

기출테마 14 부동산시장

Ⅰ 부동산시장의 특성

- 01 부동산 거래비용의 증가는 부동산수요자와 공급자의 시장 진출입에 제약을 줄 수 있어 불완전경쟁시장의 요인이 될 수 있다. (○ / X)
- 02 일반적으로 부동산은 일반재화에 비해 거래비용이 많이 들고, 부동산이용의 비가역적 특성 때문에 일반재화에 비해 의사결정 지원분야의 역할이 더욱 중요하다. (○ / X)
- 03 부동산시장에서 정보의 비대칭성은 가격의 왜곡을 초래할 수 있다. (○ / X)
- 04 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 비가역성과 관련이 깊다. (○ / X)
- 05 부동산시장은 부동산권리의 교환, 가격결정, 경쟁적 이용에 따른 공간배분 등의 역할을 수행한다. (○ / X)
- 06 부동산시장은 불완전경쟁시장이지만 부동산가격은 일반적으로 시장에서 경쟁에 의해 결정되므로 소비자와 생산자가 의사결정을 하는 데 중요한 지표의 기능을 한다. (○ / X)
- 07 부동산시장은 부동산소유권을 할당하고 공간을 배분하는 기능을 한다. (○ / X)
- 08 완전히 동질적인 아파트라 하더라도 아파트가 입지한 시장지역이 달라지면 서로 다른 가격이 형성될 수 있다. (○ / X)
- 09 부동산시장에서는 어떤 특정한 지역에 국한되는 시장의 지역성 혹은 지역시장성이 존재한다. (○ / X)
- 10 일반적으로 부동산의 공급에는 상당한 시간이 소요되기 때문에 단기적으로 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 있다. (○ / X)
- 11 진입장벽의 존재는 부동산시장을 불완전하게 만드는 원인이다. (○ / X)
- 12 부동산시장은 경제활동별 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 기능을 한다. (○ / X)
- 13 부동산시장은 지역의 경제적 · 사회적 · 행정적 변화에 따라 영향을 받으며, 수요 · 공급도 그 지역 특성의 영향을 받는다. (○ / X)

14 부동산시장은 외부효과에 의해 시장의 실패가 발생할 수 있다. (○ / X)

15 부동산시장에서 매도인의 제안가격과 매수인의 제안가격의 접점에서 부동산가격이 형성된다. (○ / X)

16 부동산시장은 부동산의 유형, 규모, 품질 등에 따라 구별되는 하위(부분)시장이 존재한다. (○ / X)

17 부동산시장의 분화현상은 경우에 따라 부분시장(sub-market)별로 시장의 불균형을 초래하기도 한다. (○ / X)

18 부동산에 가해지는 다양한 공적 제한은 부동산시장의 기능을 왜곡할 수 있다. (○ / X)

19 부동산은 대체가 불가능한 재화이기에 부동산시장에서 공매(short selling)가 빈번하게 발생한다. (○ / X)

#### 여과작용과 주거분리

20 주택의 여과과정은 주택의 질적 변화와 주택에 거주하는 가구의 소득이 변화함에 따라 주거지의 이동이 발생하는 현상을 설명해 준다. (○ / X)

21 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라 하며, 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다. (○ / X)

22 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타날 수 있다. (○ / X)

23 주택의 하향여과는 임대료보조 등에 의한 저소득층의 소득증가로 인해 저가주택의 수요가 감소되었을 때 나타난다. (○ / X)

24 주택의 여과과정이 원활하게 작동하는 주택시장에서 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 있다. (○ / X)

25 저소득층의 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다. (○ / X)

26 주거분리는 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다. (○ / X)

27 주거분리는 도시 내에서 소득계층이 분화되어 거주하는 현상을 말한다. (○ / X)

28 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다. (○ / X)

