적용하기도 한다. (○/×)

Ⅰ 용도지역·지구제

16 용도지역·지구제는 사적시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 토지이용계획의 내용을 구현하는 부동산정책의 법적 수단이다. (○/×)

17 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다. (○/×)

18 정(+)의 외부효과를 제거하기 위해 지역지구제를 지정한다. (○/×)

- 19 용도지역·지구제와 같은 토지이용규제는 외부불경제(부의 외부효과)를 제거하여 사회적 후생손실을 완화하기 위해 지정하게 된다. (○ / X)
- 20 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 상승시키는 효과를 가져 올 수 있다. (○ / X)
- 21 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다. (○ / X)
- 22 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에는 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이 있다. (○ / X)
- 23 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다. (○ / X)
- 24 용도지역은 중복지정 될 수 없지만, 용도지구는 하나의 대지에 중복지정 될 수 있다. (○ / X)
- 25 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과 문제의 해결수단이 될 수 없다. (○ / X)
- 26 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 지정한다. (○ / X)
- 27 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적·행정적 수단 중 하나이며, 이를 통해서 부동산의 공급을 조절할 수 있다. (○ / X)
- 28 용도지역과 용도지구별로 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 제한하고 있다. (○ / X)
- 29 용도지역·지구제는 토지의 기능을 계획에 부합되는 방향으로 유도하기 위하여 마련한 법적·행정적 장치라 할 수 있다. (○ / X)
- 30 용도지역·지구제는 토지이용을 제한하여 지역에 따라 지가의 상승 또는 하락을 야기할 수도 있다. (○ / X)

Ⅰ 개발권양도제

- 31 개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도하여 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다. (○ / X)
- 32 개발권양도제도는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다. (○ / X)

33 개발권양도제도는 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에서 의의가 있다. (○ / X)

34 개발권양도제도는 규제지역 토지소유자의 재산상의 손실을 시장을 통해서 해결하려는 제도이다. (○ / X)

35 개발권양도제도는 규제지역 토지소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다. (○ / X)

36 개발권양도제(TDR)는 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도로서 현재 널리 시행되고 있다. (○ / X)

I 기타 토지정책

37 국가는 공공기관의 개발사업 등으로 인하여 토지소유자의 노력과 관계없이 정상지가상승분을 초과하여 개발이익이 발생한 경우 이를 개발부담금으로 환수할 수 있다. (○ / X)

38 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이익의 증가분이다. (○ / X)

39 토지선매란 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적 거래에 우선하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도이다. (○ / X)

40 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서는 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다. (○ / X)

41 토지거래계약에 관한 허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역을 대상으로 지정될 수 있다. (○ / X)

42 토지적성평가제도는 토지에 대한 개발과 보전의 경합이 발생했을 때, 이를 합리적으로 조정하는 수단이다. (○ / X)

43 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다. (○ / X)

44 토지적성평가제는 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다. (○ / X)

- 45 개발제한구역의 지정은 개발가능토지의 감소로 인해 주변지역의 지가와 주택가격의 상승을 유발시킬 우려가 있다. (○ / X)
- 46 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위해 개발제한구역을 지정할 수 있다. (○ / X)
- 47 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다. (○ / X)
- 48 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다. (○ / X)
- 49 실거래가신고제, 택지소유상한제, 분양가상한제, 토지초과이득세제 등은 현재 우리나라에서 시행하고 있는 제도이다. (○ / X)
- 50 도시계획구역 안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과하는 제도가 시행되고 있다. (○ / X)

정답	01 ○	02 ○	03 ○	04 ○	05 ○	06 ○	07 ○	08 X	09 ○	10 ○	11 ○	12 ○	13 ○	14 X	15 ○	16 ○
	17 ○	18 X	19 ○	20 ○	21 ○	22 ○	23 X	24 ○	25 X	26 ○	27 ○	28 ○	29 ○	30 ○	31 ○	32 X
	33 ○	34 ○	35 X	36 X	37 ○	38 X	39 ○	40 X	41 ○	42 ○	43 ○	44 X	45 ○	46 ○	47 ○	48 X
	49 X	50 X														

X해설 08 비축토지는 한국토지주택공사에서 통합으로 관리한다.

