

# **토지의 특성**

토지정책론(PSJ626), 이정전 (2015) 4장

조남운

# Topics

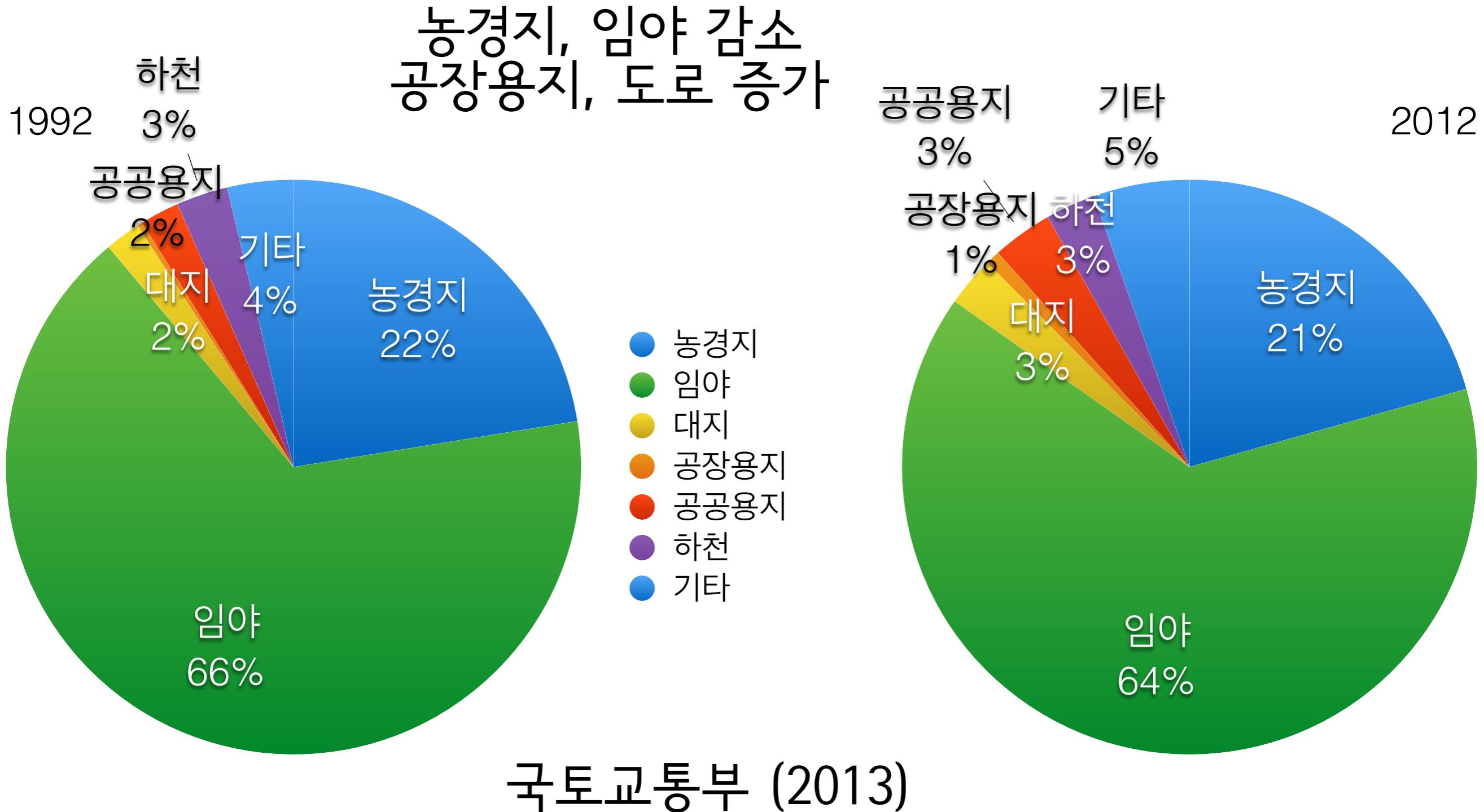
- 토지의 특징
  - 용도의 다양성
  - 공급의 고정성
  - 영속성
  - 비이동성과 이질성
  - 공공성

# 용도의 다양성

# 지목

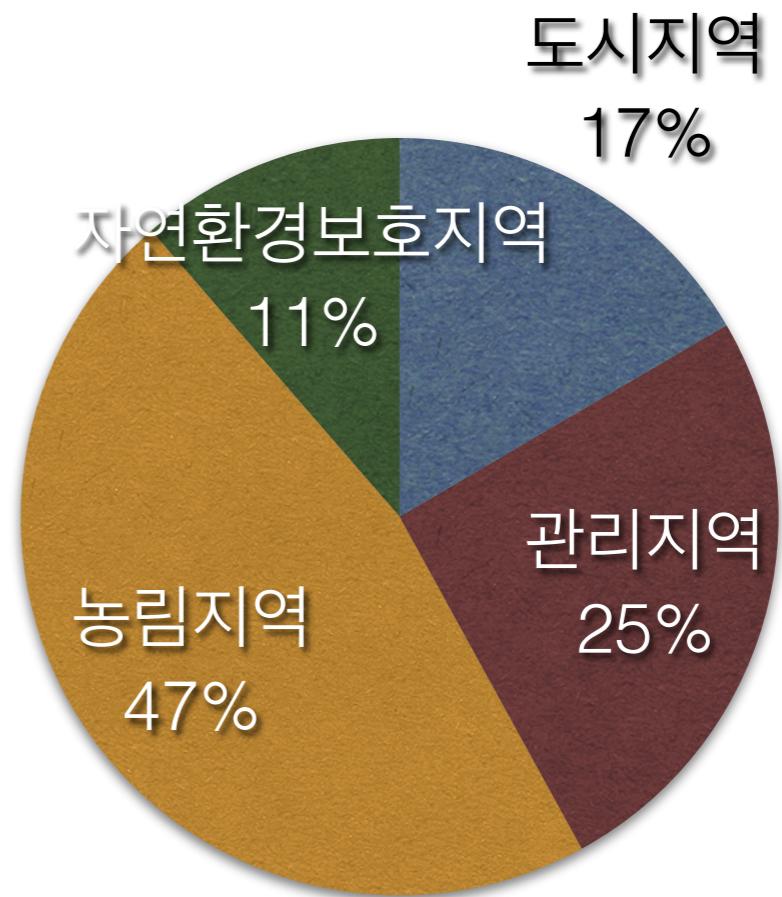
- 한국의 지적법은 토지의 사용방법, 이용상황에 따라 24가지 지목으로 분류하고 있음
  - 농경지, 산림지, 대지, 공장용지, 공공용지 등

# 주요 지목별 토지이용



# 국토계획 및 이용에 관한 법

- 도시지역
  - 주거지역
  - 상업지역
  - 공업지역
  - 녹지지역
- 농림지역
- 관리지역
- 자연환경보전지역



국토교통부 (2013)

토지이용의 효과적 규제에 초점

# 경제학적 측면으로 본 토지의 용도

- 유용성에 따라 분류
  - 생산요소용 토지 (실수요)
  - 재산용 토지 (가수요)
  - 소비재용 토지 (공공재, 혹은 공유자원)

# 생산요소용 토지

- 상품 생산에 필요한 요소로 써의 토지. (실수요)
  - 농경지
  - 대지
  - 공장용지
  - 도로
  - 주차장 등



# 생산요소용 토지의 가치

- 생산성이 좌우
- 생산성: 단위 토지가 직/간접적으로 생산하는 상품의 가치량
- 생산물의 성격에 따라 토지의 생산성을 좌우하는 요소는 질적으로 다름
  - 농업용지: 비옥도
  - 대지: 위치

# 재산용 토지

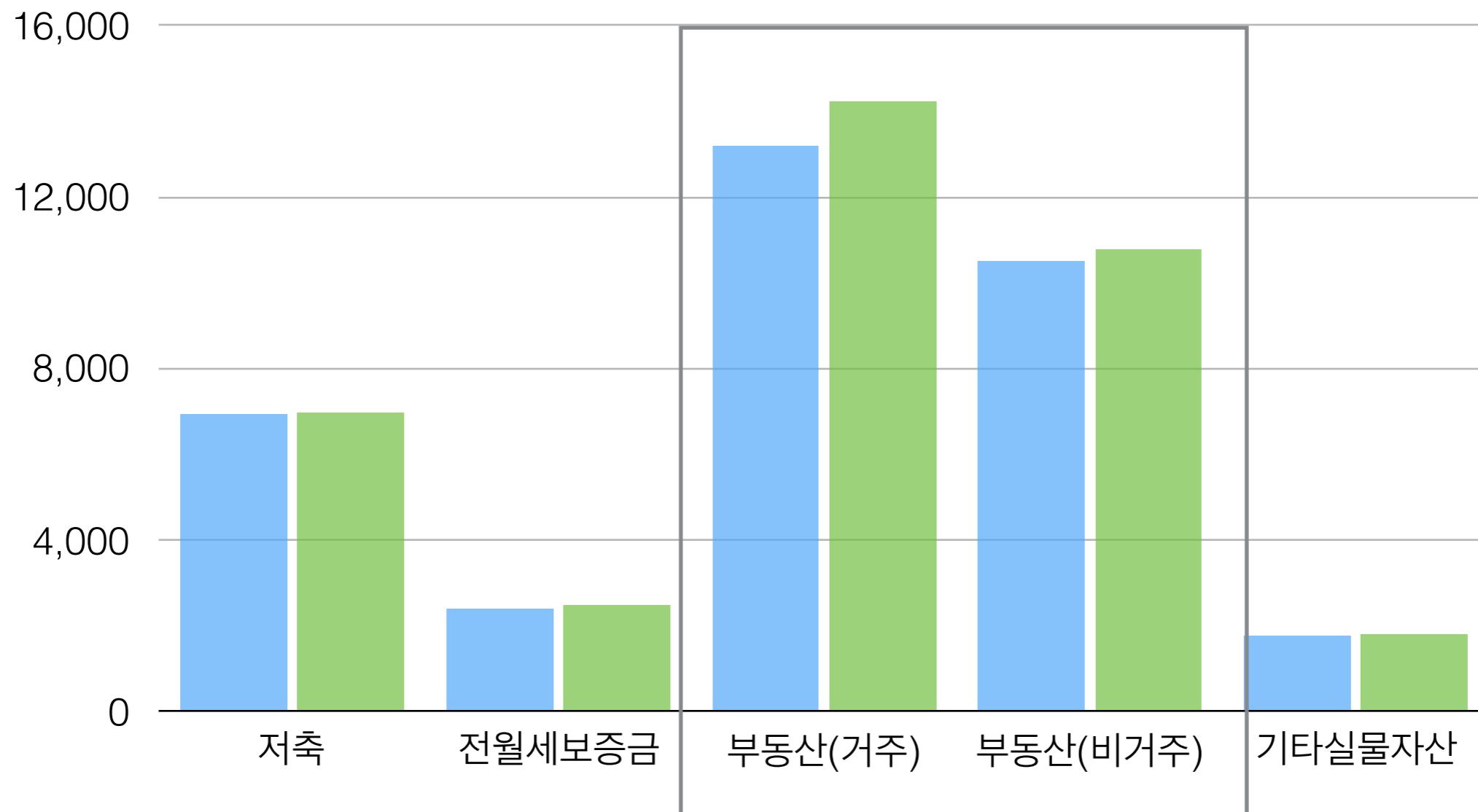
- 재산 보유, 재산 증식의 수단으로서의 토지
- 재산을 축적하는 형태 중 하나: 실물 자산
- 비유동적: 현금으로 전환하기가 상대적으로 어려움
  - 담보대출 등의 방법으로 유동성 확보 가능
  - 지가가 상승할 경우 자본이득 수취 (가수요)
- 한국 가구 총 자산의 약 70%가 부동산

