

1. 가격탄력성

수요의 가격탄력성은 재화의 가격변화에 대한 수요량의 변화를 말한다. 가격이 1% 증가했을 때 수요량이 몇 % 감소하는지를 정량적으로 나타내주는 지표이다. 즉, 가격탄력성은 가격변화에 따른 수요량의 민감한 반응 정도를 나타낸다. 수요의 가격탄력성은 일반적으로 대체재가 많을수록, 주거용이 상·공업용보다, 장기가 단기에 비해, 용도전환이 용이할수록 커지고, 수요곡선의 기울기가 완만할수록 커진다.

2. 가치

가치는 장래 기대되는 편익(금전·비금전)을 현재가치로 환원한 현재 값이다. 가격은 과거에 실제 지불된 금액이며 하나의 값이다. 가치는 투자자에 따라, 용도·목적에 따라 다양하게 존재할 수 있다.

3. 가치발생요인

가치발생요인은 효용성, 상대적 희소성, 유효수요, (권리의) 이전성 등을 말하며, 이들의 상호결합(동시충족)에 의해 가치가 발생한다.

4. 개발권양도제도(TDR) : (Transfer Development Right)

개발이 제한되는 보전지역의 토지소유자의 손실을 개발권을 활용하여 보전(보상)하기 위한 제도로 현재 우리나라에서는 아직 시행되고 있지 않다.

5. 개발이익환수제도 (개발부담금)

공공기관의 개발사업 등으로 토지소유자의 노력과 관계 없는 지가 상승으로 현저한 이익을 얻는 경우 국가는 개발부담금이나 과세 등으로 그 개발이익을 환수할 수 있는 제도이다.

6. 개별성

부동산의 자연적 특성 중 하나로 토지나 건물은 개별적 특성으로 인해 물리적으로 동일할 수 없다는 것을 말한다. 따라서, 부동산은 물리적으로 완전한 대체가 불가능하다.

7. 거래사례비교법

시장성을 바탕으로 유사한 물건의 사례를 이용하여 대상물건의 가격을 산정하는 감정평가방법이다.

(거래사례 X 사정보정 X 시점수정 X 가치형성요인)

8. 거미집이론

수요는 즉각 반응하지만 공급은 시간 차이를 두고 반응하기 때문이라고 설명한다. 이러한 공급 시차를 고려한 균형의 변동 과정을 동태적으로 설명한 이론이 거미집이론이다. 거미집이론의 모형은 수렴형, 발산형, 순환형의 3가지가 있다.

9. 건부지

지상에 건물이나 구축물이 있는 토지(부지)

일반적으로 건부지는 건물 등이 부지의 최유효이용에 적합하지 않아 나지에 비해 가치가 낮아지는 건부감가 현상이 나타난다. 예외적으로 공적규제 등으로 인해 (개발제한구역 등)건부지의 가격이 나지의 가격보다 높아지는 건부증가가 발생하기도 한다.

10. 공공재

정부의 재정에 의해 공급되어 여러 사람이 공동으로 이용할 수 있는 재화 또는 서비스를 말한다. 공공재로는 도로, 가로등, 공원 등이 있다.

11. 공급법칙

다른 조건이 일정할 때 어느 재화의 가격이 상승하면 공급량은 증가하고 가격이 하락하면 공급량이 감소한다는 법칙이다. 공급법칙에 의해 가격과 공급량은 비례관계이고 공급곡선은 우상향이다.

12. 공급의 변화

해당 재화의 가격변화 이외의 요인(생산요소 가격, 건설업체 수, 이자율의 변화 등)에 의해서 공급량이 변화하는 것을 말한다. 이는 공급곡선 자체의 이동으로 나타난다. 공급의 증가는 공급곡선을 우측으로 이동시킨다.

13. 공급량의 변화

해당 재화의 가격변화에 의해서 해당 재화의 공급량이 변화하는 것을 말한다. 이는 공급곡선상에서의 점의 이동으로 나타난다.

14. 교차탄력성

수요의 교차탄력성은 한 재화(X재)의 가격변화가 해당 재화(Y재)의 수요량에 미치는 영향을 나타내는 수치이다. 두 재화의 교차탄력성이 0보다 크면 대체재관계이고, 0보다 작으면 보완재관계이다.

15. 국지성

부동산은 지리적 위치의 고정성으로 일정 지역에 국한된 경향을 보이는데 이를 국지성이라 한다. 국지성으로 인해 부동산시장은 지역마다 경기변동이나 수요공급의 상황, 가격 형성 등이 다르게 나타나며, 토지의 특성 중 부동산성과 관계가 깊다.