20 ▶ 암기용 기출 빅데이터

- 29 주거분리는 도시 전체뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다. (○ / X)
- 30 여과과정에서 주거분리를 주도하는 것은 고소득가구로 정(+)의 외부효과를 추구하고, 부(-)의 외부효과를 회피하려는 동기에서 비롯된다. (○ / X)
- 31 주거분리는 주택소비자가 정(+)의 외부효과 편익은 추구하고, 부(-)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다. (○ / X)
- 32 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다. (○ / X)
- 33 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다. (○ / X)
- 34 고소득층 주거지역과 인접한 저소득층 주택은 할증료가 붙어 거래되며, 저소득층 주거지역과 인접한 고소득층 주택은 할인되어 거래될 것이다. (○ / X)
- 35 고소득층 주거지역으로 저소득층이 들어오게 되어 상향여과 과정이 계속되면, 고소득층 주거지역은 점차 저소득층 주거지역으로 바뀔 것이다. (○ / X)
- 36 침입과 천이현상으로 인해 주거입지의 변화를 가져올 수 있다. (○ / X)
- 37 공가(空家)의 발생은 주택여과과정의 중요한 구성요소 중 하나이다. (○ / X)
- 38 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이현상이 발생할 수 있다. (○ / X)

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

X해설 04 불합리한 가격 형성은 부동산의 개별성과 관련이 있다.

- 19 부동산시장에서는 보유하고 있지 않은 부동산의 권리 등을 매도할 수 없기 때문에 공매가 나타나지 않는다.  
21 상향여과와 하향여과에 관한 설명이 바뀌었다.  
23 주택의 하향여과는 정부의 임대료 등에 의한 소득증가로 인해 저가주택의 수요가 증가되었을 때 나타난다.  
28 주거분리는 소득에 의해 주거지가 분리되는 현상이다.  
33 경계지역 부근의 저소득층 주택(지역)은 할증되어 거래되고, 고소득층 주택(지역)은 할인되어 거래된다.  
35 하향여과에 관한 설명이다.

## 기출테마 15 효율적 시장이론

- 01 효율적 시장은 본질적으로 제품의 동질성과 상호간의 대체성이 있는 시장이다. (○ / X)
- 02 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다. (○ / X)
- 03 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적 시장이 될 수 없다. (○ / X)
- 04 불완전경쟁시장에서도 할당효율적 시장이 이루어질 수 있다. (○ / X)
- 05 할당효율적 시장에서는 부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산 가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다. (○ / X)
- 06 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다. (○ / X)
- 07 준강성 효율적 시장에서는 기본적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다. (○ / X)
- 08 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로, 공식적으로 이용 가능한 정보를 기초로 기본적 분석을 하여 투자해도 초과이윤을 얻을 수 없다. (○ / X)
- 09 준강성 효율적 시장은 공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 가치에 반영되어 있는 시장이다. (○ / X)
- 10 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장으로 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이윤을 얻을 수 없다. (○ / X)
- 11 강성 효율적 시장에서도 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 ○ 11 X

**X해설** 03 불완전한 부동산시장에서도 정보비용과 초과이윤이 동일하게 나타나서 실질적인 초과이윤이 발생하지 않으면 투기가 발생하지 않으므로 할당효율적 시장이 될 수 있다.

05 할당효율적 시장에서는 부동산 가격이 과소평가되어 초과이윤이 발생하거나 과대평가되어 손해를 보는 상황이 발생하지 않는다.

06 약성 효율적 시장에서는 과거의 자료를 분석하여 초과이윤을 획득할 수 없다.

09 강성 효율적 시장에 관한 설명이다.

11 모든 정보가 반영되어 있으므로 초과이윤을 획득할 수 없다.