14 감보율을 적용하여 당초의 토지소유자에게 돌려주는 것이다.

18 부(-)의 외부효과를 제거하기 위해서 지역지구제를 지정한다.

23 자연환경보전지역은 도시지역에 포함되지 않는다. 용도지역은 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분된다.

25 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과의 문제를 해결하는 가장 일반적인 수단이다.

32 개발이익환수제도(개발부담금제)에 관한 설명이다.

35 토지에 대한 개발권부여를 통해 손실을 보전하려는 제도이다.

36 현재 우리나라에서 시행하고 있지 않은 제도이다.

38 개발이익은 정상지가상승분을 초과하여 귀속되는 토지가액의 증가분이다.

40 시장·군수 또는 구청장은 매매자를 지정하여 토지를 협의매수하게 할 수 있다.

44 도시개발법에 의한 도시개발사업에 관한 설명이다.

48 개발손실보상제는 용도규제가 강화되어 나타나는 손실을 보상하는 제도이며, 개발부담금제도는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.

49 택지소유상한제와 초과토지이득세제는 현재 시행하는 제도가 아니다.

50 과거의 택지소유상한에 관한 법률의 내용으로 현재는 폐지된 제도이다.

기출테마 25 임대주택정책

I 임대료 규제(통제)

- 01** 임대료 규제란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다. (○/×)
- 02** 정부의 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 저소득층의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다. (○/×)
- 03** 균형임대료보다 규제임대료 상한이 높을 경우, 균형임대료와 공급량에 아무런 영향을 미치지 않는다. (○/×)
- 04** 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다. (○/×)
- 05** 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다. (○/×)
- 06** 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 초과공급(공급과잉)현상을 초래한다. (○/×)
- 07** 균형임대료보다 규제임대료 상한이 낮을 경우, 장기적으로 임대주택의 질이 낮아질 수 있다. (○/×)
- 08** 균형임대료보다 규제임대료 상한이 낮을 경우, 임대료가 규제 이전의 균형수준보다 낮아져서 단기에 비해 장기에 초과수요가 더 발생할 수 있다. (○/×)
- 09** 균형임대료보다 규제임대료 상한이 낮을 경우, 임대주택에 대한 공급이 단기적으로 탄력적, 장기적으로 비탄력적으로 반응한다. (○/×)
- 10** 정부가 임대료 상승을 통제하면 단기적으로 임차인의 주거 이전이 촉진될 것이다. (○/×)
- 11** 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다. (○/×)
- 12** 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 기존 임대주택이 다른 용도로 전환되면서 임대주택의 공급량이 감소하게 된다. (○/×)
- 13** 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다. (○/×)
- 14** 임대료규제는 임대료에 대한 이중가격을 형성시킬 우려가 있다. (○/×)

- 15 균형임대료보다 규제임대료 상한이 낮을 경우, 임대료 규제가 지속되면 장기적으로는 음성적 거래가 발생할 수 있다. (○ / X)
- 16 시장임대료 이하로 임대료를 통제하면 공급이 완전비탄력적인 한, 임대인의 소득 일부가 임차인에게 귀속되는 소득의 재분배 효과가 있다. (○ / X)

I 임대료 보조

- 17 주택보조방식은 크게 생산자에게 보조하는 방식과 소비자에게 보조하는 방식으로 나눌 수 있다. (○ / X)
- 18 우리나라는 생산자보조방식으로 공공임대주택제도를 시행하고 있다. (○ / X)
- 19 주거급여는 국민기초생활 보장법상 수급자에게 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비 등을 지급하는 것으로 소비자보조방식의 일종이다. (○ / X)
- 20 임대료보조정책은 임차인의 임대료 부담을 줄여줄 수 있다. (○ / X)
- 21 임대료 보조금 지급은 저소득층의 주거 여건 개선에 기여할 수 있다. (○ / X)
- 22 주거 바우처(housing voucher) 제도는 임대료 보조를 교환권으로 지급하는 제도를 말하며, 우리나라에서는 일부 지방자치단체에서 저소득가구에 주택임대료를 일부 지원해 주는 방식으로 운영되고 있다. (○ / X)
- 23 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득 향상에 기여할 수 있다. (○ / X)
- 24 정부가 임대료를 보조해주면 저소득층의 임대주택의 양적 수요도 증가하고, 질적수준이 높아질 수 있다. (○ / X)
- 25 저소득층에게 임대료를 보조할 경우 주택소비량은 증가하지만 다른 재화의 소비량은 항상 감소한다. (○ / X)
- 26 임대료 보조정책은 장기적으로 임대주택의 공급을 증가시킬 수 있다. (○ / X)
- 27 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로 시장 임대료를 낮추게 된다. (○ / X)
- 28 정부가 저소득층의 주거안정을 위해 공급하는 공공임대주택의 임대료가 시장임대료보다 낮다면 임대료 차액만큼 임차가구에 주거비를 보조하는 효과가 있다. (○ / X)
- 29 정부가 저소득층 임차가구에게 임대료보조금을 지급하면 해당 주거서비스가 정상재인 한, 주거서비스 소비가 감소한다. (○ / X)