16. 규모의 경제

기업이 생산량을 증가시킴에 따라 고정비용은 일정한데 비해, 생산비용이 감소되는 현상을 말한다. 따라서 규모의 경제가 존재하면 자본이 많은 대기업이 제품의 생산 단위당 가격경쟁력이 유리하게 되어 시장에서의 가격경쟁력을 가져 소기업은 도태되고, 결국 대기업만 남게 되는 자연독점이 발생한다. 따라서, 규모의 경제는 시장실패를 일으키는 원인으로 작용하게 된다.

17. 균형가격

수요곡선과 공급곡선이 만나는 균형상태($Q_s = Q_d$)의 가격을 균형가격이라고 한다.

18. 균형거래량

수요곡선과 공급곡선이 만나는 균형상태($Q_s = Q_d$)의 거래량을 균형거래량이라고 한다.

19. 기대수익률

투자로부터 기대되는 예상 수입과 예상 지출을 토대로 계산되는 사전적 수익률로, 내부수익률이라고도 한다. 투자로부터 예상되는 기대수익률이 투자자의 요구수익률보다 커야 투자안이 채택된다.

20. 기준시점

대상물건의 감정평가에서 기준이 되는 날짜를 말하며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜로 정한다. 부동산의 가치는 시간에 따라 변화하므로 기준시점에 따라 가치판정이 다르게 나타날 수 있어 감정평가에서 매우 중요하다.

21. 기회비용

어느 대안을 선택함으로써 인해서 선택되지 않은 다른 기회들 중에서 최대의 가치를 말한다. 즉, 선택으로 인해서 포기된 대가들 중 가장 큰 가치를 말한다.

22. 나지

건물 및 정착물이 없는 토지로서 지상권 등 「사법」상의 제한이 없는 토지를 말한다. 그러나 나지라 하더라도 「공법」상의 제한은 받는다.

23. 내부수익률

장래 수입의 현재가치와 지출의 현재가치를 동일하게 하는 할인율을 말하며, 순현재가치(순현재가)를 "0"으로, 수익성지수를 "1"로 만드는 할인율이다. 내부수익률법이란 내부수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자를 선택한다.

24. 내용연수

건물과 같은 감가상각 자산의 수명을 말하는 것으로, 물리적 · 경제적 · 기능적 내용연수 등으로 구성된다.

25. 다계층증권(CMO)

한국주택금융공사가 발행하는 주택저당증권(MBS)의 하나로 지분적 성격과 채권형 성격을 동시에 지니는 혼합형 채권이다. CMO는 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화한 그룹(트랜치)들이 존재한다.

26. 다핵심이론

해리스와 올만이 주장한 이론으로 도시의 핵심은 하나가 아니라 여러 개이며 도시의 성장은 여러 핵심의 주변에서 이뤄진다는 이론이다.

27. 대부비율(LTV)

부동산 가치에 대한 융자액의 비율을 의미하며 담보인정비율(LTV), 저당비율, 융자비율, 차입비율 등 다양하게 표현된다. 그러나 대부비율을 부채비율이라고 하지는 않는다. 금융기관으로부터 대출을 많이 받을수록 대부비율은 증가하며 이에 따른 채무불이행 위험이 높아진다.

28. 도시스프롤

도시의 성장이 무질서하고 불규칙하게 평면적으로 확산되는 것을 말한다. 도심지역보다 외곽에서 주로 발생한다.

29. 도심공동화현상

직주분리의 결과로 도시의 주간인구와 야간인구가 현격한 차이를 나타내 야간에는 도심이 비어져 있는 현상을 말한다. 즉, 도심은 상주인구가 감소하면서 상업업무지구화 되어가는 현상을 말한다.

30. 대체재

상품의 용도가 유사하여 한 상품을 소비하는 대신에 다른 상품을 소비하여도 효용과 만족에 큰 차이가 없는 상품을 말한다.

31. 동결효과

부동산의 양도소득세를 인상하게 되면 주택소유자는 양도소득세를 납부하지 않기 위해서 주택 처분을 미루거나 기피함으로써 주택공급이 감소하는 효과를 말하고, 이로 인해 가격은 상승하게 된다.

32. 동심원이론

버제스가 제시한 도시의 공간구조이론으로 도시는 동심원 모양으로 성장하고 확대되어 나간다는 이론이다. 버제스는 침입, 경쟁, 천이라는 도시생태학적 관점으로 도시의 성장을 설명하였다. 동심원이론에 의한 도시구조는 중심업무지대, 점(천)지대, 저소득층 주거지역, 고소득층(통근자) 주거지역으로 구성된다.

33. 레버리지 효과

레버리지 효과는 타인자본을 이용함으로써 자기자본수익률을 변화시키는 것을 말한다. 대출이자율이 낮은 타인자본을 활용하여 이익이 나는 경우를 정(+)^의 레버리지라고하고, 대출이자율이 너무 커서 오히려 손해가 나는 경우를 부(-)^의 레버리지라고 한다.