# 자산 유형별 보유

통계청 (2016), 단위: 만원

■ 2015

■ 2016



# 소비재용 토지

- 환경가치: 환경을 보전함에 따른 이익
  - 사용가치
    - 직접사용가치: 삼림자원, 관광편익 등
    - 간접사용가치: 자연정화, 홍수방지 등
    - 선택가치: 미래의 이용을 위한 유산 가치
  - 비사용가치: 존재시킴으로써 얻는 가치
  - 희소한 것의 보존

# 실수요와 가수요

- 실수요: 실제 사용을 위한 수요
  - 일반 상품과 유사
  - 가격상승  $\Rightarrow$  실수요 감소
- 가수요: 자산 증식을 위한 수요
  - 자산과 유사
  - 가격 상승 = 자산가치 상승  $\Rightarrow$  가수요 증가
- 가격상승은 실수요 감소와 가수요 증가를 야기

# 토지수요의 가격 탄력성

- 수요의 가격 탄력성  
= 수요의 변화율 / 가격의 변화율
- 가격 변화율에 대한 수요 변화의 민감도
- 실수요의 가격탄력성은 음수이며 둔감함 (낮음)
  - → 비싸지면 수요가 감소
- 가수요의 가격탄력성은 양수이며 민감함 (높음)
  - → 비싸지면 수요가 증가
- 토지수요 = 실수요 ( $<0$ ) + 가수요 ( $>0$ )
- 따라서 토지가격이 상승할 경우 토지수요의 반응은 가수요가 지배할 가능성이 높음

# 소비재용 토지의 공공재적 특성

- 소비재용 토지에서 발생하는 이익은 금전화되기 힘들거나, 이익이 불특정 다수에 분산됨
  - 이익의 성격이 공익적 (맑은 자연의 가치)
  - 소비재용 토지의 비경합성: 동시 소비가 가능 함
  - 소비재용 토지의 비배제성: 특정인에게만 소비 할 수 있게 하기가 어려움
- 반면, 생산요소, 재산으로서의 토지는 배제적, 경합적

# 공공재 이론 (경제원론)

# 상품의 속성

# Properties of Commodity

- 배재성(excludability): 특정인만이 상품을 소비하게 할 수 있는(특정인에게 소비하지 못하게 막을 수 있는) 속성
- 소비 경합성(rivalry in consumption): 동일상품을 다수가 동시에 소비하지 못하는 속성

# 배재성/경합성에 따른 재화분류

	배재성 O	배재성 X
경합성 O	사유재	공유자원
경합성 X	인위적으로 희소한 재화	공공재

# 사유재 Private Goods

- 일반적인 상품들
- 경합성, 배제성 있음
- 사유재의 거래는 시장메커니즘에 의해 효과적으로 분배될 수 있음

# 비배재성: 무임승차

## Free-Riding

- 재화에 배재성이 없을 때, [소비측면] 대가를 지불할 유인이 없으며, [생산측면] 대가를 지불받을 수 있는 보장이 없다
  - 예) 그룹과제: 과제 기여도와 상관없이 그룹에 같은 점수가 나오는 구조(비배재성: 기여도에 따라 점수를 줄 수 없다)
- 배재성이 없는 재화는 과소생산됨
  - 예) 서로 미루다가 망하는 과제조

# 비경합성: 비효율 Inefficiency

- 경합성은 없고 배제성은 존재하는 경우(인위적으로 희소한 재화):
  - 인증 무선인터넷: 일단 망이 갖춰지면 사용자는 특별한 노력없이 망을 사용할 수 있음  $\Rightarrow$  인증구조등을 통해 인위적으로 배제  $\Rightarrow$  인위적으로 희소성 부여(예: 고대 교내 무선랜 인증 체계)
  - 이때 추가공급에 따른 추가비용  $\approx 0$
  - 실제 시장에선 가격 > 추가비용 (한계비용)가 일반적: 비효율적으로 적은량이 소비됨



# 공유자원

# Common Resource

- 비배재성: 소비에서 배제 할 수 없음: 대가를 받을 수 없음
- 소비경합성: 배타적 소비 (어떤 이의 소비는 다른 이의 소비를 제한)
- 예: 남태평양 공해상의 식 용어류, 수자원 등



# 외부효과적 설명

# Explanation by Externality

- 공유자원의 문제는 일종의 외부효과
- 자원의 과다사용으로 인해 증가하는 비용을 부정적 외부효과로 설명할 수 있음
- 앞의 예에서는 자원고갈로 인해 추가된 탐색 비용이 여기에 해당됨

# 공유자원에 대한 정책

# Policy for Common Resource

- 부정적 외부효과에 대한 정책과 유사
- 자원고갈문제(부정적 외부효과)의 내부화
  - 공유자원 사용에 조세(피구세) 부과
  - 공유자원 사용에 대한 양도가능한 허가권 발부
  - 공유자원에 재산권 부과

# 공유자원에 대한 정책사례

- 국립공원 입장료
- 출퇴근시간대에 혼잡비용 부과
- 어획에 대한 거래 가능한 면허 발급

# 인위적으로 희소한 재화

## Artificially Scarce Good

# 인위적으로 희소한 재화

# Artificially Scarce Good

- 배재성 존재: 대가지불이 가능
- 비경합적: 어떤 이의 소비가 다른 이의 소비를 제한하지 않음
  - 예) S/W, 결제해야 볼 수 있는 영화

# 인위적 희소성

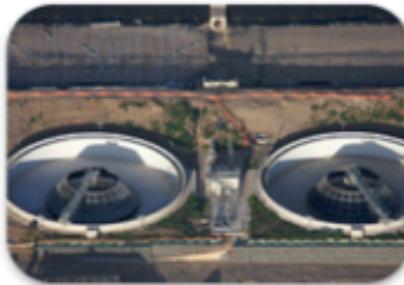
# Artificial Scarcity

- 배재성이 없던 재화에 인위적으로 배재성을 부여:  $P>0$
- 이러한 상품들은 일단 개발이 되고 나면, 추가 소비에 들어가는  $MC$ (추가비용)  $\rightarrow 0$ : 효율적인 균형가격은 0에 수렴
  - 딜레마: 가격이 0이라면 아무도 생산하려 하지 않을 것
- 일종의 자연독점문제

# 공공재 Public Goods

# 공공재의 예

- 공공보건
- 위생
- 국방
- 치안
- 과학기술
- 공중파



Sanitation  
infrastructure



Flood defence /  
tidal barrage



Crime control for  
a community



Reduced risk of  
disease from  
vaccinations



Freely available  
knowledge e.g.  
online learning



Public service  
broadcasting

# 공공재의 특성

# Properties of Public Goods

- 비배재성: 소비를 못하도록 배재할 수 없다
  - → 무임승차문제 존재
- 소비 비경합성: 개별소비가 불가능하다
  - → 시장메커니즘으로 효율적 분배 불가능

# 공공재의 공급방법

## Supply Channel

- 시장메커니즘에 의존 불가능하므로
  - 이타성(자발성)에 의존한 공급
  - 간접 인센티브가 있는 경제주체에 의한 공급  
(공중파 등)
  - 정부(혹은 준정부기구)에 의한 공급

# 토지의 가치와 가격

- 가치: 유용성
- 가격: 시장에서 평가되는 상품간의 교환 비율
  - 시장에서 거래될 수 있는 성격의 상품은 가치와 가격이 유사함
- 생산요소용 토지(실수요), 재산용 토지(가수요)는 시장에서 거래 가능
- 공공재적 측면의 가치는 시장에서 거래되기 어려운 속성
  - ⇒ 가치와 가격의 괴리 발생

# 새만금 갯벌의 예

- 갯벌의 환경 가치
  - 환경생태학적 가치
- 위와 같은 가치에는 가격이 매겨지기 어려움
  - 보존을 위해 지불 가능한 지불의사를 설문조사하는 방식으로 간접 측정



# 새만금의 개발 가치

- 새만금을 개발할 경우 생산 요소용 토지로 사용하게 됨
  - 일반적 토지와 같아짐
- 시장에서 형성되는 가격으로 거래됨
  - 개발가치 = 총가격



# 원칙: 비용 편익 분석

# Cost Benefit Analysis

- 비용과 편익을 화폐단위로 환산하여 차이를 비교하는 기술
- 환경 보존 편익 = [보존 편익]
- 환경 보존 비용 = [개발 가치]
  - 기회비용 (선택으로 인해 포기해야 하는 가치)
- 편익 - 비용 > 0  $\Rightarrow$  환경 보존
- 편익 - 비용 < 0  $\Rightarrow$  개발

# 개발을 둘러싼 논쟁

- 문제는 보존 편익을 추계하는 것이 쉽지 않다는 것
  - 대부분의 개발 논쟁이 첨예한 이유
- 보존 편익은 원론적으로는 구성원들이 인식하는 환경 보존의 가치 총합
  - 인식은 심리학적 요인: 시기, 맥락 등에 따라 달라짐
  - 대표적 요인: 소득수준의 상승, 교육수준 상승

# 수요의 소득탄력성

- 탄력성: [설명요인의 변화율]에 대한 [종속요인의 변화율]
- 수요의 소득 탄력성 := [수요변화율]/[소득변화율]
  - 설명요인: 소득
  - 종속요인: 수요

# 토지 수요의 소득탄력성

- 현장자원 (자연환경), 관광수요는 소득에 대해 탄력성이 높음
  - 소득 증가율 (= 소득 증가율) < 관광의 증가율
- 생산요소용 토지의 소득 탄력성은 소득에 대해 탄력성이 낮음
- 따라서 소득이 증가하면 상대적으로 공공재적 토지의 가치가 높아짐

# 용도별 토지 공급

- 생산요소용 토지의 공급은 증가 가능
  - 토지는 제한되어 있지만 건축술의 발달로 실제 공급량은 증가시킬 수 있음 (ex. 아파트, 복합 공장)
- 현장자원 (자연환경)의 공급은 제한적
  - ex) 자연환경은 인공적이 아니라는 특성 때문에 기존의 것을 없앨 수는 있지만 새로 만들어낼 수는 없음: 비가역성

# 개발의 불가역성

- 일단 개발되면 원상 복구가 사실상 불가능
  - (ex) 선유도
- 정책결정시 비가역성으로 인한 리스크도 고려해야 함
  - 위험을 감안하고서라도 편익이 충분히 높을 때 시행하는 것이 타당
- 불가역성으로 인해 소비재 용 토지는 상대적으로 희소성이 증대함 (= 가치증가)