## 기출테마 17 지대이론

- 01 차액지대설에 의하면 지대는 생산력의 차이에 의해 결정되며, 비옥한 토지의 부족과 수확체감법칙에 의해 지대가 발생한다. (○ / X)
- 02 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 희소성과 수확체감현상을 설명하고, 토지의 질적 차이에서 발생하는 임대료의 차이로 보았다. (○ / X)
- 03 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설에서는 지대 발생원인을 농토의 비옥도에 따른 농작물 수확량의 차이로 파악한다. (○ / X)
- 04 차액지대설에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일치하는 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다. (○ / X)
- 05 조방적 한계의 토지에는 지대가 발생하지 않으므로 무지대(無地代) 토지가 된다. (○ / X)
- 06 지대는 잉여이기에 토지생산물의 가격이 높아지면 지대가 높아지고 토지생산물의 가격이 낮아지면 지대도 낮아진다. (○ / X)
- 07 차액지대설에 따르면 지대는 경제적 잉여가 아니고 생산비이다. (○ / X)
- 08 마르크스의 절대지대설은 토지의 소유 자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다. (○ / X)
- 09 마르크스에 의하면 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 토지사유화로 인해 발생하므로 최열등지에서도 지대는 발생한다. (○ / X)
- 10 마르크스의 독점지대설에 의하면 한계지에서도 지대가 발생한다. (○ / X)
- 11 절대지대설에 따르면 토지소유자는 최열등지에 대해서는 지대를 요구할 수 없다. (○ / X)
- 12 튀넨의 입지이론에 따르면 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다. (○ / X)
- 13 튀넨(J.H.von Thünen)은 완전히 단절된 고립국을 가정하여 이곳의 작물재배활동은 생산비와 수송비를 반영하여 공간적으로 분화한다고 보았다. (○ / X)
- 14 위치지대설에서 지대함수는 중심지에서 거리가 멀어짐에 따라 지대가 점점 감소(하락)하는 함수이다. (○ / X)

15 마르크스(K. Marx)는 도시로부터 거리에 따라 농작물의 재배형태가 달라진다는 점에 착안하여, 수송비의 차이가 지대의 차이를 가져온다고 보았다. (○ / X)

16 부동산시장의 주요한 기능 중 하나는 경제주체의 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 것이다. (○ / X)

17 특정 토지는 입지경쟁이 일어난다면 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 이용에 할당되는데, 이때 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 원인이 무엇이든 아무런 상관이 없다. (○ / X)

18 입찰지대설은 튀넨의 고립국이론을 도시공간에 적용하여 확장, 발전시킨 이론이며, 토지이용은 최고의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다. (○ / X)

19 입찰지대설에서는 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지이용이 이루어진다. (○ / X)

20 알론소(W. Alonso)는 토지이용형태를 설명함에 있어 입찰지대의 개념을 적용하였고, 입찰지대곡선은 여러 개의 지대곡선 중 가장 높은 부분을 연결한 포락선이다. (○ / X)

21 입찰지대는 토지소유자의 노력과 희생 없이 사회 전체의 노력에 의해 창출된 지대이다. (○ / X)

22 알론소의 입찰지대이론에 의하면 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다. (○ / X)

23 마샬(A. Marshall)은 일시적으로 토지와 유사한 성격을 가지는 생산요소에 귀속되는 소득을 준지대로 설명하고, 단기적으로 공급량이 일정한 생산요소에 지급되는 소득으로 보았다. (○ / X)

24 준지대는 생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻는 소득이다. (○ / X)

25 준지대는 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득으로서, 다른 조건이 동일하다면 영구적으로 지대의 성격을 가지는 소득이다. (○ / X)

26 마샬(A. Marshall)은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다. (○ / X)

27 경제지대는 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고, 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액이다. (○ / X)

28 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에서는 교통비와 지대를 마찰비용으로 본다. (○ / X)

24 ▶ 암기용 기출 빅데이터

29 헤이그의 마찰비용이론은 중심지로부터 멀어질수록 수송비는 증가하고 지대는 감소한다고 보고 교통비의 중요성을 강조했다. (○ / X)

30 마찰비용이론에 의하면 교통수단이 좋을수록 공간의 마찰이 적어지며, 이때 토지이용자는 마찰비용으로 교통비와 지대를 지불한다고 본다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 X 11 X 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○  
17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 X 22 X 23 ○ 24 ○ 25 X 26 X 27 X 28 ○ 29 ○ 30 ○

