부동산학 개론
(6주)

부동산의 경제적 측면

부동산의 수요

시장과 가격 기능

• 통상적으로 물건은 시장을 통해서 거래가 되며 판매자가 받기를 원하는 가격과 구매자가 지불하기를 원하는 가격이 일치하는 때에 거래가 성사된다. 이처럼 상품은 시장을 통해서 거래가 되며 이때 교환의 매개 수단이 되는 것은 가격이다. 시장 가격이 비싸다고 생각하는 사람이 많을 경우 그 가격을 지불하려는 사람이 줄어들 것이고 수요가 줄어들게 될 것이며 이러한 과정을 통해서 가격은 구매자와 판매자의 수량을 일치시키게 된다.

1. 부동산 수요

1) 개념

• (시장에서 일정한 가격을 지불해야만 구입할 수 있는) “부동산을 구매하고자 하는 욕구”를 부동산 **수요**라 하고, 구매하고자 하는 부동산의 수량을 **수요량**이라고 한다.
이때 구매하고자 하는 욕구가 실질적으로 시장에 영향을 미치려면 대가를 지불하고 구매하려는 능력을 갖추고 있어야 한다.

• 상품에 대한 수요는 특정시점을 기준으로 파악되는 **저량(Stock)** 개념과 일정기간을 기준으로 파악하는 **유량(Flow)** 개념이 있다.

• ex) 유량이란 1개월간 또는 1년 동안의 수요량처럼 일정기간을 전제로 파악하는 것이고, 저량이란 2003년 7월7일 현재 수요량 처럼 특정한 시점을 기준으로 파악하는 개념이다.

• 부동산에 대한 수요량은 일정기간에 소비자가 특정한 가격수준에서 구매력을 갖추고 구입하고자 하는 최대수량을 말한다.

부동산 수요의 특징

• 다른 상품에 비해 고가이므로 구매력을 갖추는데 오랜 시간이 소요된다.

