



부동산 수요공급(1)

교수 : 박 덕 연

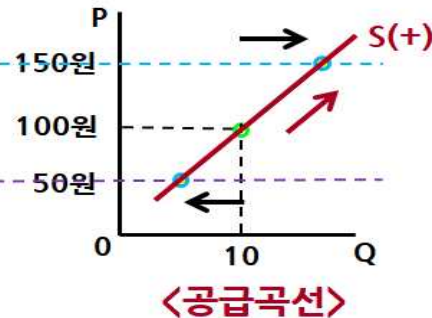
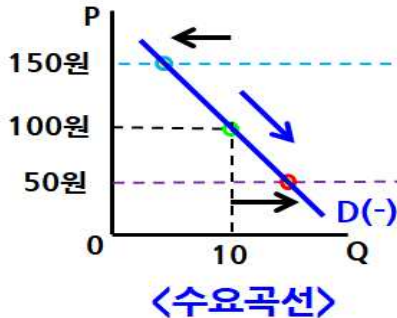
과정 : 심화이론 강의자료 (2주차)

1. 수요법칙과 공급법칙

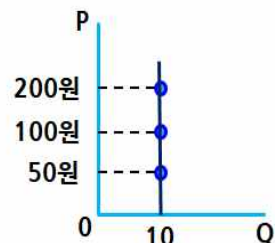
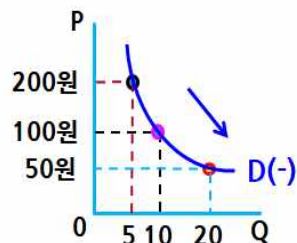
	수요법칙	공급법칙
가격 상승	수요량 감소	공급량 증가
가격 하락	수요량 증가	공급량 감소

반비례(-)
우하향 형태

비례(+)
우상향 형태



2. 수요곡선



① 수요법칙 : 가격과 수요량 반비례

② 가격효과 : 소득효과 + 대체효과

※ 수요곡선 우하향 형태 ⇨ 대체재가 존재하기 때문

대체재(X) ⇨ 수직(양 불변)

3. 대체재와 보완재

① 대체재 → 대신 사용 가능 ⇨ A대신 B를 선택(소비)하는 관계

콜라(1,000원) / 50개 ⇨ 사이다(900원) / 50개 ⇨ 100원(가격차이)

콜라 가격 1,200원으로 상승 ⇨ 콜라만 가격 상승 ⇨ 사이다 가격은 불변

콜라(1,200원) ⇨ 사이다(900원) ⇨ 300원(가격차이)

(비싼) 수요량 감소 (싼) 수요 증가

50개 ⇨ 30개

50개 ⇨ 70개

① 콜라(만) 가격 상승 + 사이다 (상대적)가격하락 효과

② 콜라의 수요량 감소 + 사이다의 수요 증가 ⇨ 사이다의 가격 상승

예제 1. 대체주택의 임대료(가격)가 상승하면 아파트의 수요는?

⇨ 비싼 대체주택의 수요량 감소 ⇨ 대신 싼 아파트의 수요 증가

② 보완재 → A와 B를 같이 소비하는 관계

예제 2. 삼겹살의 가격이 상승하면 보완재인 소주의 수요는?

⇨ 비싼 삼겹살의 수요량 감소 ⇨ 같이 소주의 수요 감소

예제 3. A부동산의 가격이 5% 상승할 때, B부동산의 수요는 10% 증가하고

C부동산의 수요는 15% 감소한다.

이 경우 A와 B는 (대체)재, A와 C는 (보완)재

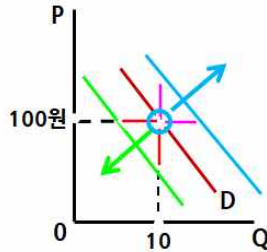
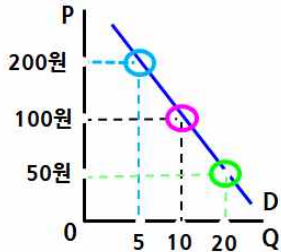
① A 가격 상승 ⇨ ① (상대적) B의 가격하락 효과

⇨ ② 비싼 A 수요량 감소 + (대신) 싼 B 수요(량)증가

② A 가격 상승 ⇨ A 수요량 감소 + (같이) C 수요(량) 감소

4. 수요량의 변화 VS 수요의 변화

구분	수요(공급)량의 변화	수요(공급)의 변화
요인	가격	가격이외의 요인
곡선의 이동	이동(X)	이동(O)



