

부동산 학개론 A형 4번 문제

4. 신규주택시장에서 공급을 감소시키는 요인을 모두 고른 것은?(단, 신규주택을 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 주택가격의 하락 기대
- ㄴ. 주택건설업체 수의 감소
- ㄷ. 주택건설용 토지의 가격 하락
- ㄹ. 주택건설에 대한 정부 보조금 축소
- ㅁ. 주택건설 기술 개발에 따른 원가절감

① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄹ ③ ㄷ, ㅁ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ

공단 가답안 : ④

(1) 이의신청 내용 : ②, ④번의 복수정답

(2) 주장의 근거

신규주택은 착공에서 완공까지 오랜시간이 소요된다. 따라서 주택시장에 대한 분석은 단기(저량)와 장기(유량)로 구분된다. 단기란 기업이 공장이나 설비등을 변화시킬 수 없고, 새로운 기업이 시장에 진입할 수 없을 정도의 짧은 기간을 의미하므로 일정지역에서의 주택의 신규공급곡선은 비탄력적으로 나타난다. (조주현 부동산학개론 p.52, 안정근 현대부동산학 p.161)

장래 가격에 대한 기대감은 공급에 영향을 미친다.

- 1) 상품의 가격이 상승할 것으로 예상되면 생산자는 생산시설을 확대하여 가격이 상승한 후에 공급하기 위하여 공급을 감소시킬 것이며
- 2) 가격이 하락할 것으로 예상되면 생산자는 생산시설을 축소하고, 가격이 하락하기 전 처분하기 위하여 공급을 증가시킬 것이다.(부동산학개론 장동훈, 김철호, 정성조 p.92)

주택가격하락이 예상되면 주택의 유량공급과 저량공급이 모두 영향을 받게 되는데
가격하락이 예상되면

- 1) 기존주택에 대한 처분공급이 증가되고, (공급증가)
- 2) 신규주택에 대한 착공이 감소하게 된다. (착공감소)
- 3) 그러나 신규주택의 공급은 단기에는 완전비탄력적 상태를 유지하며, 장기적으로만 공급이 감소하게 된다.

문제의 표현상

신규주택시장에서 공급감소라는 의미는 해석하는 관점에 따라

- 1) 신규주택시장에서의 주택의 단기공급이라는 의미와
- 2) 신규주택시장에서의 주택의 장기공급이라는 의미를 동시에 내포하고 있으며

또한,

- 1) 신규주택시장에서의 저량공급(기존주택)과
- 2) 신규주택시장에서의 유량공급(신규주택)의 개념도 혼재되어 있다.

따라서 주어진 조건만으로는 해당 문제가 신규시장에서 단기적 공급을 의미하는지, 장기적 공급을 의미하는지 명확하지 않으며, 신규주택시장의 저량공급을 의미하는지, 유량공급을 의미하는지도 명확하지 않다. 제시된 4번이 단독으로 정답으로 처리되기 위해서는

- 1) 신규주택시장에서 장기적으로 신규주택의 공급을 감소시키는 요인을 모두 고른 것은?
이라고 수정되어야 옳으며
- 2) 제시된 조건의 모호한 해석으로 인하여 2번과 4번이 모두 정답으로 처리되어야 함을 주장한다

(3) 참고문헌

서적명 : 현대부동산학 (안정근)

출판사명 : 양현사

출판연도 : 20110822

페이지 : 163-164

서적명 : 부동산학원론 (조주현)

출판사명 : 건국대학교출판부

출판연도 : 20021015

페이지 : 52

서적명 : 부동산학개론 (장동훈, 김철호, 정성조)

출판사명 : 형설

출판연도 : 20080215

페이지 : 92