I 공공임대주택정책

- 30** 장기공공임대주택은 공공부문이 시장임대료보다 낮은 수준의 임대주택을 공급하는 것이다. (○ / X)
- 31** 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. (○ / X)
- 32** 정부나 지방자치단체가 공급하고 있는 임대주택의 유형에는 건설임대주택, 매입임대주택, 장기 전세주택 등이 있다. (○ / X)
- 33** 정부는 저소득층의 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거안정과 자활을 유도하기 위해 다가구주택 매입임대주택사업을 시행하고 있다. (○ / X)
- 34** 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다. (○ / X)
- 35** 공공임대주택 공급정책은 입주자가 주거지를 자유롭게 선택할 수 있는 것이 장점이다. (○ / X)
- 36** 영구임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)
- 37** 국민임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급(30년)하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)
- 38** 통합공공임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급(30년)하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)
- 39** 장기전세주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급(20년)하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)
- 40** 기존주택전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)
- 41** 분양전환공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환 할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 X 11 X 12 ○ 13 X 14 ○ 15 ○ 16 ○
 17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 ○ 23 ○ 24 ○ 25 X 26 ○ 27 ○ 28 ○ 29 X 30 ○ 31 ○ 32 ○
 33 ○ 34 X 35 X 36 ○ 37 X 38 ○ 39 ○ 40 ○ 41 ○

X해설 04 시장균형임대료보다 낮게 설정해야 초과수요가 나타난다.

06 균형가격보다 낮은 선에서 임대료상한제를 적용하기 때문에 초과수요가 발생한다.

09 단기적으로 비탄력적, 장기적으로 탄력적으로 반응한다.

10 주택시장에서 초과수요(주택부족)에 의해 임차인의 주거 이전이 감소한다.

11 임대부동산의 질적수준이 저하되고, 기존 세입자의 주거 이동이 감소한다.

13 단기에는 주택의 공급이 크게 감소하지 않으므로 임대료 규제 효과가 어느 정도 나타날 수 있지만, 장기적으로는 주택의 공급이 더 많이 감소하기 때문에 주택부족문제가 더 크게 나타난다.

25 임대료보조에 의해 실질소득이 증가하므로 주택과 함께 다른(일반) 재화의 소비량도 증진보다 증가하게 된다.

29 임대료보조금을 지급하면 주거서비스 소비가 증가한다.

34 공공임대주택은 한국토지주택공사뿐 아니라 정부나 지방자치단체, 공공기업 등에서 도시주택기금 등의 지원을 받아서 다양하게 공급하고 있다.

35 공공임대주택은 무주택여부, 소득, 보유자산 등의 조건에 부합되어야 입주할 수 있는 자격이 주어진다.

37 행복주택에 관한 설명이다.