소득증가 ⇒ 수요증가(양, 질)
⇒ 우(상향)측 이동

소득감소 ⇒ 수요감소(양, 질)
⇒ 좌(하향)측 이동

확인 1. A가격 상승 ⇒ 곡선 이동(X) 수요량의 변화

확인 2. A가격 상승이 예상 ⇒ 곡선 이동(O) 수요의 변화

5. 대체관계(수요, 공급)

X(콩) 가격 상승
비싼 X(콩)

수요측면

① 비싼 X(콩) 수요량 감소

② (대신) 싼 Y(옥수수) 수요량 증가

공급측면

① 비싼 X(콩) 공급량 증가

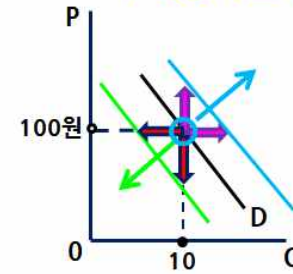
② (대신) 싼 Y(옥수수) 공급량 감소

6. 균형가격과 균형거래량의 변화

구분	균형가격	균형량
수요증가	상승	증가
수요감소	하락	감소
공급증가	하락	증가
공급감소	상승	감소

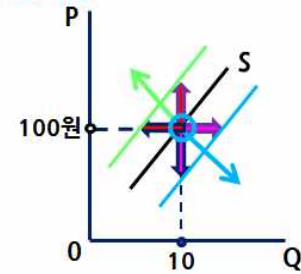
“증가는 ⇒ 양 증가, 감소는 ⇒ 양 감소”

“우하향 수요곡선과 우상향 공급곡선”



소득증가 ⇒ 수요증가(양, 질)
⇒ 우(상향)측 이동

소득감소 ⇒ 수요감소(양, 질)
⇒ 좌(하향)측 이동



조세감면 ⇒ 공급증가(양, 질)
⇒ 우(하향)측 이동

조세부과 ⇒ 공급감소(양, 질)
⇒ 좌(상향)측 이동

예. 다음 중 수요 증가요인은? ⇒ 수요곡선이 우측으로 이동하는 요인은?

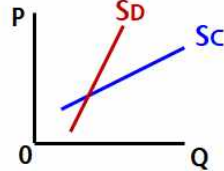
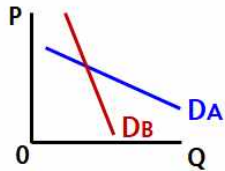
예. 다음 중 공급 감소요인은? ⇒ 공급곡선이 좌측으로 이동하는 요인은?

7. 탄력성의 분류

가격탄력성	<p>① 수요의 탄력성 = $\left \frac{\text{수요량의 변화율}(\%)}{\text{가격의 변화율}(\%)} \right = \left \frac{15(-)}{10(+)} \right = 1.5$</p> <p>② 공급의 탄력성 = $\frac{\text{공급량의 변화율}(\%)}{\text{가격의 변화율}(\%)}$ (+) (-)</p>
소득탄력성	<p>소득탄력성 = $\frac{\text{수요량의 변화율}(\%)}{\text{소득의 변화율}(\%)}$</p> <p>① 정상재 : 양(+)의 값 ② 열등재 : 음(-)의 값 ③ 중립재 : “0”</p>
교차탄력성	<p>X재의 가격변화에 대한 Y재의 수요의 교차탄력성</p> <p>= $\frac{\text{Y재의 수요량의 변화율}(\%)}{\text{X재의 가격변화율}(\%)}$</p> <p>① 대체재 : 양(+)의 값 ② 보완재 : 음(-)의 값 ③ 독립재 : “0”</p>

8. 탄력성의 구분

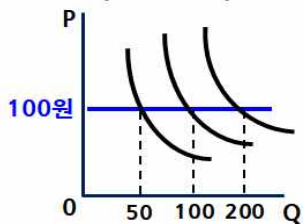
1. 수평에 가까우면 \Rightarrow 탄력적 \Rightarrow 탄력성(\uparrow), 기울기 완만(\downarrow)
2. 수직에 가까우면 \Rightarrow 비탄력적 \Rightarrow 탄력성(\downarrow), 기울기 급함(\uparrow)



