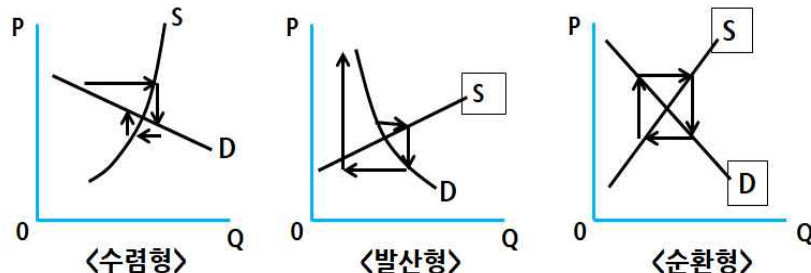
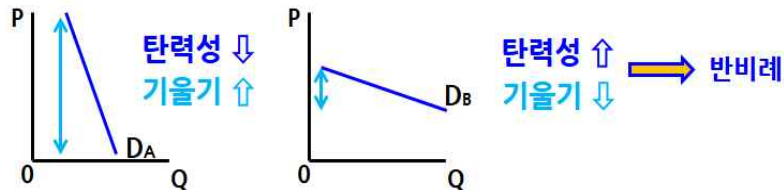




## 1. 거미집모형



- ① 탄력성  $\Rightarrow$  수요 · 탄 > 공급 · 탄      수요 · 탄 < 공급 · 탄      수요 · 탄 = 공급 · 탄
- ② 기울기  $\Rightarrow$  수요 · 기 < 공급 · 기      수요 · 기 > 공급 · 기      수요 · 기 = 공급 · 기
- 수 · 탄 · 수      공 · 탄 · 발      수 · 탄 = 공 · 탄

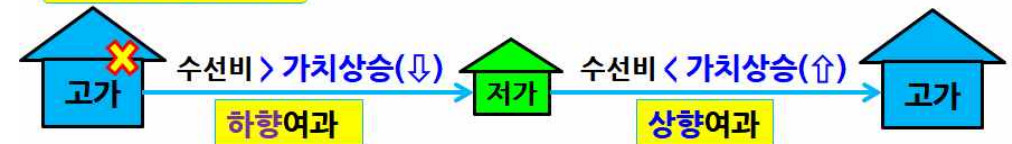


## 2. 완전경쟁시장과 부동산시장

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

## 3. 여과작용과 주거분리

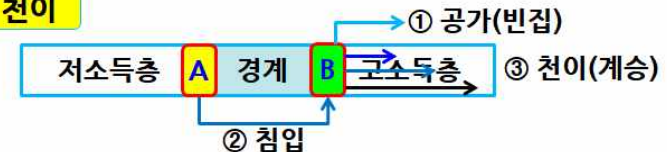
### 1. 여과작용의 개념



### 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 저가주택  $\rightarrow$  정(+)의 외부효과, **할증**
- B 저소득층과의 인접(경계), 경계지역 중 고가주택  $\rightarrow$  부(-)의 외부효과, **할인**

## 4. 할당적 효율성



## 5. 정보의 현재가치 계산(기출)

**기출.** 복합쇼핑몰 개발사업이 진행된다는 정보가 있다. 다음과 같이 주어진 조건 하에서 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 **현재가치**는? 29회

- 복합쇼핑몰 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
- 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발될 가능성은 50%로 알려져 있다.
- 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발되면 A토지의 가격은 6억 500만원, 개발되지 않으면 3억 250만원으로 예상된다.
- 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

$\div 1.1 \div 1.1$

정보의 현재가치 :  $\frac{(6\text{억 } 500\text{만} - 3\text{억 } 250\text{만}) \times 0.5}{(1 + 0.1)^2} = 1\text{억 } 2,500\text{만}$

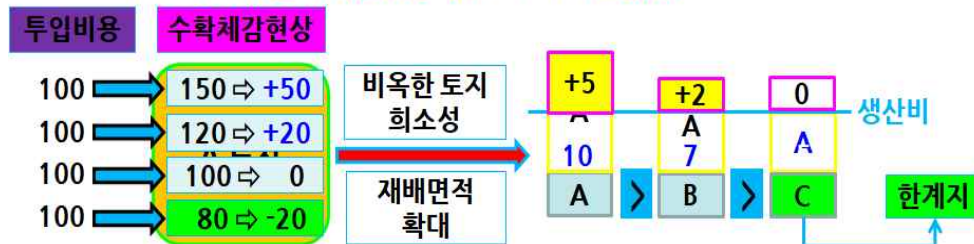
## 6. 지대이론

### 1. 지대에 관한 논쟁

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

### 2. 지대결정

- ① 리카도 “차액지대설”
  - ① 지대발생 : 수확체감, 비옥한 토지의 회소성, 생산력(비옥도)의 차이
  - ② 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

01. 수요가 증가할 경우 공급이 비탄력적일수록 가격상승은 더 (크다)
02. 공급은 완전비탄력적 + 수요증가  $\Rightarrow$  균형가격(상승), 균형량(불변)
03. 수요·탄력성 > 공급·탄력성 또는 수요·기울기 < 공급·기울기  $\Rightarrow$  (수렴형)
04. 부동산시장은 다수 참여자에 의한 시장의 진퇴가 자유롭다. (X)
05. 시장의 특성 : 국지성(부동성), 거래의 은밀성·비표준·비조직화(개별성), 수급조절의 난이성(부증성)
06. 약성 : (과거, 기술적 분석), 준강성 : (현재, 기본적 분석)
07. 정보의 현재가치  $\Rightarrow$  (차액  $\times$  미개발 가능성)  $\rightarrow$  할인
08. 차액지대설 : 비옥한 토지의 회소성, 수확체감, 생산력의 차이
09. 한계지 지대발생 이유 : 리카도 설명(X), 마르크스(지주요구) 설명(O)
10. 튀넨의 위치지대설(고립국) : 위치에 따른 수송비, 수송비와 지대는 (반비례)
11. 준지대 : 단기 또는 (일시적)적 지대성격, 입찰지대 : (최대)지불능력
12. 동심원설 : 저소득층·점이지대는 고소득층보다 도심에 더 가까이 형성
13. 선형이론 : 교통망(접근성) - 췌기형 - 부채꼴
14. 동심원설(단순)  $\Rightarrow$  선형이론(보완, 교통망)  $\Rightarrow$  다핵심이론(대도시 특성)
15. 중심지 성립 조건 : 최소요구치 < 재화의 도달범위