# 토지 공급의 고정성

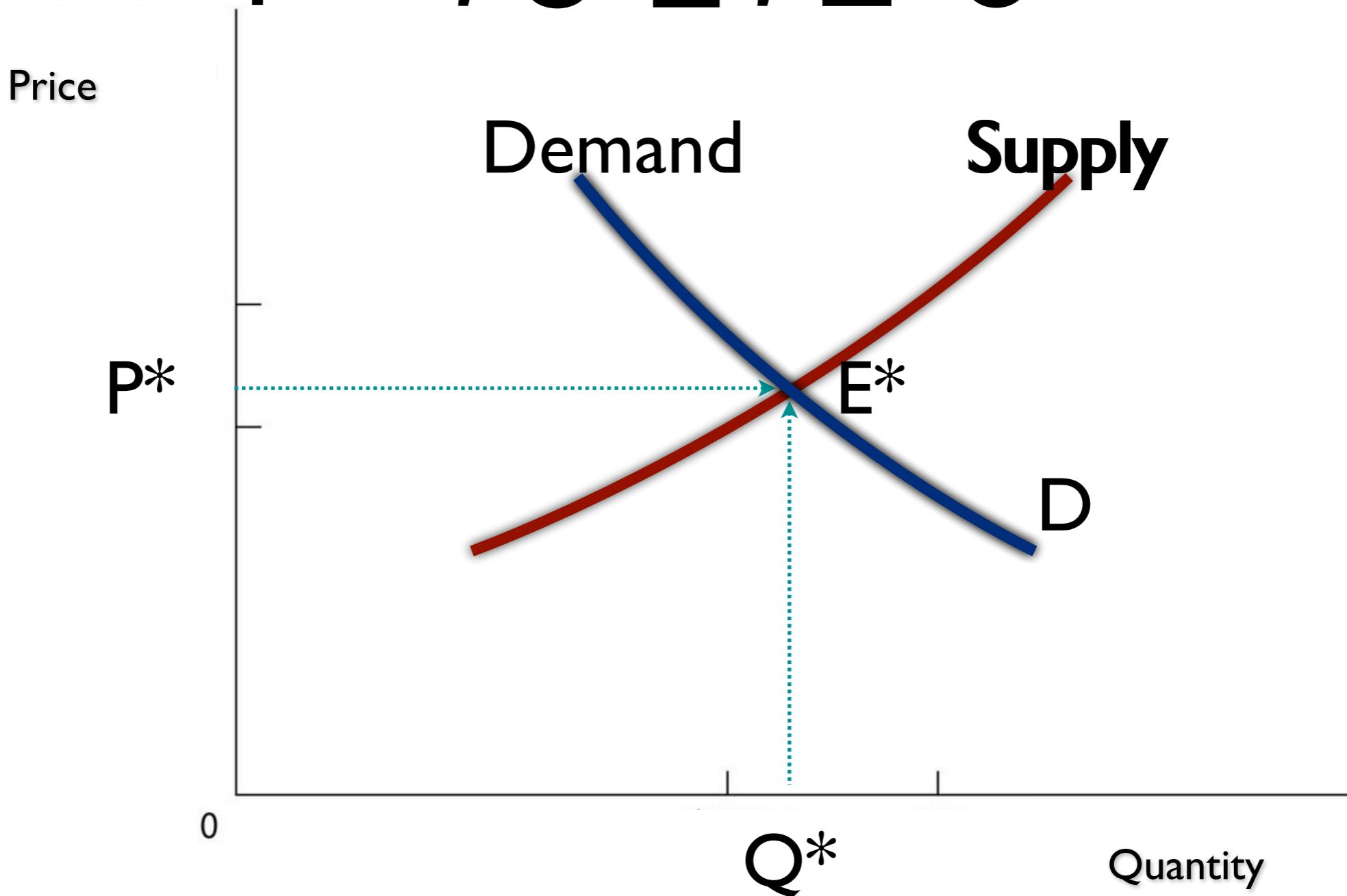
- 토지는 공급이 고정되어 있음 (인간 노동의 산물이 아님)
  - 간척사업 등으로 늘릴 수는 있으나 전체 토지 면적에 비해 매우 사소한 수준
  - 변동성을 도입하더라도 지가변동에 대한 토지공급은 매우 느리게 반응
  - 결론: 토지 가격이 인센티브 기능을 충분히 하지 못함을 의미
- 토지의 실수요는 일반적 상품과 같은 특성을 가지고 있음
  - 가격이 높을 수록 수요 감소

# 토지의 수요와 공급곡선

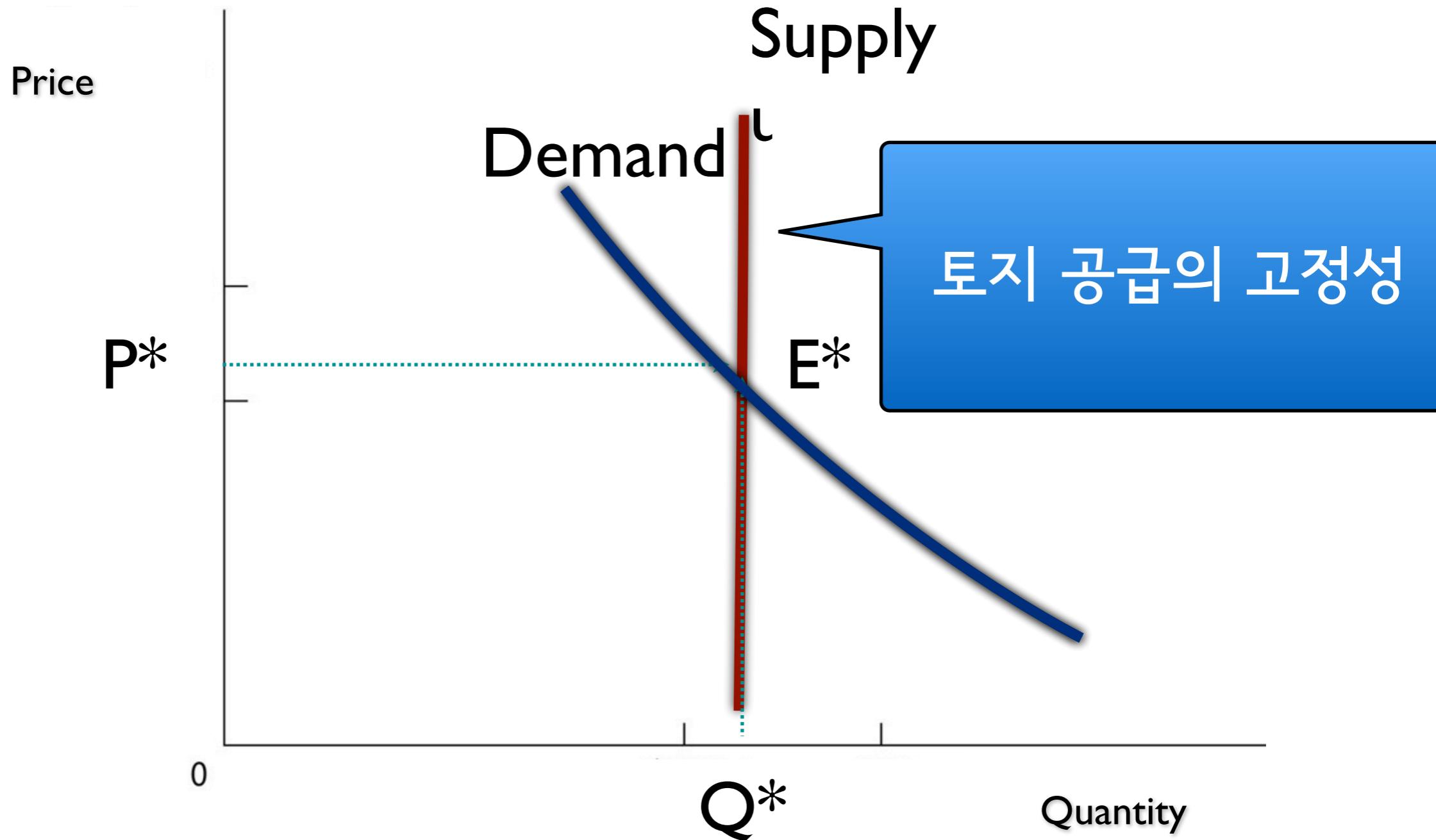
- 수요곡선
  - 가격에 따른 수요량을 그래프로 표현한 것
  - 일반적 상품의 수요곡선은 가격 상승에 따라 수요량 감소 (우하향)
- 공급곡선
  - 가격에 따른 공급량을 그래프로 표현한 것
  - 일반적 상품의 공급곡선은 가격 상승에 따라 공급량 증가 (우상향)