- ① A가 B보다 대체수단이 다양하다.
- ② 단기와 장기: C는 (장기) 공급곡선, D는 (단기) 공급곡선
- ③ 수요가 증가할 경우 C와 D 중 가격상승이 더 큰 것은? D (비탄력적)

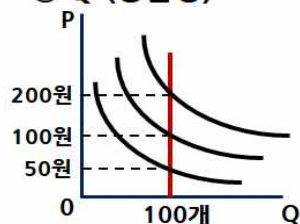
3. 수평이면 \Rightarrow 완전탄력적 \Rightarrow “가격 고정” + 탄력성 “ ∞ ”
4. 수직이면 \Rightarrow 완전비탄력적 \Rightarrow “수량 고정” + 탄력성 “0”

① P(공급함수) = 100



수평 \Rightarrow 가격 불변
(완전탄력적, “ ∞ ”)

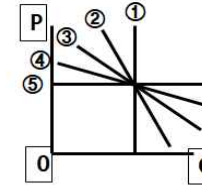
② Qs(공급량) = 100



수직 \Rightarrow 양 불변
(완전비탄력적, “0”)

- ① 공급이 완전탄력적 + 수요증가 \Rightarrow 균형가격: 불변 균형량: 증가
- ② 수요가 완전탄력적 + 공급증가 \Rightarrow 균형가격: 불변 균형량: 증가
- ③ 공급이 완전비탄력적 + 수요증가 \Rightarrow 균형가격: 상승 균형량: 불변
- ④ 수요가 완전비탄력적 + 공급증가 \Rightarrow 균형가격: 하락 균형량: 불변

9. 탄력성과 곡선의 형태



- ① 수직 \Rightarrow 완전비탄력적 \Rightarrow “수량 불변” \Rightarrow $\frac{\text{수량 변화 (0\%)}}{\text{가격 변화}}$ \Rightarrow 탄력성 = “0”
- ② 수직에 가까우면 \Rightarrow 비탄력적 \Rightarrow $\frac{\text{수량 변화 (5\%)}}{\text{가격 변화 (10\%)}}$ \Rightarrow 탄력성 < “1”
- ③ 단위탄력적 \Rightarrow $\frac{\text{수량 변화 (10\%)}}{\text{가격 변화 (10\%)}}$ \Rightarrow 탄력성 = “1”
- ④ 수평에 가까우면 \Rightarrow 탄력적 \Rightarrow $\frac{\text{수량 변화 (15\%)}}{\text{가격 변화 (10\%)}}$ \Rightarrow 탄력성 > “1”
- ⑤ 수평 \Rightarrow 완전탄력적 \Rightarrow “가격 불변” \Rightarrow $\frac{\text{수량 변화}}{\text{가격 변화 (0\%)}}$ \Rightarrow 탄력성 = “ ∞ ”

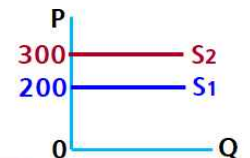
10. 30회 기출문제

기출. 다음의 ()안에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 30회

- 수요함수: $Q_d = 800 - 2P$, 공급함수는 $P_1 = 200$ 이다.
- 공급함수가 $P_2 = 300$ 으로 변할 경우 균형거래량의 변화는 (㉠) 이고, 공급곡선은 가격에 대하여 (㉡)이다.

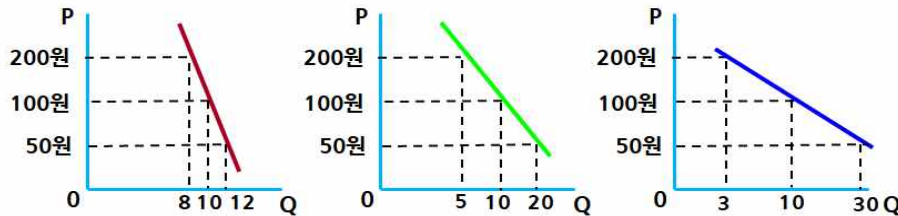
공급함수에 “Q가 없다” \Rightarrow 공급량에 상관없이 가격은 항상 불변

- ① ㉠ : 100 증가, ㉡ : 완전탄력적
- ② ㉠ : 100 증가, ㉡ : 완전비탄력적
- ③ ㉠ : 100 증가, ㉡ : 단위탄력적
- ④ ㉠ : 200 감소, ㉡ : 완전비탄력적
- ⑤ ㉠ : 200 감소, ㉡ : 완전탄력적