X해설 07 차액지대설(고전학파)에 따르면 지대는 생산비가 아니라 경제적 잉여에 해당한다.  
10 마르크스의 절대지대설에 관한 설명이다.  
11 지주의 요구에 의해 최열등지에서도 지대는 발생할 수 있다.  
15 튀넨의 위치지대설에 관한 설명이다.  
21 공공발생지대에 관한 설명이다.  
22 입찰지대이론에서 지대는 최대지불용의액이며, 초과이윤이 '0'이 되는 것을 말한다.  
25 준지대는 일시적인 지대의 성격을 갖는다.  
26 준지대로 정의하였다.  
27 전용(이전)수입에 관한 설명이다. 경제지대는 총수입에서 전용수입을 차감한 잉여를 말한다.

## 기출테마 18 도시공간구조이론

01 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인은 교통의 발달이지 소득의 증가와는 관계가 없다. (○ / X)

02 동심원설은 도시생태학적 관점에서 도시 내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이과정을 거쳐 중심업무지구, 점이지대, 주거지역 등으로 분화한다. (○ / X)

03 호이트(H. Hoyt)는 도시의 공간구조형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 나타난다고 보았다. (○ / X)

04 동심원이론은 도시를 중심으로 지대지불능력에 따라 나타나는 거주지 분화현상의 연구를 통하여 도시 팽창이 도시내부구조에 미치는 영향을 설명했다. (○ / X)

05 튀넨의 고립국 이론은 버제스의 동심원이론을 농업부문에 응용한 것이다. (○ / X)

06 동심원설에 의하면 천이(점이)지대는 중심업무지구와 저소득층 주거지대의 사이에 위치한다. (○ / X)

07 동심원이론에 의하면 점이지대는 고소득층 주거지역보다 도심에 가깝게 위치한다. (○ / X)

08 동심원이론에 의하면 점이지대는 고급주택지구보다 도심부로부터 원거리에 위치한다. (○ / X)

- 09 동심원설에 의하면 중심지와 가까워질수록 범죄, 빈곤 및 질병이 적어지는 경향을 보인다. (○ / X)
- 10 동심원이론에 따르면 저소득층일수록 고용기회가 적은 부도심과 접근성이 양호하지 않은 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다. (○ / X)
- 11 호이트(H. Hoyt)에 의하면 도시는 전체적으로 원을 반영한 부채꼴 모양의 형상으로 그 핵심의 도심도 하나이나 교통의 선이 도심에서 방사되어 접근성이 지가에 영향을 주는 것을 전제로 하였다. (○ / X)
- 12 호이트의 선형이론에 따르면 주택지불능력이 낮을수록 고용기회가 많은 도심지역과 접근성이 양호한 지역에 주거입지를 선정하는 경향이 있다. (○ / X)
- 13 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다. (○ / X)
- 14 버제스는 도시의 성장과 분화가 주요 교통망에 따라 확대되면서 나타난다고 보았다. (○ / X)
- 15 해리스와 울만의 다핵심이론에 의하면 도시는 하나의 중심이 아니라 여러 개의 전문화된 중심으로 이루어진다. (○ / X)
- 16 다핵심이론에서는 지대를 지불하는 능력의 차이와 유사한 활동이 집중하는 성향을 도시의 다핵화 요인으로 설명하고 있다. (○ / X)
- 17 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에서는 상호 편익을 가져다주는 활동(들)의 집적 지향성(집적이익)을 다핵입지 발생요인 중 하나로 본다. (○ / X)
- 18 다핵심이론의 핵심요소에 공업, 소매, 고급주택 등이 있으며, 도시성장에 맞춰 핵심의 수가 증가하고 특화될 수 있다. (○ / X)
- 19 다핵심이론은 도시공간구조는 하나의 중심이 아니라 몇 개의 분리된 중심이 점진적으로 성장되면서 전체적인 도시가 형성된다. (○ / X)
- 20 도시활동 중에는 교통이나 입지의 측면에서 특별한 편익을 필요로 하는 기능들이 있다. (○ / X)
- 21 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동 간 분산지향성, 이질활동 간 입지적 비양립성 등을 들고 있다. (○ / X)
- 22 유사한 도시활동은 집적으로부터 발생하는 이익 때문에 집중하려는 경향이 있다. (○ / X)
- 23 서로 다른 도시활동 중에서는 집적 불이익이 발생하는 경우가 있는데, 이러한 활동은 상호 분리되는 경향이 있다. (○ / X)