# 수요와 공급의 그래프분석 (경제원론)

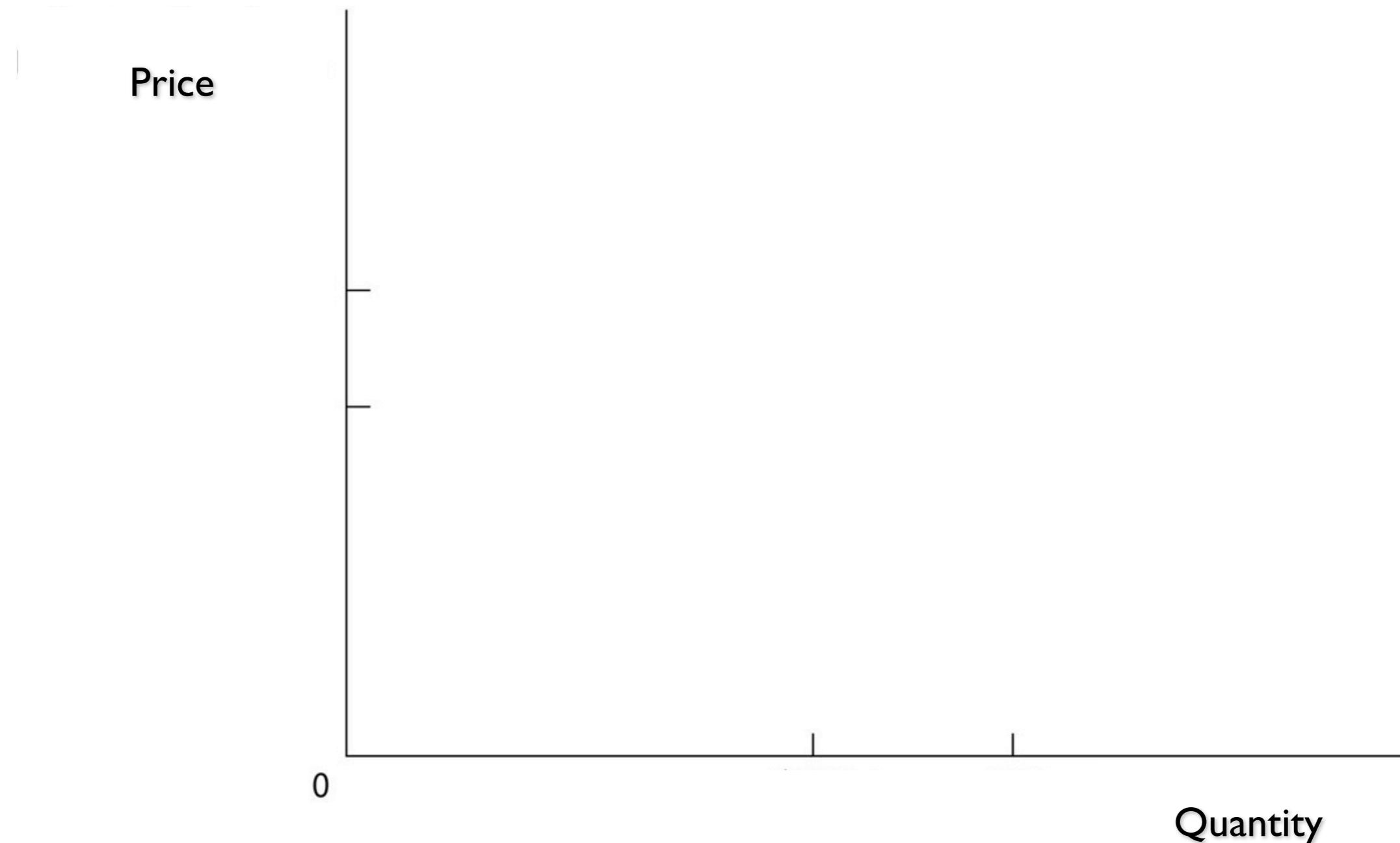
# 일반 상품의 수요, 공급, 균형



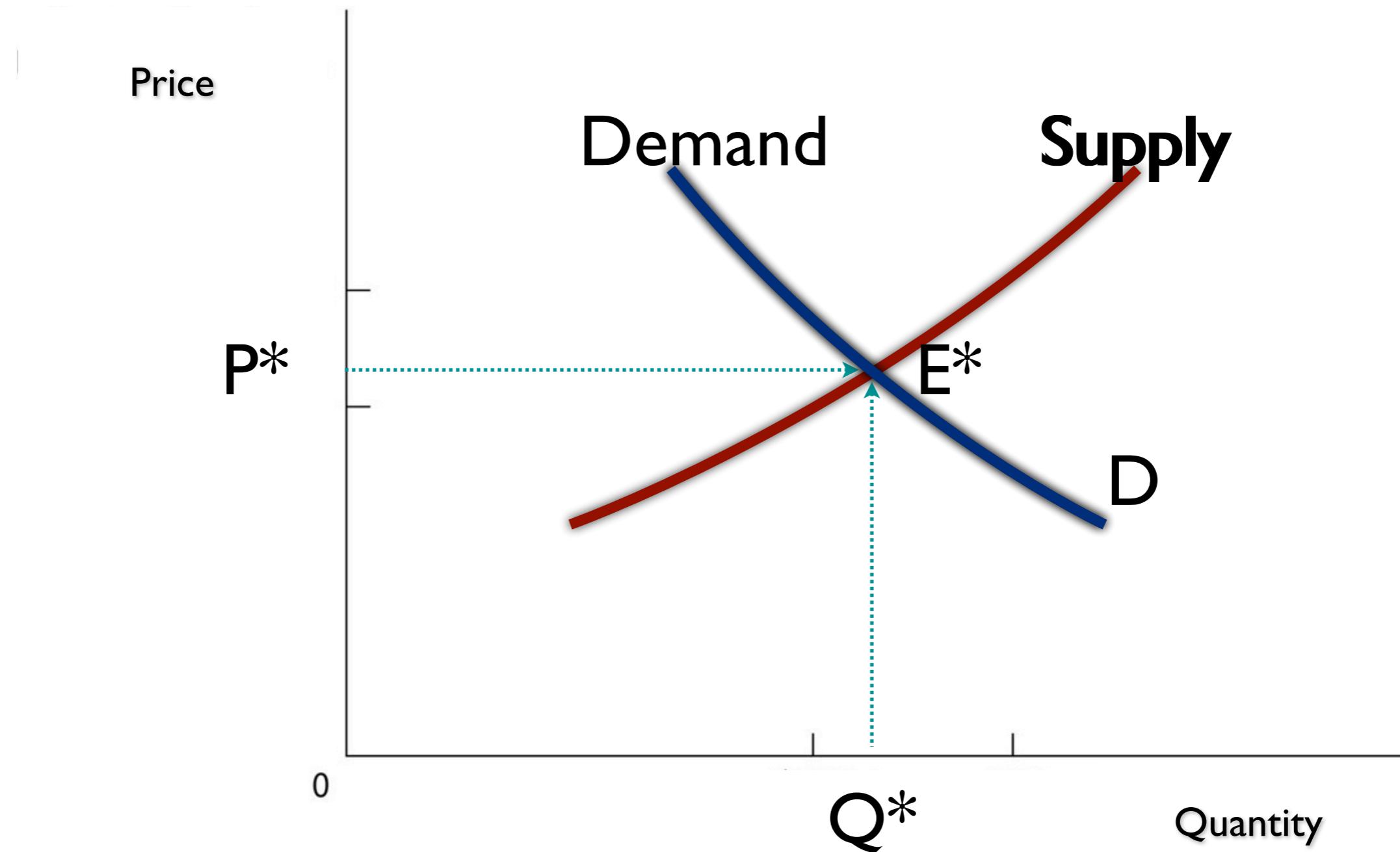
# 토지의 수요, 공급, 균형



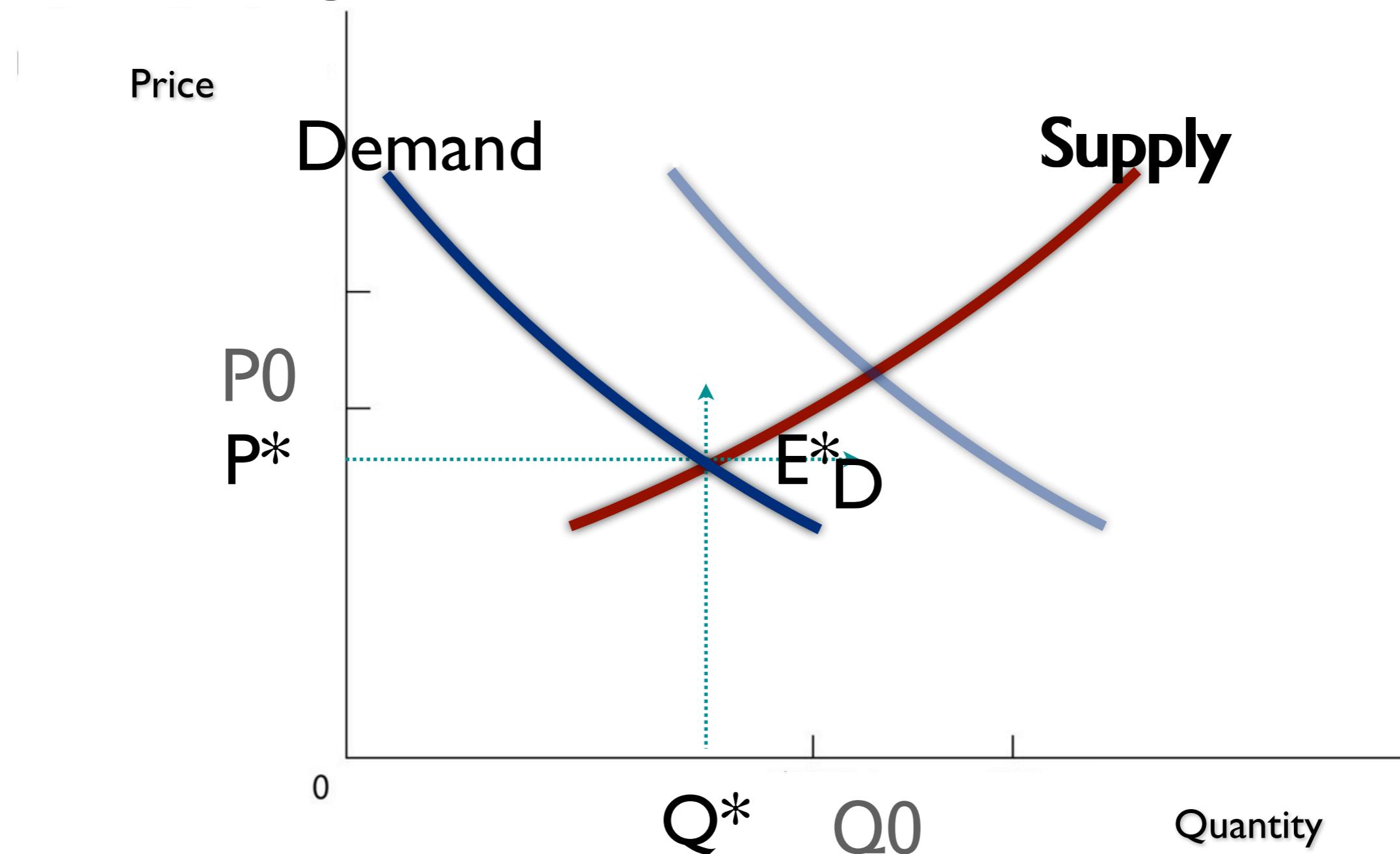
# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



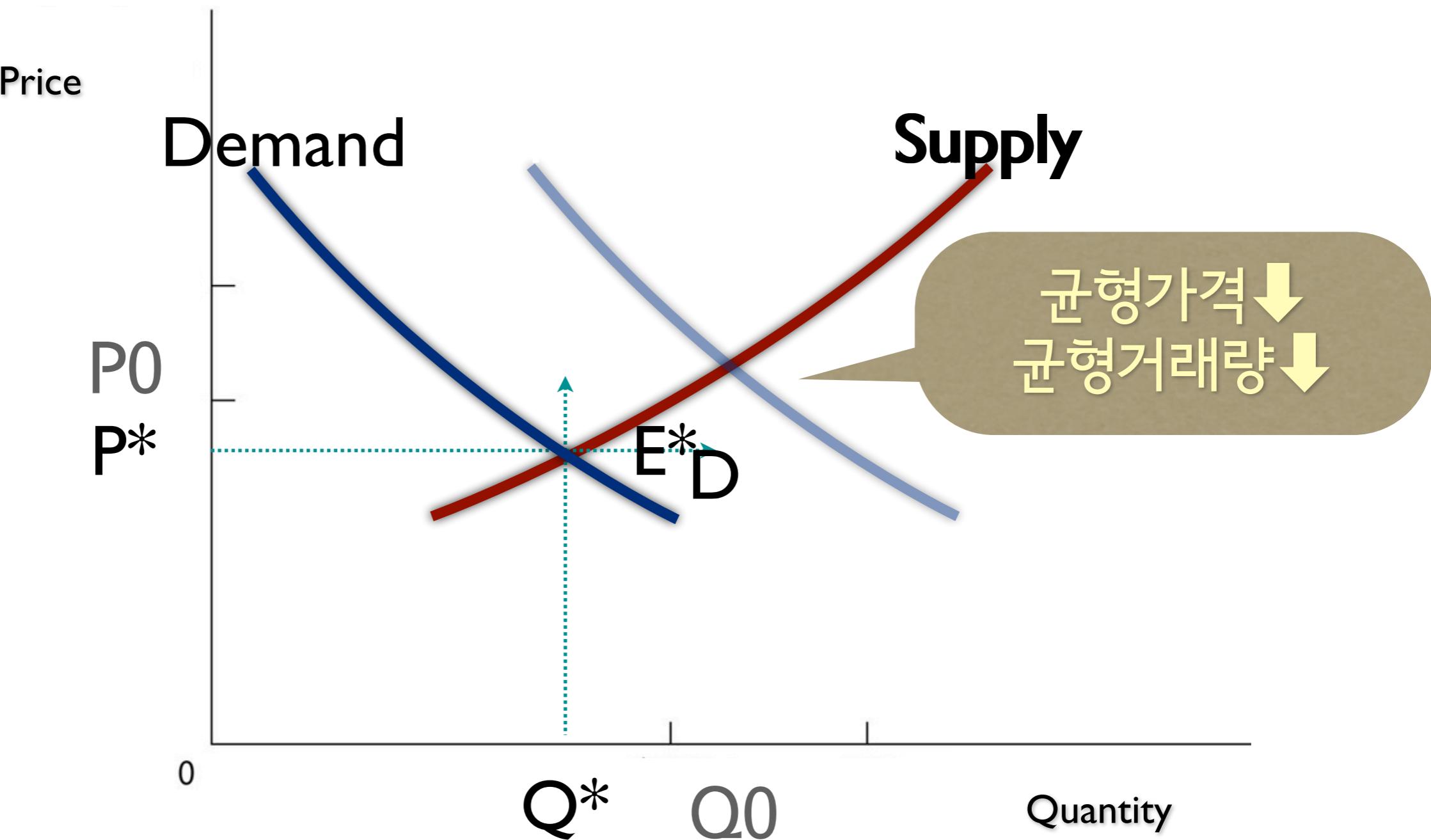
# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