- ① P_1 : 수요(균형)량 $\Rightarrow 800 - 2 \times 200 = 400 \Rightarrow Q_1 : 400$
- ② P_2 : 수요(균형)량 $\Rightarrow 800 - 2 \times 300 = 200 \Rightarrow Q_2 : 200$

11. 수요의 가격탄력성에 따른 가격전략



<비탄력적>

<단위탄력적>

<탄력적>

$200 \times 8 = 1,600$	$200 \times 5 = 1,000$	$200 \times 3 = 600$
$100 \times 10 = 1,000$	$100 \times 10 = 1,000$	$100 \times 10 = 1,000$
$50 \times 12 = 600$	$50 \times 20 = 1,000$	$50 \times 30 = 1,500$

가격인상	총수입 증가	Ed = 1 총수입 불변	총수입 감소
가격인하	총수입 감소		총수입 증가

예 1. 수요가 비탄력적일 경우 가격을 낮추면 총수입은? (감소)

예 1. 수요가 탄력적일 경우 가격을 낮추면 총수입은? (증가)

12. 탄력성의 측정

▲ A가격이 10% 인상됨에 따라 → A수요량이 8% 감소,

B수요량은 7% 증가, C수요량은 15% 감소, D수요량 변화 없음 (독립재)

▲ 소득 10% 증가 → X수요량 20% 증가(정상재), Y수요량 5% 감소(열등재)

1. A의 (가격)탄력성: $\frac{\text{수요량 } 8\%}{\text{가격 } 10\%} = 0.8$

2. A와 B의 관계는 (대체재), 교차탄력성은 (+ 0.7)

⇒ A가격 상승(수요량 감소) $\frac{B \text{ 수요량 } 7\% (+)}{A \text{ 가격 } 10\% (+)} = 0.7 \Rightarrow (+)$

대체재 (대신)
B 수요(량) 증가

3. A와 C의 관계는 (보완재), 교차탄력성은 (- 1.5)

⇒ A가격 상승(수요량 감소) $\frac{C \text{ 수요량 } 15\% (-)}{A \text{ 가격 } 10\% (+)} = -1.5$

보완재 (같이)
C 수요(량) 감소

2주차 한줄 마무리

- 유량: 일정기간 ~ ⇨ 소득, 거래량, 신규주택 공급(생산)량, 가계소비 등
- 저량: 일정시점 ~ ⇨ 가치, 자산, 자본, 인구, 주택재고, 통화량 등
- 부동산수요: 사전적(의도된) + 유효수요(구매력 수반)
- A 가격 상승 ⇨ 대체재인 B 수요는 (증가), 보완재인 C 수요는 (감소)
- 수요법칙: 반비례(-), 공급법칙: 비례(+)
- 수요량의 변화
가격, 곡선이동(X) 수요의 변화
가격 외 요인, 곡선이동(O)
- 초과수요(부족): 가격상승, 초과공급(과잉): 가격하락
- 균형점의 이동(가격과 균형량)

구분	수요증가	수요감소	공급증가	공급감소
가격	상승(↑)	하락(↓)	하락(↓)	상승(↑)
균형량(양)	증가(+)	감소(-)	증가(+)	감소(-)

09. “큰” “알 수 없다”

① 수요증가 > 공급감소 ⇨ 수요증가(가격: 상승, 양: 증가)

② 수요가 감소하고, 공급이 감소 ⇨ 가격: 알 수 없다, 양: 감소

10. 가격탄력성

① 수요의 탄력성: 대체재의 유무 ② 공급의 탄력성: 공급량의 제공

11. 가격에 대한 수량의 변화율: 탄력적 ⇨ 크다(1.5), 비탄력적 ⇨ 작다(0.5)

12. 탄력성과 곡선의 형태

- 수평에 가까우면 ⇨ 탄력적 ⇨ 탄력성(↑), 기울기 완만(↓)
- 수직에 가까우면 ⇨ 비탄력적 ⇨ 탄력성(↓), 기울기 급함(↑)
- 수평이면 ⇨ 완전탄력적 ⇨ “가격 고정” + 탄력성 “∞”
- 수직이면 ⇨ 완전비탄력적 ⇨ “수량 고정” + 탄력성 “0”

13. 총수입 증가: 수요가 탄력적 ⇨ 가격 인하, 수요가 비탄력적 ⇨ 가격 인상