• 구매의 의사 결정을 위한 전문적이고 복잡한 검토가 필요

• 부동산의 종류와 수요자의 특성에 따라 가격탄력성과 수요의 움직임에 차이가 발생

• 구매절차가 복잡하고 특수한 절차를 가짐

• 일반적인 수요법칙과는 달리 양도차익을 노린 가수요로 인해 가격이 상승하는데도 수요가 증가하는 경우가 존재

부동산 수요의 유형

① **실질적수요와 잠재적수요**

• 구입의사와 구매력을 갖춘 실질적 수요와 부동산에 대한 욕구는 있으나 구매력을 갖추지 못한 예비수요

② **신규수요와 교체수요**

• 최초로 구매력을 가지게 되어 신규로 구입하는 수요와 현재 소유하고 있는 부동산을 다른 부동산으로 교체하는 수요

③ **중고주택수요와 재축수요**

• 기존의 중고주택을 선호하는 수요와 현재 소유주택을 신축하는 수요

④ **단독수요와 지분수요**

• 부동산을 단독으로 소유하는 수요와 공동으로 소유하여 지분을 나누는 수요

⑤ **자가수요와 임차수요**

• 매입수요와 일정기간 임대를 목적으로 하는 임차수요

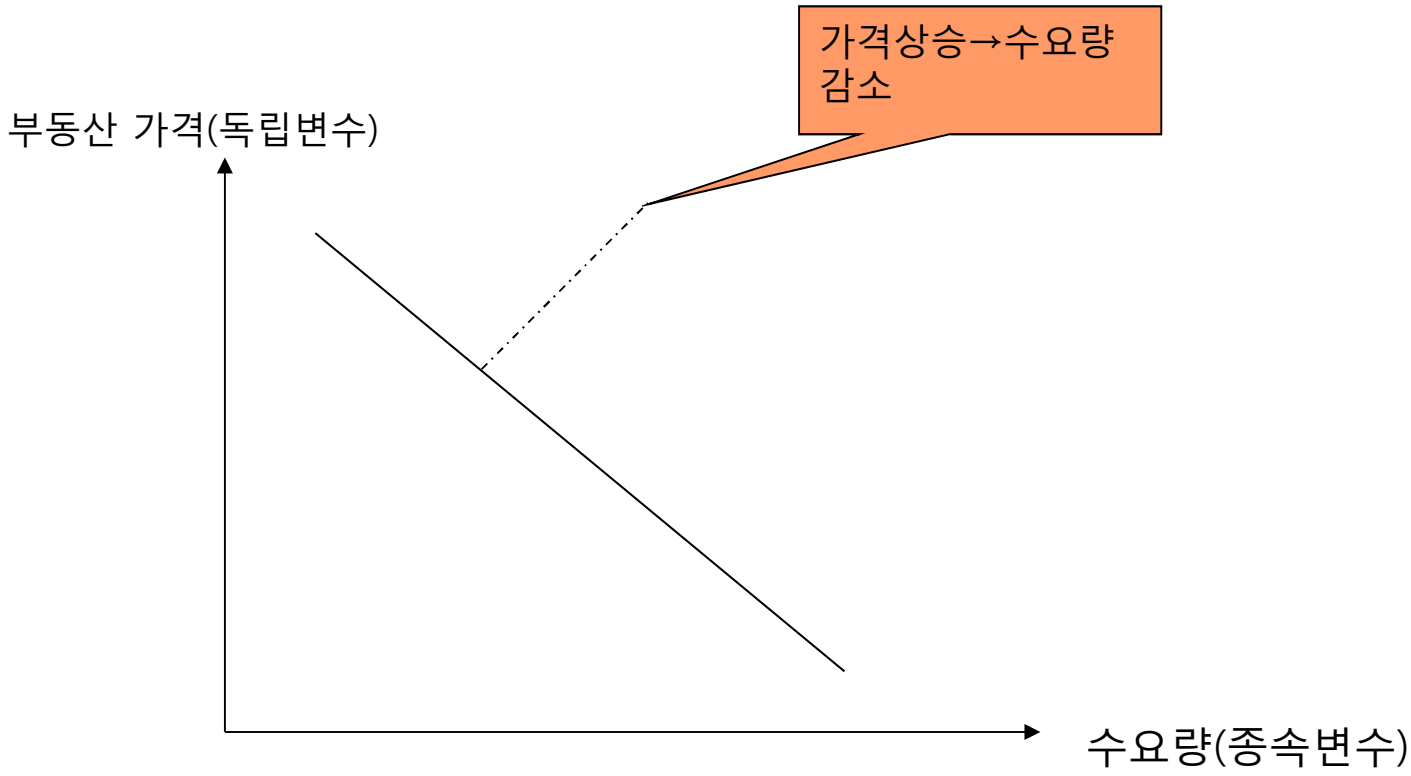
⑥ **지역수요와 이동수요**

• 인근 지역 내에서 발생하는 수요와 인근지역 외에서 발생하여 인근지역으로 이동하는 부동산 수요

⑦ **조건부수요과 기한부수요**

• 택지조성사업등 불확실한 조건이 달성될 것을 전제로 하는 수요와 준공을 남겨둔 건물에 있어서 일정기간 경과를 전제로 하는 수요

부동산 수요의 법칙



• 부동산 수요의 법칙은 일반재화의 수요의 법칙과 같은데, 부동산수요의 법칙이란 가격과 수요량 사이의 역의관계, 즉 가격이 하락할 때 수요량이 증가하고 가격이 상승하면 수요량이 감소하는 현상을 말한다. 그리고 수요의 법칙에서는 가격이 독립변수이고 수요량은 종속변수이다. 독립변수가 가격이므로 선행하여 움직이는 것이 가격이고 이에 영향을 받아 결정되는 것이 종속변수인 수요량이 된다.

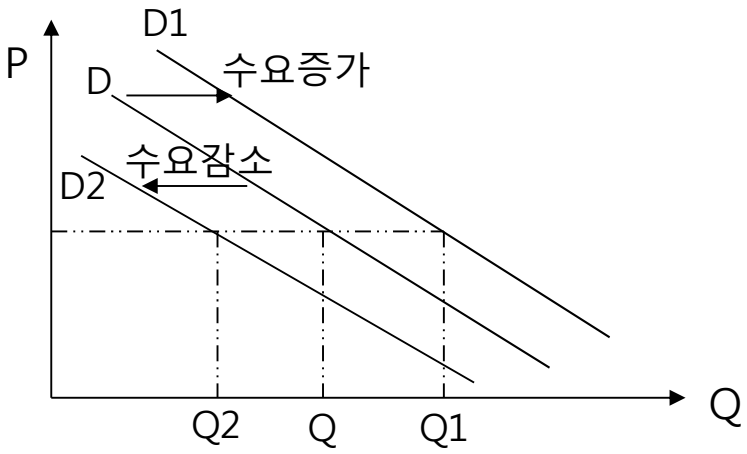
부동산수요의 변화와 수요량의 변화

• 수요함수 D = f(가격, 인구, 소득, ...)