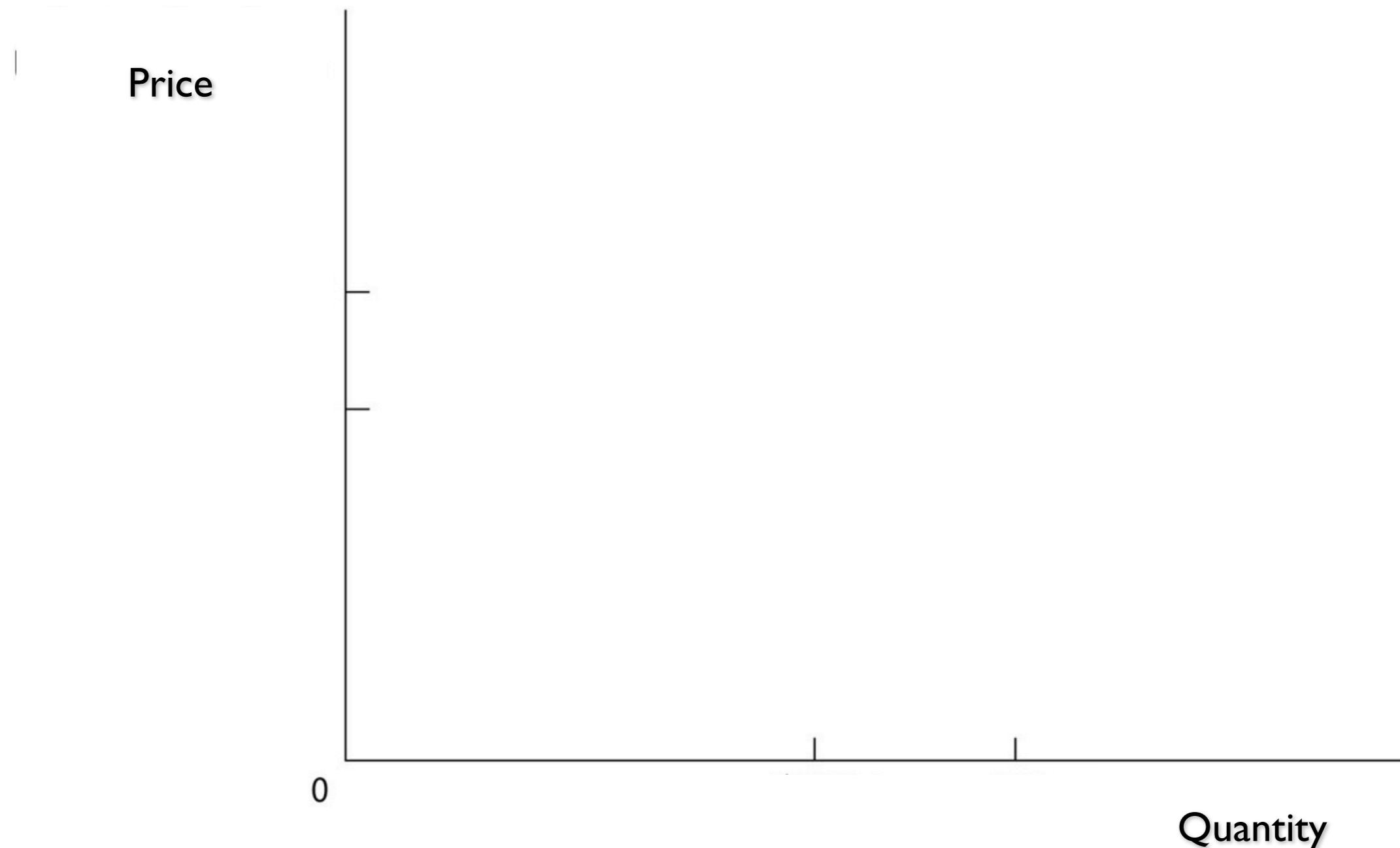
# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



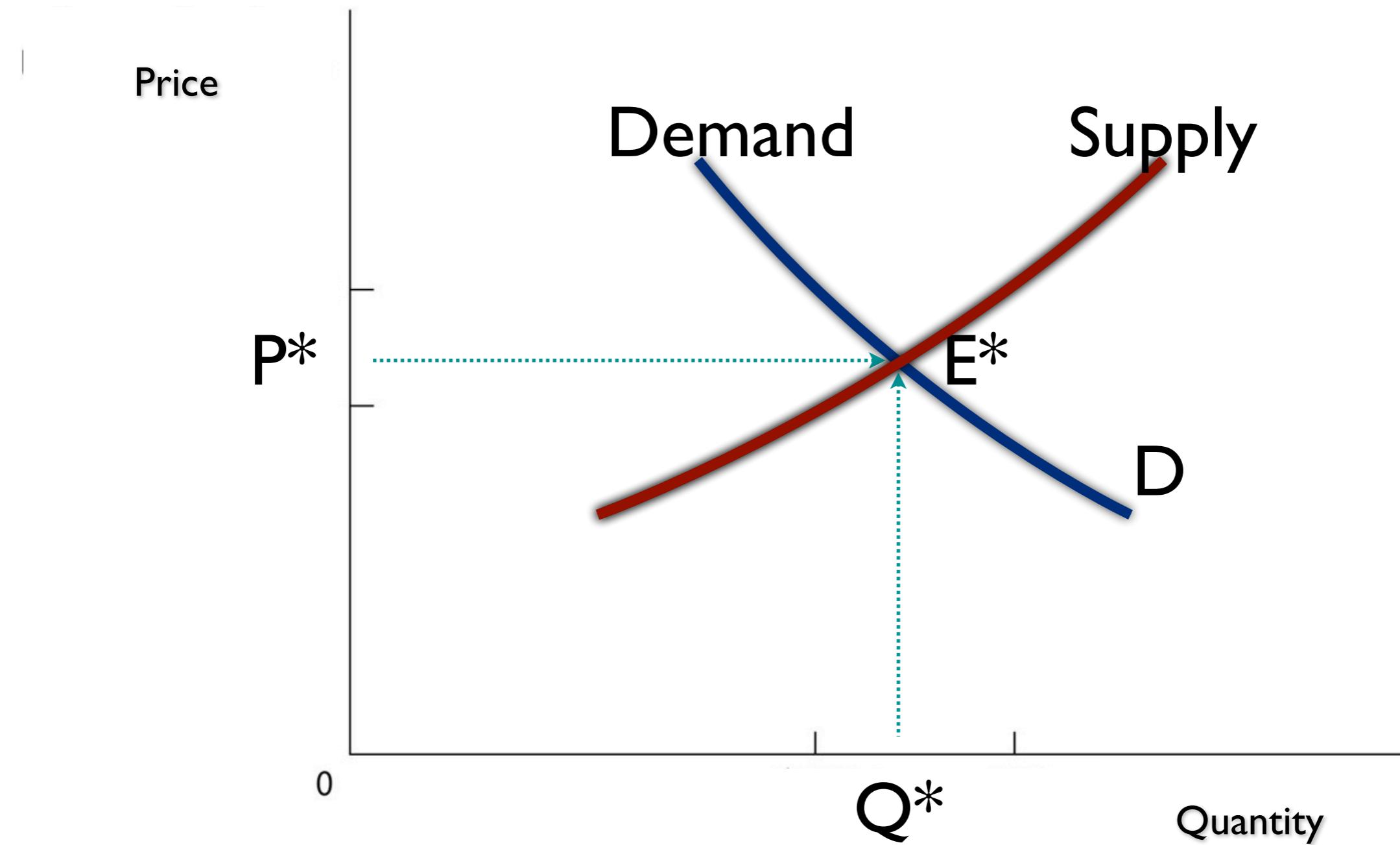
# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 공급감소

