

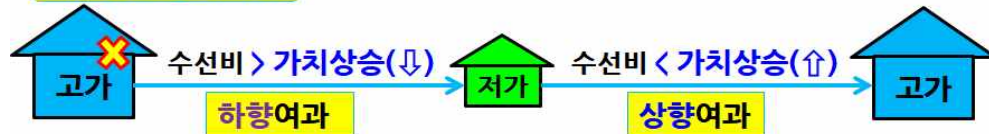


## 1. 완전경쟁시장과 부동산시장

구 분	완전경쟁시장	불완전(부동산)시장
시장참여자	다수의 시장참여자 존재	유효수요(공급)자에 한정
시장에 대한 전·출입	자유롭다	제한적이다
제품의 동질성	일물일가법칙 적용	일물일가법칙 미적용
정보의 공개	모든 정보의 완전공개	정보의 비대칭성
가격	가격 순응자 $\Rightarrow$ 수평	가격 설정(조정)자

## 2. 여과작용과 주거분리

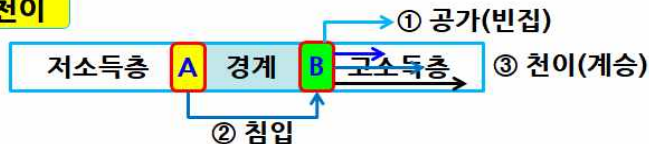
### 1. 여과작용의 개념



### 2. 주거분리

- ① 소득  $\Rightarrow$  고소득층과 저소득층의 주거지역이 분리하여 입지
- ② 형태 : 도시전체 또는 인근(근린)지역 내에서 발생

### 3. 침입과 천이



- A** 고소득층과의 인접(경계), 경계지역 중 **저가**주택  $\rightarrow$  **정(+)**의 외부효과, **할증**
- B** 저소득층과의 인접(경계), 경계지역 중 **고가**주택  $\rightarrow$  **부(-)**의 외부효과, **할인**

## 3. 할당효율성

### 3. 할당효율성



확인 1. 부동산시장은 불완전하기 때문에 할당효율적시장이 될 수 없다.(O, X)

확인 2. 투기가 존재하는 이유는 시장이 불완전하기 때문이다.(O, X)

## 4. 지대이론

### 1. 지대에 관한 논쟁

- ① 고전학파 : 지대는 생산비(X)  $\Rightarrow$  잉여(불로소득)
- ② 신고전학파 : 지대는 생산비(O)

### 2. 지대결정

- ① 리카도 “차액지대설”
  - ㉠ 지대발생 : 수확체감, 비옥한 토지의 희소성, 생산력(비옥도)의 차이
  - ㉡ 지대는 잉여, 한계지(최열등지)에서 지대 발생(X)



- ② 마르크스 “절대지대설”  $\Rightarrow$  지주(소유)의 요구에 의해 지대 발생
- ※ 한계지에서 지대 발생 이유  $\Rightarrow$  리카도 설명(X), 마르크스 설명(O)

## 3주차 한줄 마무리

1. 수요·탄력성 > 공급·탄력성 또는 수요·기율기 < 공급·기율기  $\Rightarrow$  (수렴형)
2. 부동산시장은 다수 참여자에 의한 시장의 진퇴가 자유롭다. (X)
3. 시장의 특성 : 국지성(부동성), 거래의 은밀성·비표준·비조직화(개별성), 수급조절의 난이성(부증성)
4. 약성 : (과거, 기술적 분석), 준강성 : (현재, 기본적 분석)
5. 차액지대설 : 비옥한 토지의 희소성, 수확체감, (우등지와 열등지)생산력 차이
6. 한계지 지대발생 이유 : 리카도 설명(X), 마르크스(지주요구) 설명(O)
7. 튀넨의 위치지대설(고립국) : 위치에 따른 수송비, 수송비와 지대는 (반비례)
8. 준지대 : (일시적)적 지대성격, 입찰지대 : (최대)지불능력
9. 동심원설 : 저소득층·점이 지대는 고소득층보다 도심에 더 가까이 형성
10. 선형이론 : 교통망(접근성) - 왜기형 - 부채꼴
11. 동심원설(단순)  $\Rightarrow$  선형이론(보완, 교통망)  $\Rightarrow$  다핵심이론(대도시 특성)
12. 중심지 성립 조건 : 최소요구치 < 재화의 도달범위
13. 레일리 : (물리적)거리, 허프 : (시간)거리
14. 거리(공간)마찰계수 : 전문품점이나 접근성이 양호하면 마찰계수는 작다.
15. 중량감소산업, 편재원료 사용  $\Rightarrow$  (원료)지향형 입지