☞ 부동산의 수요량에 영향을 미치는 여러 변수들의 함수

① 수요의 변화

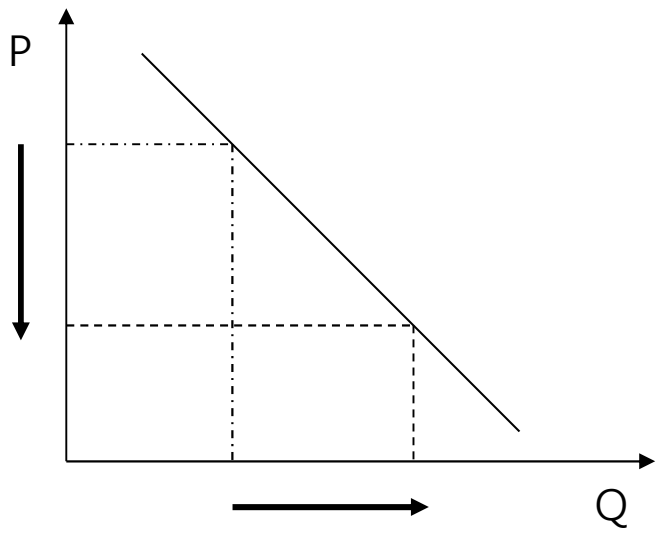
• 가격 이외의 요인에 의하여 각각의 가격수준에서 수요량이 증감하는 것으로 수요곡선 자체의 이동으로 나타난다.



ex) 가격 이외에 인구가 증가하는 경우
부동산에 대한 수요는 모든 가격 수준에서
보다 더 많은 수요가 발생할 것이다.
(가격이 P인 경우 수요는 Q에서 Q1으로 증가)

② 수요량의 변화

• 수요에 영향을 미치는 다른 요인들은 일정하다는 가정하에서 가격 변화에 따른 수요의 변동으로 주어진 수요곡선상의 이동으로 표시된다.



• ex) 부동산 가격이 하락함에 따라 수요량이 증가

부동산 수요의 결정변수

부동산수요증가변수	부동산수요감소변수
대상부동산가격 하락	대상부동산가격 상승
유사부동산가격 상승	유사부동산가격 하락
인구증가, 가구수 증가	인구감소, 가구수 감소
주식가격(대체투자대상) 하락	주식가격(대체투자대상) 상승
소득증가	소득감소
학교의 질이 높음	학교의 질이 낮음
금리인하	금리상승
부동산 조세 인하, 감면	부동산 조세 강화
부동산거래규제 완화	부동산거래규제 강화

2. 부동산 공급

1) 개념

• 부동산을 판매하고자 하는 욕구를 부동산 **공급**이라 하고, 판매하고자 하는 부동산의 수량을 **공급량**이라고 한다.

• 이때 공급량은 주어진 가격수준에서 생산자가 판매하고자 하는 최대수량으로서 실제로 판매된 수량과는 구분된다.

주어진 가격 수준에서 실제로 판매하고자 하는 최대수량으로서 실제로 판매되어 시장에 영향을 미치게 되며 일정한 기간동안 판매하고자 하는 수량으로서 유량개념이다.

2) 부동산 공급의 특징

• 토지의 부증성으로 물리적인 공급량은 한정되어있다.

• 토지의 용도전환, 개발등을 통해 물리적 토지의 증감없이 경제적인 면에서 공급량을 증대시킬 수 있다.