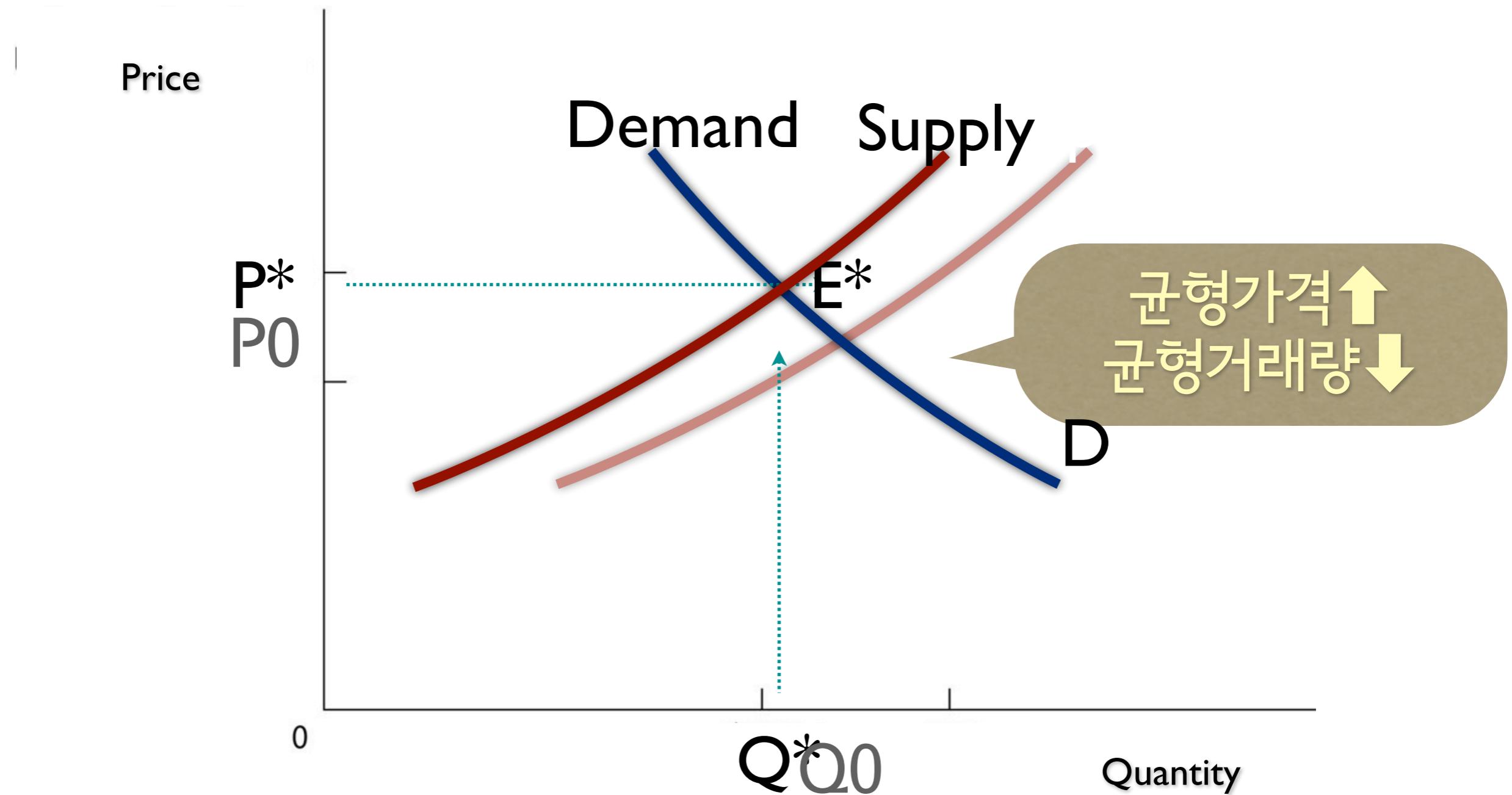


# 일반 상품의 수요, 공급, 균형: 공급감소시

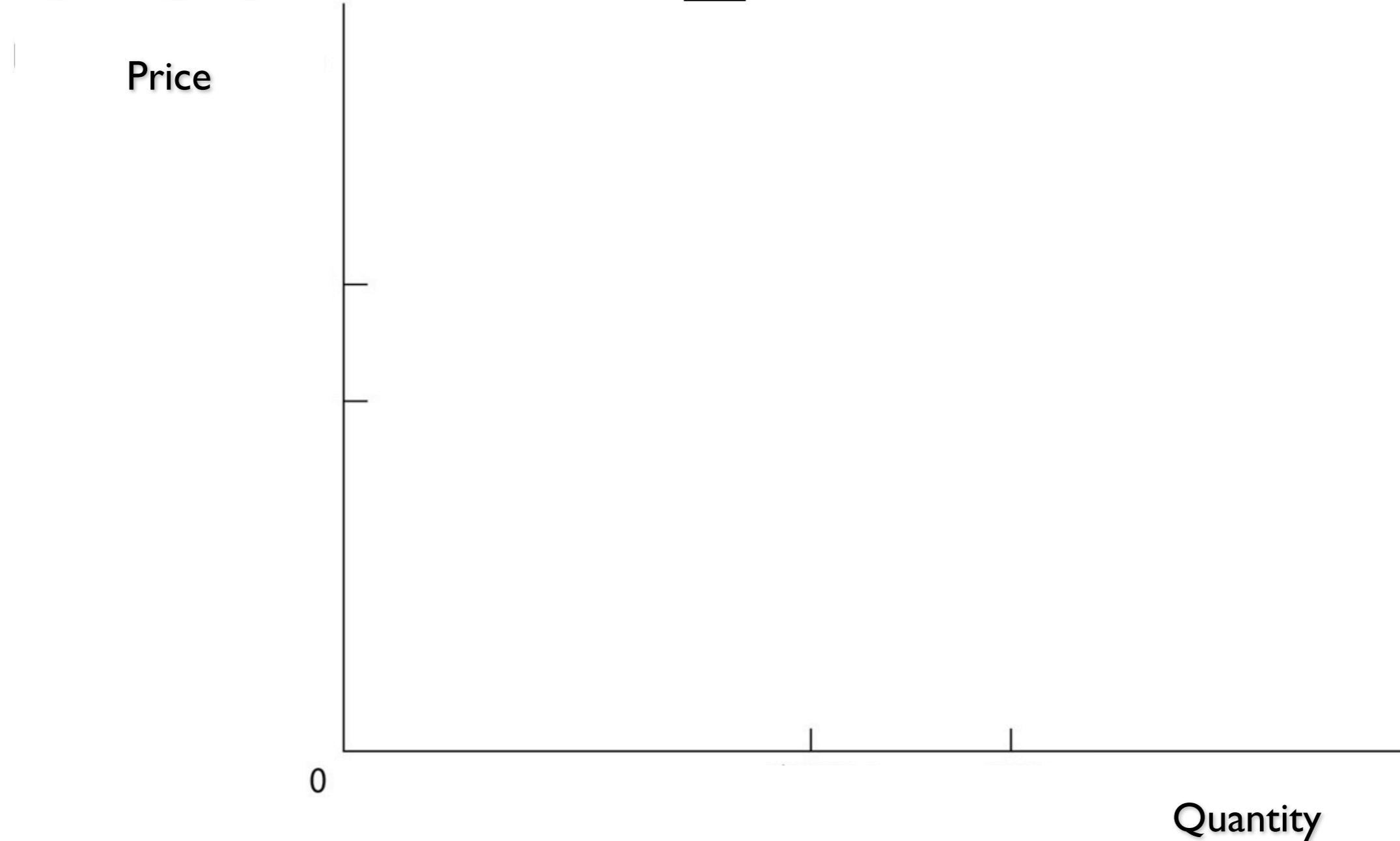


# 수요, 공급, 균형: 공급감소시

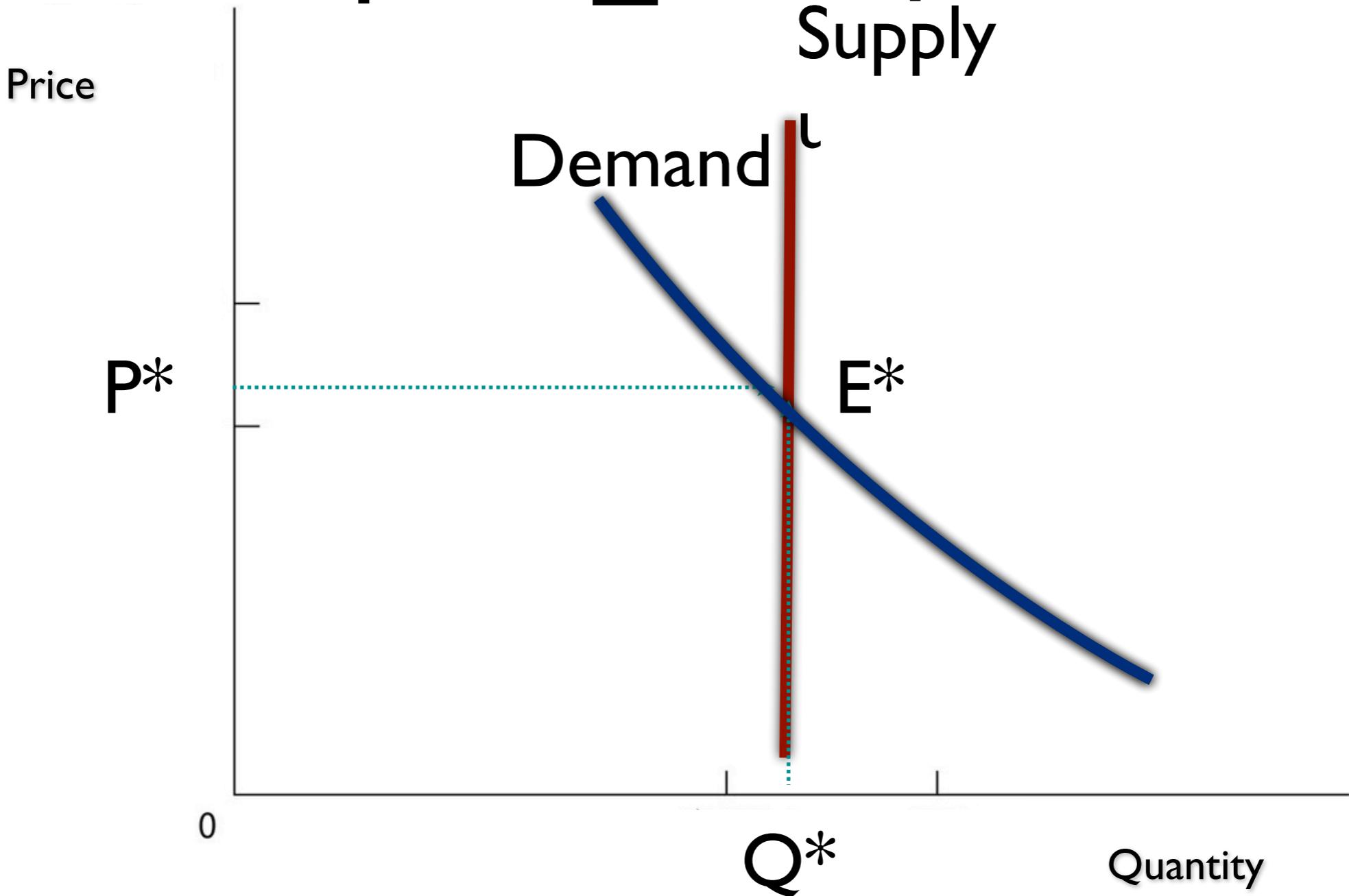
## 일반 상품의



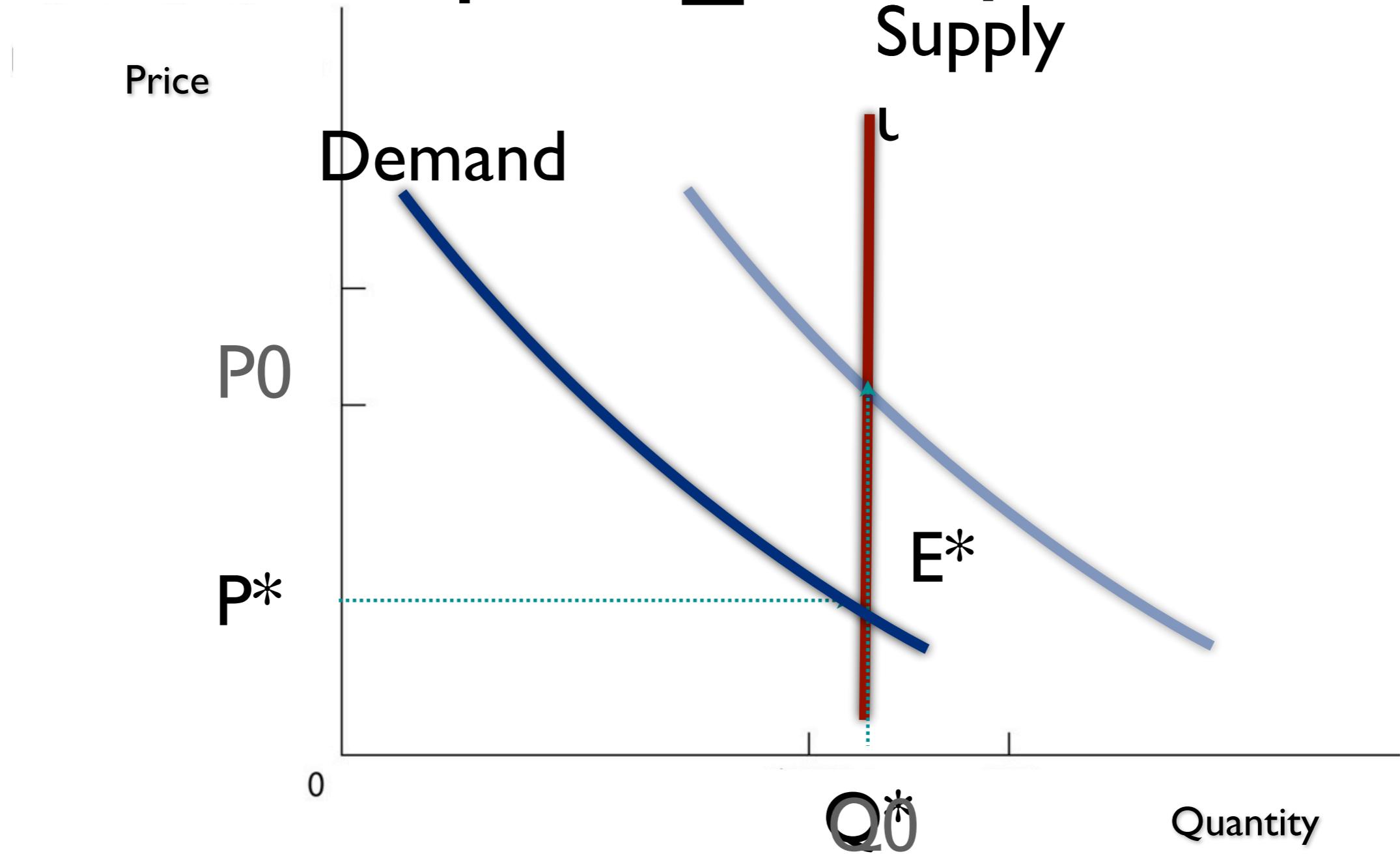
# 토지의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