기출테마 26 분양주택정책

I 분양가 상한제

- 01** 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위해서 신규분양주택의 분양가격을 정부가 통제하는 것이다. (○ / X)
- 02** 분양가상한제는 분양주택에 대한 프리미엄이 형성되면 분양권을 불법으로 전매하는 등의 현상이 나타날 수 있으므로, 주택법령상 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매를 제한할 수 있다. (○ / X)
- 03** 분양가상한제는 시장가격 이상으로 상한가격을 설정하여 무주택자의 주택가격 부담을 완화시키고자 하는 제도이다. (○ / X)
- 04** 상한가격이 시장가격보다 낮을 경우 일반적으로 초과공급이 발생한다. (○ / X)
- 05** 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다. (○ / X)
- 06** 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다. (○ / X)
- 07** 분양가상한제는 민간의 신규주택 공급을 위축시킴으로써 주택가격을 상승시킬 수 있다. (○ / X)
- 08** 분양가상한제를 소형 주택에만 적용하면 소형 주택의 공급은 확대되고 대형 주택의 공급은 위축될 수 있다. (○ / X)

- 09 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성한다. (○ / X)
- 10 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생손실이 발생할 수 있다. (○ / X)
- 11 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다. (○ / X)
- 12 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 없다. (○ / X)
- 13 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가 상한제를 적용한다. (○ / X)

주택 선분양·후분양제도

- 14 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다. (○ / X)
- 15 후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달하므로 건설자금에 대한 이자의 일부를 주택구매자가 부담하게 된다. (○ / X)
- 16 선분양제도는 분양권 전매를 통하여 가수요(투기수요)를 창출하여 부동산시장의 불안을 야기할 수 있다. (○ / X)
- 17 소비자측면에서 후분양제도는 선분양제도보다 공급자의 부실시공 및 품질저하에 대처할 수 있다. (○ / X)

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

X해설 03 분양가상한제는 시장가격보다 낮은 선에서 상한가격을 설정한다.

04 상한가격이 시장가격보다 낮을 경우 일반적으로 초과수요가 발생한다.

08 분양가상한제를 적용받는 소형 주택의 공급은 위축되고, 적용받지 않는 대형 주택의 공급은 확대된다.

12 주택의 분양가격을 제한할 수 있다.

13 도시형 생활주택은 분양가 상한제를 적용하지 않는다.

14 주택 후(後)분양제도에 관한 설명이다.

15 선분양제도에 관한 설명이다.

기출테마 27 부동산조세

- 01 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하여 소득재 분배 효과를 기대할 수 있다. (○ / X)
- 02 부동산 조세는 부동산 자원을 재분배하는 도구로 쓰인다. (○ / X)
- 03 부동산 조세는 소형주택공급의 확대, 호화주택의 건축 억제 등과 같은 주택문제 해결수단의 기능을 갖는다. (○ / X)
- 04 부동산 취득 단계에서 부과되는 조세는 취득세, 인지세 등이 있다. (○ / X)
- 05 주택의 보유세 감면은 자가(自家)소유를 촉진할 수 있다. (○ / X)
- 06 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 감소한다. (○ / X)
- 07 토지이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다. (○ / X)
- 08 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다. (○ / X)
- 09 조세 부과는 수요자와 공급자 모두에게 세금을 부담하게 하나, 상대적으로 가격탄력성이 낮은 쪽이 세금을 더 많이 부담하게 된다. (○ / X)
- 10 공공임대주택의 공급확대는 임대주택의 재산세가 임차인에게 전가되는 현상을 완화시킬 수 있다. (○ / X)
- 11 재산세를 부과하면 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금 부담이 더 크다. (○ / X)
- 12 공급의 가격탄력성은 탄력적인 반면 수요의 가격탄력성은 비탄력적인 시장에서 세금이 부과될 경우, 실질적으로 수요자가 공급자보다 더 많은 세금을 부담하게 된다. (○ / X)
- 13 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선에서 소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면, 주택 수요가 증가하고 주택가격은 상승하게 된다. (○ / X)
- 14 우하향하는 수요곡선에서 조세를 부과하면 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자 잉여는 감소한다. (○ / X)