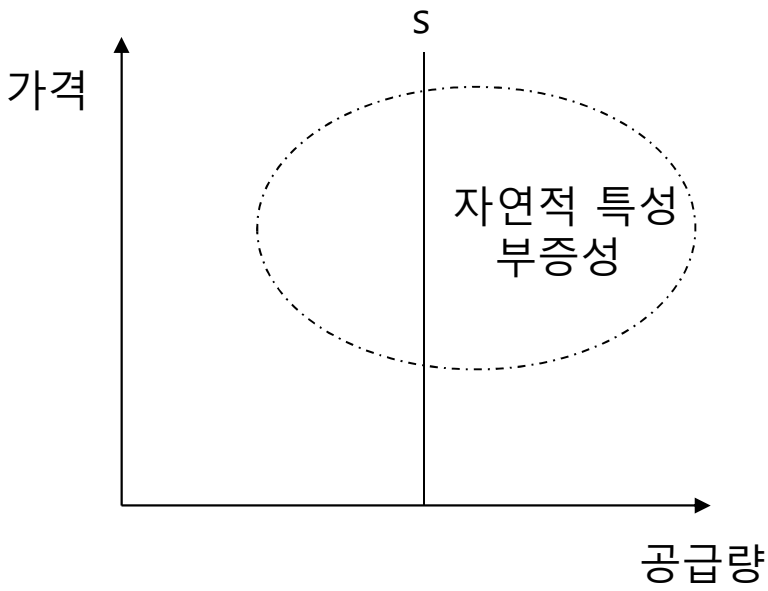
• 건물은 물리적인 공급량 증대와 용도전환을 통한 경제적인 공급도 가능하다.

• 시장에서 부동산을 통한 유동화(담보 대출 등)가 어려울수록 부동산의 공급은 증가한다.

3) 부동산 공급법칙

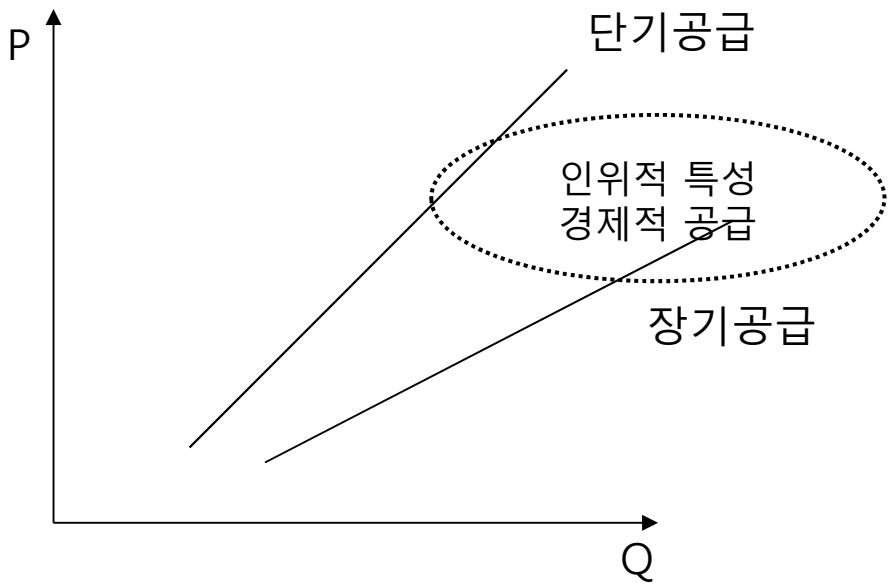
부동산공급의 법칙이란 가격과 수요량 사이의 정의관계, 즉 가격이 하락할 때 공급량이 감소하고 가격이 상승하면 공급량이 증가하는 현상을 말한다. 그리고 공급의 법칙에서는 가격이 독립변수이고 공급량은 종속변수이다. 독립변수가 가격 이므로 선행하여 움직이는 것이 가격이고 이에 영향을 받아 결정되는 것이 종속변수인 공급량이 된다.

4) 부동산 공급 곡선



① 토지의 물리적 공급곡선

- 물리적인 토지 공급은 고정되어 있다.
- 물리적인 토지의 공급은 부증성으로 인해 증가시킬 수 없다.



② 토지의 경제적 공급곡선

• 토지의 경제적 공급은 수요증가에 대해 인위적인 용도변경이나 개발, 필지분할 등을 통해 어느 정도의 공급이 이루어져 수요에 탄력적으로 대응이 가능하다. 따라서 공급곡선은 우상향으로 바뀐다.
단기적으로는 가격이 상승하여도 공급량이 크게 늘어나지 않으므로 기울기가 급하고 공급량 증대로 인한 가격 하락을 이루기가 어렵지만 장기적으로는 택지개발등을 통하여 공급량을 늘리게 됨으로 공급곡선이 완만하게 된다. 이처럼 시장기구내에서 수요와 공급간의 조정이 원활하지 못한 특성으로 인해 정부의 시장 개입 원인을 제공한다.