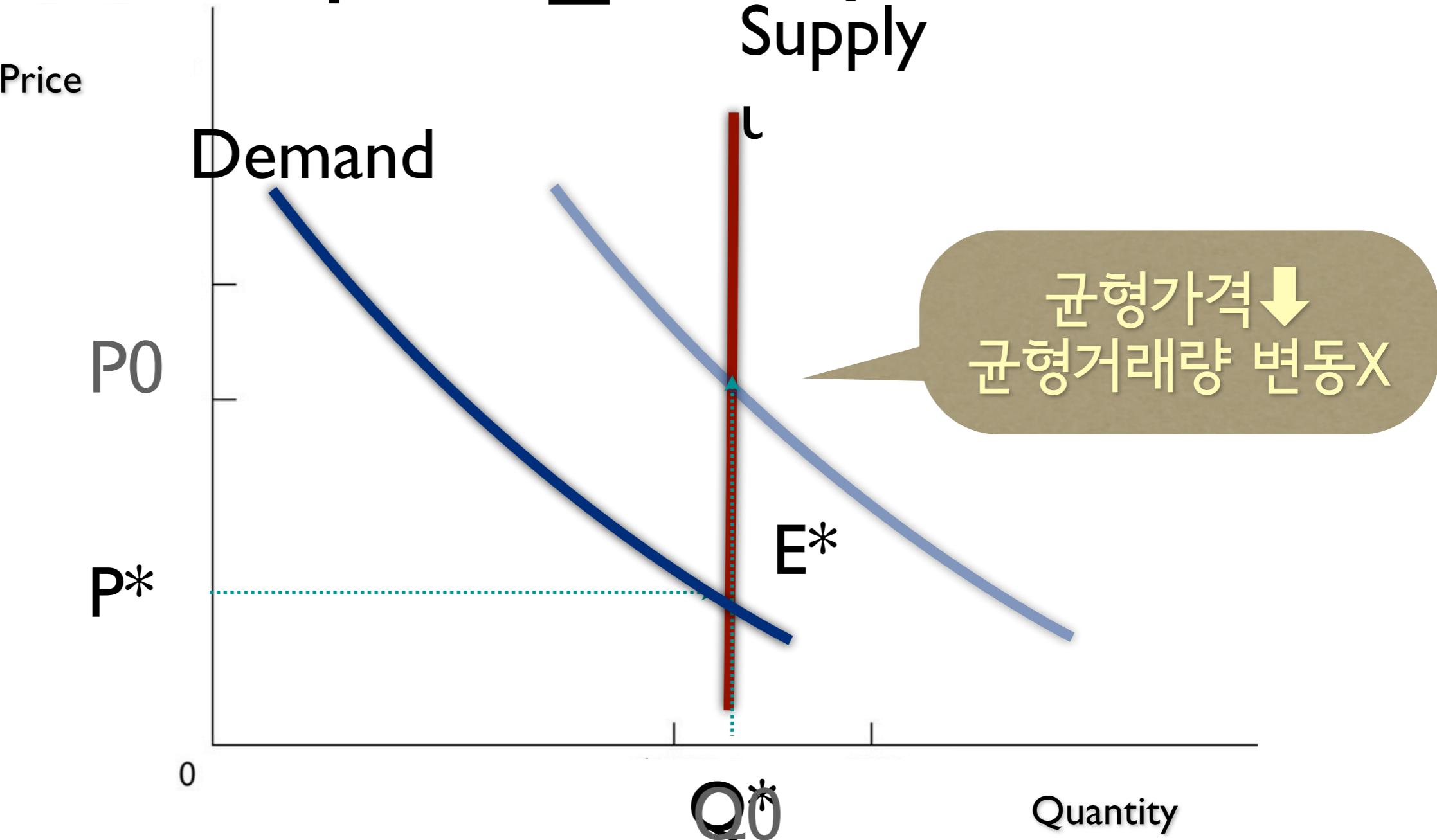
# 토지의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



# 토지의 수요, 공급, 균형: 수요감소

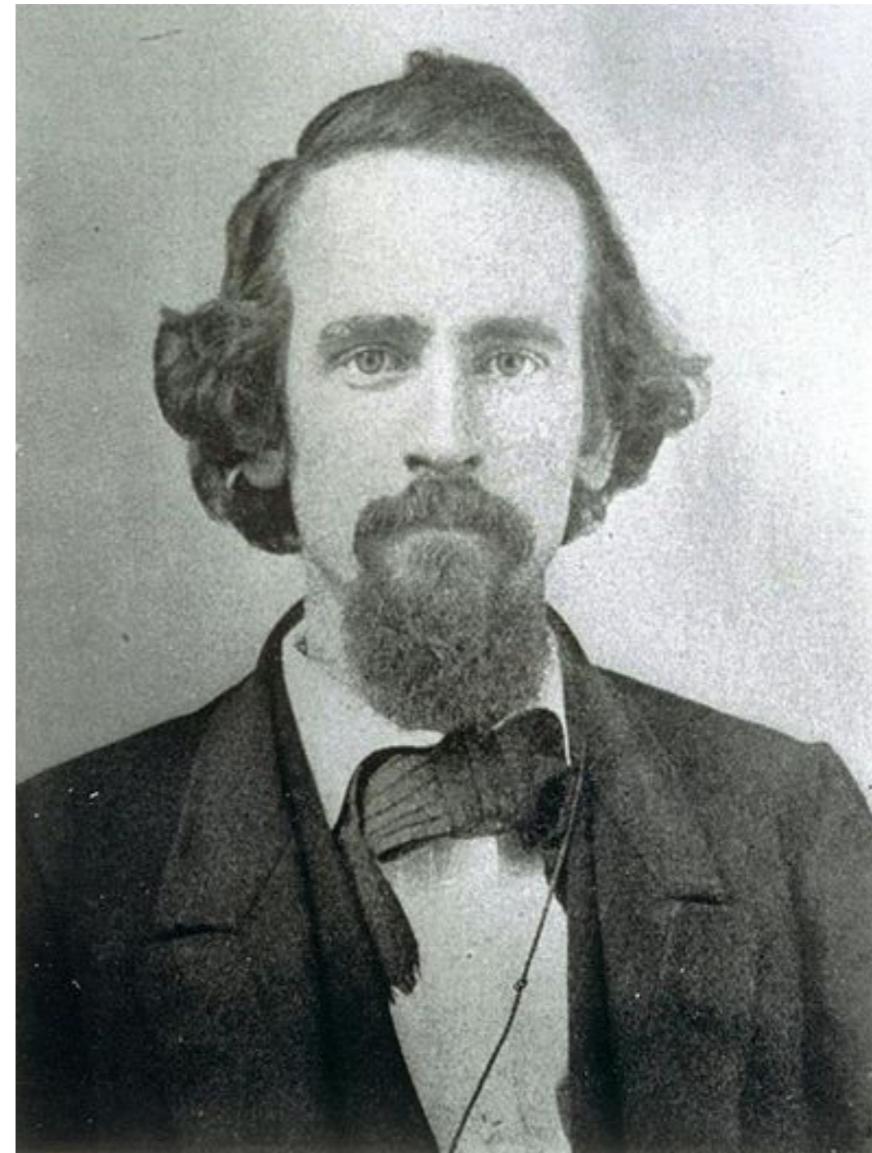


# 토지의 수요, 공급, 균형: 수요감소시



# 토지 공급 고정의 함의(1)

- 수요 증가로 지가가 상승할 경우 토지 소유자의 자본이득만 증가
- Henry George: 토지에 대한 중과세 주장 (토지가치세)
  - 토지에 대한 세금은 아무리 무겁게 부과해도 국민 경제에 영향을 미치지 않는다는 것을 근거로 제시



Henry George (1839-1897)

# 토지 공급 고정의 함의(2)

- 일반적 재화는 가격 상승시 공급이 증가하여 가격 상승 폭을 둔화시킴
- 토지는 공급이 고정되어 있으므로 위와 같은 효과를 기대 할 수 없음
- 또한 가수요의 존재로 인해 가격 상승시 가수요가 실수요를 압도할 경우 오히려 토지의 총 수요 증가를 야기할 수도 있음
- 가격 증가  $\Rightarrow$  수요 증가 (가수요의 지배)  $\Rightarrow$  가격 증가  $\Rightarrow \dots$  (악순환)



# 지대론의 일반화

- 이와 같은 토지 특성은 공급이 고정된 상품들에서 관찰할 수 있음
  - 스포츠 스타의 연봉
  - 오래된 미술품
  - 주요 스포츠 경기 중계권 등
- 지대론의 일반화: 경제적 지대

# 토지의 영속성 (내구성)

- 토지의 공간으로서의 성격은 영속적
- 일반적 재화들은 길던 짧던 수명이 존재: 가치의 감소
  - 감가상각, 마멸, 혹은 도덕적 마모 등
- 용도에 따라 다르지만 공간으로서의 토지는 사실상 영구적
  - 다만, 농경지로서의 토지는 토지 비옥도 유지를 위한 비용이 증가할 수도 있음
- 토지 가치의 산정은 이 측면을 고려해야 함

# 금융이론: 현재가치와 이자율 (경제원론)

# 시간의 문제

- 비용과 편익이 항상 같은 시간에 발생하는 것은 아님
  - 저축행위: 비용(현재), 편익(미래)
  - 대출행위: 비용(미래), 편익(현재)
  - 투자행위: 비용(현재), 편익(미래)

# 시간과 가치

- 인플레이션이 없다고 생각하더라도 아래의 등식은 성립함:
  - 현재의 백만원의 가치 > 내일의 백만원 가치 > 한달 뒤의 백만원 가치 > 1년후 백만원 가치 ..
  - ex) 사고실험: 아래 둘 중 선택을 해야 한다면?
    - 100만원을 (1)지금 받는다 (2)1년 뒤에 받는다

# 시간 선호

# Time Preference

- 현시점의 가치와 미래의 가치를 비교할 때 현재의 가치를 더 높게 평가하는 정도
  - Ex) 어떤 사람 A의 가치평가
    - 지금 100만원의 가치 > 미래 100만원의 가치
    - 지금 100만원 > 미래 101만원
    - ... 시간선호도: 10%/년
    - 지금 100만원 = 미래 110만원
    - 지금 100만원 < 미래 120만원

# 시간선호의 직관적 해석

## Intuitive Approach to T.P.

- 시간선호는 상대적 개념: 절대적 기준은 없음
- 시간선호율이 높다[낮다] → 미래가치보다 현재가치를 상대적으로 더[덜] 높게 평가한다 → 상대적으로 현재의 소비를 더[덜] 높게 평가
- 내일 지구가 멸망한다면 → 시간선호율 ↑

# 이자율 Interest Rate

- 대부자(채권자)가 대출자(채무자)에게  $x$ 원의 화폐를 증여하고(원금) 그 댓가로 정해진 기간(보통 1년) 뒤에  $x+y$ 원의 화폐로 돌려받기로 하는 약속을 하는 경우:
  - 이자율  $y := \frac{y}{x} = \text{이자}/\text{원금}$
  - 혹은 이자율을  $r$ 이라고 하면 이자  $y = xr$ 이 되므로 위 경우 돌려받는 금액은  $x + y = x + xr = x(1 + r)$

# 시간선호율과 이자율

## T.P. Rate vs I. Rate

- 시간선호율(1Y) 20% vs. 이자율(1Y) 10%
  - 100만원 가치 = 1년뒤의 120만원 가치
  - 100만원 저축 → 1년뒤 110만원
  - ⇒ 저축 ↓ ⇒ 대부자금공급 ↓ ⇒ 이자율 ↑
- 시간선호율(1Y) 20% vs. 이자율(1Y) 30%
  - 100만원 가치 = 1년뒤의 120만원 가치
  - 100만원 저축 → 1년뒤 130만원
  - ⇒ 저축 ↑ ⇒ 대부자금공급 ↑ ⇒ 이자율 ↓

∴ T.P.rate  $\approx$  I.rate

# 이자율과 시간, 비용편익 분석

- 이자율은 시간에 비례하므로, 비용과 편익의 시간 차가 생길 경우 이자율을 고려해야하는 문제가 발생
  - ex) 1000만원을 이자율  $r$ 에 대부받아 전부 투자하는 경우
  - 연간 이윤 =  $[총수익 - 1000만원]$  (틀림)
  - 연간 이윤 =  $[총수익 - 1000만원(1+r)]$