- 15 우상향하는 공급곡선에서 조세를 부과하면 공급자가 받는 가격(세후임대수입)이 하락하므로 생산자 잉여는 감소한다. (○ / X)
- 16 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선에서 임대주택에 재산세를 부과하면 임대주택의 공급이 증가하고 임대료는 하락할 것이다. (○ / X)
- 17 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선에서 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 사회적 순손실은 발생하지 않는다. (○ / X)
- 18 헨리 조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다. (○ / X)
- 19 양도소득세의 증과는 부동산 보유자로 하여금 거래를 뒤로 미루게 하는 동결효과(lock-in effect)를 갖고 있다. (○ / X)
- 20 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증과되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다. (○ / X)
- 21 주택공급의 동결효과(lock-in effect)란 가격이 오른 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하기 위해 주택의 처분을 적극적으로 추진함으로써 주택의 공급이 증가하는 효과를 말한다. (○ / X)
- 22 증여세는 국세로서 취득단계에서 부과하는 조세이다. (○ / X)
- 23 종합부동산세는 국세로서 보유단계에서 부과하는 조세이다. (○ / X)
- 24 재산세는 지방세로서 취득단계에서 부과하는 조세이다. (○ / X)
- 25 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과 시 토지소유자가 전부 부담하게 된다. (○ / X)
- 26 토지의 공급곡선이 완전비탄력적인 상황에서는 토지보유세가 부과되더라도 자원배분의 왜곡이 초래되지 않는다. (○ / X)

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

X해설 06 취득세율을 낮추면 주택수요는 증가한다.

07 토지용도에 따라 상이한 세금을 부과해야 한다.

13 주택수요가 감소하여 주택가격은 하락한다.

16 임차인이 세금의 일부를 부담하여 임대료는 상승하고, 수요와 공급 모두 감소하게 된다.

17 생산자잉여 감소와 소비자잉여 감소에 의한 거래감소가 나타나므로, 경제적 순손실도 발생한다.

20 동결효과에 의해 지가는 상승한다.

21 동결효과는 양도소득세 부과에도 가격상승에 대한 기대감이 커져 주택을 처분하려 하지 않고 보유함으로써 재고주택의 공급이 감소한다.

24 재산세는 거래세가 아니라 보유세이므로 보유단계에서 부과한다.

기출테마 28 부동산투자의 위험과 레버리지 효과

투자의 위험

- 01 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션에 대한 화폐가치의 하락을 방어하는 효과가 있다. (○ / X)
- 02 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다. (○ / X)
- 03 투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 금융적 위험에 해당한다. (○ / X)
- 04 운영위험이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다. (○ / X)
- 05 위치적 위험이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다. (○ / X)
- 06 유동성위험이란 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못해서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다. (○ / X)
- 07 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다. (○ / X)
- 08 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다. (○ / X)

레버리지 효과

- 09 레버리지효과란 타인자본을 이용할 경우 부채비율의 증감이 자기자본수익률에 미치는 효과를 말한다. (○ / X)
- 10 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 금융적 위험이 감소된다. (○ / X)
- 11 용자를 받아 아파트를 구입했을 때 차입금리보다 집값 상승률이 높아 자본이득을 보는 경우는 지렛대 효과로 볼 수 없다. (○ / X)
- 12 투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다. (○ / X)
- 13 정(+)의 레버리지효과는 총자본수익률이 저당수익률보다 높을 때 발생한다. (○ / X)

- 14 정(+)의 레버리지효과를 예상하고 투자했을 때, 부채비율이 커질수록 경기변동이나 금리변동에 따른 투자위험이 감소한다. (○ / X)
- 15 중립적 레버리지란 부채비율이 변화해도 자기자본수익률은 변하지 않는 경우를 말한다. (○ / X)
- 16 총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다. (○ / X)
- 17 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락하는 것을 말한다. (○ / X)
- 18 저당수익률이 총자본수익률보다 클 때, 부채비율을 높이는 자본구조 조정으로 자기자본수익률을 높일 수 있다. (○ / X)
- 19 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환할 수 있다. (○ / X)

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

X해설 08 부동산은 주식 등의 금융상품에 비해 환금성이 낮은 문제가 있다.

10 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 금융적 위험이 높아진다.

11 지렛대효과와 전형적인 방법이다.

14 부채비율이 높아질수록 금리변동 등에 따른 투자위험이 증가한다.

18 부(-)의 레버리지가 나타나는 구조이므로 부채비율이 높아질수록 자기자본수익률은 낮아진다.

19 부(-)의 레버리지가 발생하는 것은 총수익률보다 대출이자율이 더 높기 때문이다. 이러한 조건에서는 차입비율이 달라진다고 해서 정(+)의 레버리지효과로 전환될 수 없다.