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

X해설 01 소득과 밀접한 관련이 있다.

03 버제스의 동심원이론에 관한 설명이다.

05 버제스의 동심원이론은 튀넨의 고립국(위치지대설) 이론을 도시구조에 응용했다.

08 저소득층지대와 점이지대는 고급주택지구보다 도심부로부터 근거리에 위치한다.

09 중심지와 가까워질수록(저소득층 지대와 점이지대) 범죄, 빈곤 및 질병이 증가하는 경향이 나타난다.

10 저소득층일수록 고용기회가 많은 (부)도심과 접근성이 양호한 지역에 주거를 선정한다.

12 호이트의 선형이론에 의하면 주택지불능력이 높을수록 접근성이 양호한 지역에 주거입지를 선정하는 경향이 있다.

14 호이트의 선형이론에 관한 설명이다.

21 유사활동은 한 지역에 모여서 입지하는 집적지향성으로 나타난다.

## 기출테마 19 공업입지

- 01 부동산은 입지차이로 인해서 상품의 동질성을 확보하기가 어렵다. (O / X)
- 02 입지는 도시공간구조, 생산자원의 지역 간 이동, 토지이용 변화 등을 설명하는 데 자주 활용된다. (O / X)
- 03 부동산 입지선정은 주변의 이용 상황에 따라 결정되는 경제적 위치(상대적 위치)와 부지 자체의 물리적 위치(절대적 위치)를 고려하여 결정한다. (O / X)
- 04 베버의 최소비용이론은 다른 생산조건이 동일하다면, 수송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다. (O / X)
- 05 베버(A. Weber)는 운송비 · 노동비 · 집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장(기업)의 최적입지가 된다고 보았다. (O / X)
- 06 베버에 의하면 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 각 요인이 최소가 되는 지점에 입지한다. (O / X)
- 07 원료의 무게와 부피에 비해서 제품의 무게와 부피가 큰 경우는 시장지향형 입지를 선호한다. (O / X)
- 08 중간재나 완제품을 생산하는 공장은 시장지향형 입지, 노동집약적이고 미숙련공을 많이 사용하는 공장은 노동지향형 입지를 선호한다. (O / X)
- 09 제품이나 원료의 수송수단이 바뀌는 적환(이적)지점은 운송비 절감효과가 크기 때문에 공장입지에 유리하다. (O / X)

10 등비용선은 최소수송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 수송비 부담액이 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다. (○ / X)

11 퇴쉬는 수요 측면의 입장에서 기업은 시장의 확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○  
X해설 06 수송비용과 인건비는 최소지점이 유리하고, 집적이익은 최대지점이 유리하다.

기출테마 20 상업입지

01 상권은 점포의 매출이 발생하는 구역을 정의하는 공간개념으로 상품이나 서비스의 종류에 따라 규모가 다르다. (○ / X)

02 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다. (○ / X)

03 크리스탈러(W. Christaller)는 공간적 중심지의 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였으며, 중심지의 크기에 따라 재화의 도달범위와 최소요구범위가 달라진다고 보았다. (○ / X)

04 매장이 유지되기 위한 최소요구치는 매장의 규모나 유형 등과 상관없이 동일하다. (○ / X)

05 재화의 도달범위는 중심지 활동이 제공되는 공간적 한계로 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 1이 되는 지점까지의 거리를 말한다. (○ / X)