# 현재가치 환산: 시간문제 의 통일

- 서로 다른 시간대의 사건을 평가하기 위해서는 시간을 통일해야 할 필요가 있음: 기준을 현재로 삼음
  - 과거가치: 이자율을 통해 현재가치로 확장
  - 미래가치: 이자율을 통해 현재가치로 소급
  - 시간에 대한 선호는 중립으로 가정

# 현재가치 Present value

- 시간단위가 1년, 연간이자율이 10%인 경우
  - 1년전(2017년)의 100만원의 현재가치:  $100\text{만원} \times (1+10\%) = 110\text{만원}$
  - 1년후(2018년)의 100만원의 현재가치:  $100\text{만원} / (1+10\%) = 90.91\text{만원}$
  - ( $\because$  현재가치  $\times (1+r) = 100\text{만원}$ )

# 현재가치공식의 일반화

$$N\text{년 전 } X\text{원의 현재가치} = X(1+r)^N \approx Xe^{rN}$$

$$N\text{년 뒤 } X\text{원의 현재가치} = \frac{X}{(1+r)^N} = X(1+r)^{-N} \approx Xe^{-rN}$$

- 1년뒤  $X$ 원의 현재가치  $= X(1 + r)^{-1}$
- 2년뒤  $X$ 원의 현재가치  $= X(1 + r)^{-1}X(1 + r)^{-1}$   
 $= X(1 + r)^{-2}$
- ...
- $N$ 년뒤  $X$ 원의 현재가치  $= X(1 + r)^{-N}$

# 토지의 자본화 가치 Capitalized Value of Land

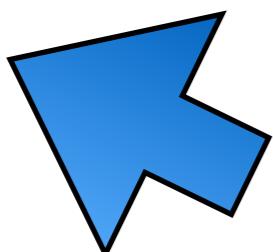
- 시간선호를 고려할 때 토지의 현재 가치는 토지가 매년 발생시킬 가치의 현재가치합
- $y_t$ 를 t년 후에 토지로 인해 발생하는 순소득, r을 이자율 (=시간선호율), 그리고 V를 그 토지의 현재 가치라고 한다면 V는 자본화공식을 따름 (17세기, 윌리엄 페티)

$$V = \frac{y_1}{1+r} + \frac{y_2}{(1+r)^2} + \cdots = \sum_t^{\infty} \frac{y_t}{(1+r)^t}$$

# 자본화공식의 단순화

- $y_t$ 가  $y$ 로 비교적 일정할 것으로 예상되는 경우 자본화공식은 매우 간단해짐

$$\begin{aligned} V &= \frac{y}{1+r} + \frac{y}{(1+r)^2} + \cdots = \sum_t^{\infty} \frac{y}{(1+r)^t} \\ &= \frac{y}{(1+r)} \frac{1}{1 - \frac{1}{(1+r)}} = \frac{y}{1+r-1} \quad (\text{무한등비급수}) \\ &= \frac{y}{r} \end{aligned}$$



# 토지의 자본화가치 $y/r$

- 예1: 매년 5,000만원의 순소득이 기대되며, 현재 이자율이 10%인 토지의 현재가치
  - $V = 5000\text{만원}/0.1 = 5\text{억원}$
- 예2: 매년 5,000만원의 순소득이 기대되며, 현재 이자율이 5%인 토지의 현재가치
  - $V = 5000\text{만원}/0.05 = 10\text{억원}$

# 토지가치와 이자율

- 토지가치는 이자율에 반비례
  - 이자율  $\uparrow \Rightarrow$  토지가격  $\downarrow$
  - 이자율 역시 엄밀히 보자면 시기에 따라 변동하므로 토지가치의 정확한 예상은 쉬운 일이 아님
- 이는 토지뿐만 아니라 모든 자산에 공통된 속성임
- 예) 주식: 연간 배당과 이자율 (시간선호율)

# 현실의 토지 가격

- 시장에서 가격이 정확히 측정되기 위해서는 충분한 수의 거래가 뒷받침되어야 함
- 토지의 경우 거래 빈도수가 높지 않아 해당 토지의 진정한 가격을 알기 어려울 때가 많음
- 공시지가: 정부가 추정하여 발표하는 토지가격
  - 정부의 토지 매입 기준
  - 재산 추정, 조세 산정의 기준
- 하지만 현실의 공시지가는 실제 시세의 50%-90% 정도임

# 토지 가격과 지대의 구분

- 토지 가격 = V
- 지대 = y
- 토지가 국유화 되어 있고 경매를 통해 임대료를 내는 국가 (싱가폴, 이스라엘 등)에서는 토지의 가치는 y가 대변
  - 가수요 무의미
- 토지를 시장에서 거래하는 국가 (한국, 일본 등)에서는 가수요의 존재 때문에 자본화공식으로 도출한 토지 가격이 실제 가격과 격차가 존재함
  - 시세 차액이 토지의 수익으로 인식되기 때문

# 영속성, 토지이용 효율

- 이익동기는 근시안적인 경우가 대부분임
  - 장기적으로 바람직한 이용의 유도는 정부 개입이 필요한 경우가 존재
- 정보 효과
  - 합리적 투자자는 현재 입수 가능한 모든 정보를 통해 가치를 평가
  - 예) 개발 계획의 발표 ⇒ 즉각적 지가 상승
  - 정보가 비대칭적일 경우 정보를 보유한 측의 이익 수취 가능: 공정성의 측면에서 문제가 됨

# 토지의 비이동성, 이질성

- 비이동성으로 인한 외부효과
  - 예1) 조망권침해, 공장오염 (부정적 외부효과) ⇒ 토지의 비이동성으로 인해 주민이 이주해야 함
  - 예2) 인기 학군, 상권 (긍정적 외부효과) ⇒ 밀집되고 국지화됨 ⇒ 수요에 비해 공급 제한 ⇒ 가격 폭등
- 전략적 버티기
  - 토지의 비이동성으로 인한 현상



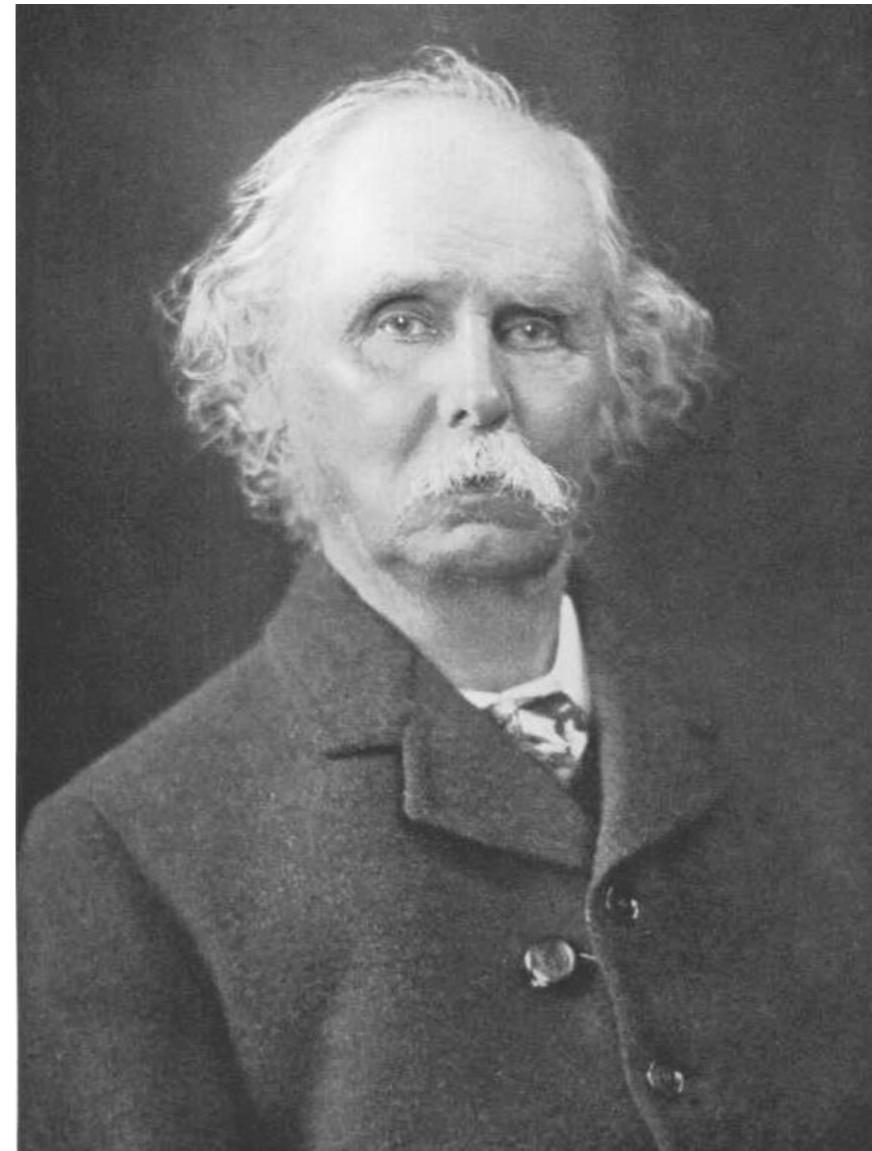
# 이질성

- 일반적 상품은 그 가치가 동일한 경우가 많음
  - 예) 공산품
- 토지는 위치라는 물리적 성질이 핵심적이므로 근본적으로 이질적임
  - 독점적 성격이 부여됨 (불완전 경쟁시장)
  - 각 토지의 특수성으로 인한 정보의 비대칭성 (정확한 정보의 입수가 어려움 ⇒ 부당한 거래 가능성이 존재)

# **토지의 공공성**

# 토지 가치의 결정 요인

- Alfred Marshall 이 규정한 토지의 가치 결정 요인
  - 토지의 생산력
  - 공공서비스
  - 주변 토지의 영향



Alfred Marshall (1842-1924)

# 토지의 생산력의 영향

- 농경지
  - 비옥할수록 가격이 높음
- 상업용지
  - 위치가 좋을 수록 (높은 수익을 낼 수록) 가격이 높음

# 공공서비스

- 공공서비스:
  - 도로, 상하수도, 전기, 쓰레기처리, 대중교통망, 소방, 치안, 학교, 관공서, 공원 등
  - 이러한 서비스의 질이 높아질 경우 가격이 올라감
  - 이를 이용하여 공공서비스의 가치를 해당 서비스로 인한 지가 상승분으로 추계하기도 함

# 개발이익

- 공공서비스의 운영 및 유지에는 상당한 비용이 들 어감
  - 국가가 운영: 자금을 세금으로 충당
- 개발이익 (우발이익 windfall)
  - 지가가 공공가치의 창출로 인해 상승함으로 인해 얻게 되는 이익
  - 예) 지하철 개발로 지가가 오른 토지의 주인
  - 이로 인한 이익의 윤리적 정당성 문제 존재

# 주변 토지의 영향

- 토지 이용의 외부효과
  - 긍정적 외부효과: 지가 상승
    - 예) 선호시설 유치:
  - 부정적 외부효과: 지가 하락
    - 예) 혐오시설 유치

# 건부감가, 건부증가

- 건부감가: 건물이 있는 토지의 가격이 다른 것은 동일하고 건물이 없는 토지의 가격보다 낮은 현상
  - 토지 이용의 자유도가 낮아지기 때문
  - 용도 변경을 위해서는 건물의 철거가 필요
  - 반대의 경우: 건부증가
  - Case by Case
- 토지의 생산성을 높이기 위한 개인의 노력과 토지 가치간의 상관관계가 뚜렷하지 않음

# 다음 시간 주제

- 토지의 수요와 공급

# 수고하셨습니다