5) 부동산공급의 변화와 공급량의 변화

① 공급함수 S = f(가격, 기술혁신, 이자비용, 제품의 요소가격 ...)

• 부동산의 공급량에 영향을 미치는 여러 변수들의 함수

② 공급의 변화

• 가격 이외의 요인에 의하여 각각의 가격수준에서 공급량이 증감하는 것으로 공급곡선 자체의 이동으로 나타난다.

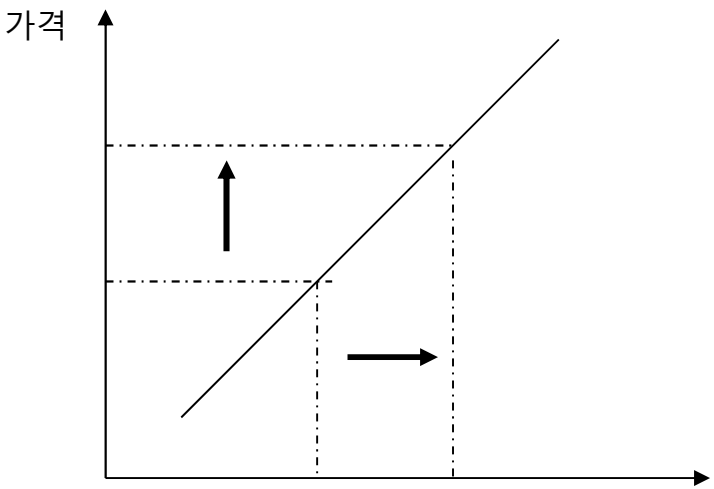
• ex) 가격 이외에 기술혁신을 통해서 건축비 원가절감을 달성한 경우 부동산 공급은 모든 가격 수준에서 증가할 것이다.

③ 공급량의 변화

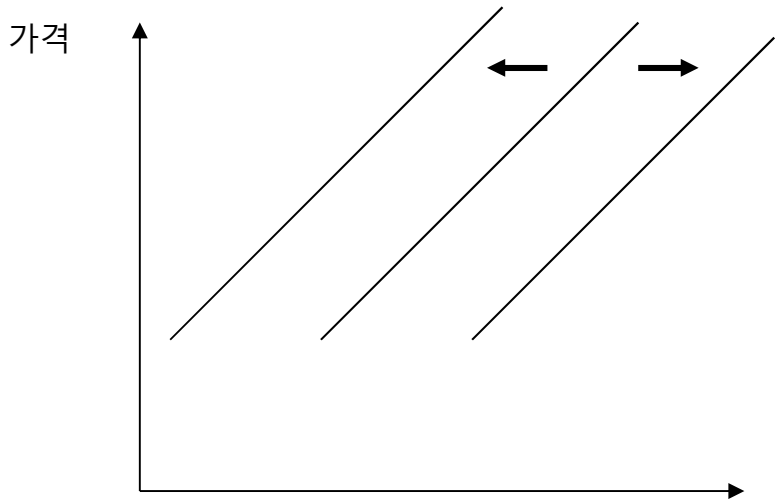
• 공급에 영향을 미치는 다른 요인들은 일정하다는 가정하에서 가격 변화에 따른 공급의 변동으로 주어진 공급곡선상의 이동으로 표시된다.

ex) 부동산 가격이 상승함에 따라 공급이 증가

6) 공급의 변화 및 공급량의 변화 그래프



<공급량의 변화>



<공급의 변화>

7) 부동산 공급의 결정변수

부동산공급증가변수	부동산공급감소변수
정부규제의 완화	정부규제 강화
금리인하(금융비용감소)	금리인상(금융비용증가)
부동산 조세 인하, 감면	부동산 조세 강화
개발자의수증가	개발자수 감소
경제활황예상	불황예상

OX 학습내용 정리문제

- 수요의 가격탄력성이란 재화의 가격변동률에 대하여 수요자들이 보이는 반응의 정도를 말한다.
- 부동산의 수요란 소비자가 부동산의 구입을 희망하는 것이다.
- 기술의 발달로 공급곡선이 오른쪽으로 이동한 것은 “공급의 증가”가 아니라 “공급량의 증가”라고 말해야 한다.
- 소득의 증가로 수요곡선이 오른쪽으로 이동한 것은 “수요량의 증가”가 아니라 “수요의 증가”라고 말해야 한다.

- 정답: O O X O