기출테마 30 부동산투자의 수익률

I 수익률

- 01 요구수익률은 무위험률에 감수해야 하는 위험의 정도에 따라 위험할증률을 더한다. (○ / X)
- 02 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키고, 무위험률의 하락은 요구수익률을 상승시킨다. (○ / X)
- 03 위험조정할인율(요구수익률)은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다. (○ / X)
- 04 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다. (○ / X)

- 05 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다. (○ / X)
- 06 부동산투자에서 위험과 수익은 비례관계를 가지고 있으므로, 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다. (○ / X)
- 07 투자결정은 기대수익률과 요구수익률을 비교함으로써 이루어지는데 투자자는 기대수익률이 요구수익률보다 큰 경우 투자를 하게 된다. (○ / X)
- 08 요구수익률이 기대수익률보다 큰 경우 투자안이 채택된다. (○ / X)
- 09 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다. (○ / X)
- 10 어떤 부동산에 대한 투자자의 요구수익률이 기대수익률보다 큰 경우 대상부동산에 대한 기대수익률도 점차 하락하게 된다. (○ / X)
- I 위험의 처리방법**
- 11 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다. (○ / X)
- 12 투자안의 경제성 분석에서 민감도 분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 순현재가치에 미치는 영향을 분석할 수 있다. (○ / X)
- 13 미래 현금흐름의 예측에 영향을 주는 요소 중 하나만 변동시킬 때 수익성이 어떻게 변동하는지 분석함으로써 그 요소의 영향을 검토하기도 한다. (○ / X)
- 14 미래 현금흐름의 예측에 영향을 주는 요소 중 몇 가지 요소를 동시에 변동시키면서 비관적인 경우와 낙관적인 경우의 수익성을 분석하기도 한다. (○ / X)
- 15 투자에서 발생하는 위험의 일부를 보험회사 등에 전가하기 위해 보험에 가입한다. (○ / X)
- 16 위험관리 방법으로 요구수익률을 하향조정하고, 민감도분석, 평균분산분석 등을 실시한다. (○ / X)
- 17 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 낮은 할인율을 적용한다. (○ / X)
- 18 부동산투자자가 위험회피형이라면 부동산투자의 위험이 증가할 때 요구수익률을 낮춘다. (○ / X)
- 19 위험을 회피하는 방법으로 투자의 부적격 자산을 투자안에서 제외시킨다. (○ / X)

- 20 사업위험 감소를 위해 투자자는 경제환경 변화에 민감한 업종인 단일 임차인보다는 다양한 업종의 임차인으로 구성한다. (○ / X)
- 21 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향조정함으로써, 미래 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다. (○ / X)
- 22 산출된 기대수익률의 하향 조정을 통해 투자의사결정을 보수적으로 함으로써 위험관리를 할 수 있다. (○ / X)
- 23 수익률의 분포가 정규분포라면 수익률의 분산이나 표준편차로 위험을 측정할 수 있다. (○ / X)

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

X해설 02 무위험률(은행금리)이 상승하면 요구수익률도 상승하고, 무위험률이 하락하면 요구수익률도 하락한다.

05 요구수익률은 투자자가 투자선택을 위해 필요로 하는 최소한의 수익률을 말한다.

08 기대수익률보다 요구수익률이 크면 투자안은 기각된다.

09 실현수익률은 사후수익률이므로 투자 판단의 기준으로 사용할 수 없다.

10 요구수익률보다 기대수익률이 작으면 투자수요의 감소로 부동산의 시장가격이 하락함에 따라 투자비용이 덜 소요되기 때문에 향후 기대수익률이 점차 상승한다.

16 투자의 위험을 반영하여 요구수익률을 상향조정한다.

17 위험한 투자일수록 높은 할인율을 적용한다.

18 위험이 클수록 요구수익률을 높인다.

기출테마 32 포트폴리오

I 평균-분산지배원리

- 01 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다. (○ / X)
- 02 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다. (○ / X)
- 03 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다. (○ / X)
- 04 투자위험(표준편차)과 기대수익률은 부(-)의 상관관계를 가진다. (○ / X)
- 05 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 위험을 측정하는 전통적인 방법이다. (○ / X)