06 상권확정을 위한 접근법으로는 공간독점접근법, 시장침투접근법, 분산시장접근법이 있는데 고급가구 점과 같은 전문품점의 경우 분산시장접근법이 유용하다. (○ / X)

07 크리스탈러는 중심성의 대소에 따라 도시를 상하계층으로 나누었고, 재화의 도달범위가 최소요구치보다 커야 중심지가 성립할 수 있다고 하였다. (○ / X)

08 크리스탈러의 중심지이론은 유사한 상품을 취급하는 점포들이 서로 도심에 인접해 있는 경우를 잘 설명해 준다. (○ / X)

09 허프(D. L. Huff)는 상권분석에서 결정론적인 접근보다 확률론적인 접근이 필요하다고 보았으며, 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 소비자와 점포와의 거리, 경쟁점포의 수와 면적에 의해서 결정된다고 보았다. (○ / X)

28 ▶ 암기용 기출 빅데이터

- 10 허프의 확률모형에서 공간(거리)마찰계수는 점포나 교통조건 등에 따라 달라지며 교통조건이 나쁘면 마찰계수 값이 커지며, 전문품점은 일상용품점보다 마찰계수가 더 크다. (○ / X)
- 11 넬슨의 소매입지이론은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다. (○ / X)
- 12 레일리(W. Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기(인구)에 반비례하고, 거리의 제곱에 비례한다고 보았다. (○ / X)
- 13 컨버스는 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매시설 간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 레일리(W. J. Reilly)의 소매중력모형을 수정했다. (○ / X)
- 14 상권의 경계는 질량의 크기가 큰 방향으로 이동한다. (○ / X)
- 15 잡화점, 세탁소 등과 같은 업종은 가구점, 공구상 등과 같은 업종에 비해서 한 곳에 모여 있는 경향이 있다. (○ / X)
- 16 집심성 점포는 같은 업종이 서로 모여 입지해야 유리한 유형의 점포이다. (○ / X)
- 17 잡화점, 세탁소는 산재성 점포이고 백화점, 귀금속점은 집심성 점포이다. (○ / X)
- 18 회귀모형은 특정 부지의 소매점포의 성과에 영향을 미치는 인자들을 결정하기 위해 사용될 수 있는 접근법 중 하나이다. (○ / X)

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

X해설 02 소비자의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 더 커야 한다.  
04 최소요구치는 매장의 유형, 규모 등에 따라 다르다.  
05 재화의 도달범위는 수요가 0이 되는 지점까지의 거리(범위)이다.  
08 고전적 상권이론에서는 현대적 입지의 특징을 잘 설명해주지 못한다.  
10 전문품점은 일상용품점보다 마찰계수가 더 작다.  
12 도시(인구)의 크기에 비례하고, 거리의 제곱에 반비례한다.  
14 상권의 경계는 질량(면적)이 작은 방향으로 이동한다.  
15 잡화점, 세탁소 등의 업종은 분산입지 하는 산재성 점포에 해당한다.  
16 집심성 점포에 관한 설명이다.  
17 백화점, 귀금속점은 집심성 점포이다.

## 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 불안전경쟁으로 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 부동산성과 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 외부효과인 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 넘비(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. (○ / X)

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

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

#### Ⅰ 토지수용, 환지방식

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

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

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

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

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

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

#### Ⅰ 용도지역·지구제

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

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

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

34 ▶ 암기용 기출 빅데이터



- 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 제도로써 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)

36 ▶ 암기용 기출 빅데이터

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

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)

40 ▶ 암기용 기출 빅데이터

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 이동이 감소한다.

11 임대부동산의 질적수준이 저하되고, 기존 세입자의 주거 이동이 감소한다.

13 단기에는 주택의 공급이 크게 감소하지 않으므로 임대료 규제의 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 종전보다 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(後)분양제도에 관한 설명이다.

15 선분양제도에 관한 설명이다.