34. 맹지

맹지는 도로에 직접 접하지 못하는 토지를 말하며, 「건축법」상 건축물을 지을 수 없다.

35. 메자닌 금융

메자닌은 1층과 2층의 중간층을 뜻하는 이탈리아어로 금융에서는 채권과 주식의 중간적 성격을 띠는 금융을 말한다. 메자닌 금융으로는 신주인수권부사채, 전환사채, 후순위대출, 우선주 등이 있다.

36. 모기지론(주택담보대출)

주택에 저당권을 설정하고 자금을 대출해주는 것을 말한다. 대출을 제공한 금융기관은 모기지(저당채권)를 보유하게 된다.

37. 무위험률

무위험률은 국채이자율이나 정기에금금리를 의미하는 것으로, 시간의 경과에 따라 보장되는 수익률을 의미한다. 요구수익률은 시간에 대한 대가인 무위험률과 위험에 대한 대가인 위험할증률의 합으로 구성된다.

38. 민감도분석(위험의 통제)

투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법

39. 배후지

중심지에 의해 재화와 서비스를 제공받는 주변지역

40. 법지

법적으로는 소유권이 인정되지만 활용실익이 거의 없는 토지를 말한다. 예를 들어 택지의 붕괴를 막기 위해 경사를 이루어 놓은 토지부분을 말한다.

41. 변이계수

변이계수는 기대수익률 한 단위당 위험을 나타내며, 투자안의 위험성을 나타낸다. 변이계수법은 평균분산원리로 투자안을 선택하지 못할 때 변이계수가 낮은 투자안을 선택하여 상대적으로 위험이 낮은 투자안을 선택하는 방법이다.

42. 보완재

두 가지 이상의 재화가 함께 사용됨으로써 효용을 얻을 수 있는 재화로, 한 재화의 가격이 하락함에 따라 다른 한 재화의 수요가 증가하는 관계에 있는 재화를 말한다.

43. 복합부동산

토지와 그 위의 건물이 각각 독립된 소유의 대상이지만 마치 하나로 결합된 상태로 부동산활동의 대상이 되는데, 이 때 토지와 건물을 하나로 이르는 말을 복합부동산이라 한다.

44. 부동산

부동산은 대표적으로 토지와 건물을 말한다. 「민법」에서는 부동산(협의 부동산)을 토지 및 그 정착물로 정의하고 있고, 넓은 의미(광의)의 부동산은 협의의 부동산에 준부동산을 포함한다.

45. 부동산개발

토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위 또는 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위. 다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다.

46. 부동산개발업

타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.

47. 부동산금융

부동산금융은 부동산과 관련된 자금을 조달하는 활동을 의미하는데, 대표적으로 주택금융이 해당한다. 주택금융에는 주택구입을 위한 주택소비금융(주택담보대출)과 주택공급을 위한 주택개발금융(건축대부)이 있다.

48. 부동산투자회사

주식을 통해 자금을 모아서 부동산에 투자하고 운용하여, 발생한 수익을 투자자에게 돌려주는 회사를 말한다. 현재 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사의 3가지 형태가 있다.

49. 부동산활동

인간이 부동산을 대상으로 전개하는 여러 행위를 말하며, 부동산학의 목적은 부동산활동을 능률적으로 하는데 있다. 부동산활동은 주체가 인간이라는 점에서 대인활동이자 대상이 부동산이라는 물건이라는 점에서 대물활동이다.

50. 부동산성

토지의 자연적 특성 중 하나이며, 토지의 위치는 인위적으로 이동시킬 수 없는 특성이다. 따라서 부동산성은 부동산활동을 국지화시키며, 입장활동을 필요하게 하며, 부동산을 동산과 구분하게 한다.

51. 부증성

토지의 자연적 특성 중 하나이며, 생산비를 투입하여 토지의 물리적 양을 증가시킬 수 없다는 특성을 말한다. 부증성으로 인해 여러 부동산문제(지가고, 독점소유욕, 수요경쟁)를 야기시키므로 토지이용의 사회성·공공성과 토지의 공개념 등이 요구되고 있다. 예외가 존재하지 않는다. (물리적 공급은 불가능)

52. 부채감당률

순영업소득이 부채서비스액(원리금상환액)의 몇 배가 되는가를 나타내는 비율이다. 부채감당률이 1보다 크다는 것은 순영업소득이 원리금상환액을 감당하기에 충분하다는 것을 의미한다. 따라서 대출자(금융기관)는 부채감당률이 1보다 큰 것을 선호한다.

53. 부채금융

부채금융은 저당권설정이나 회사채 발행 등과 같이 채무(대출)를 통해 자금을 조달하는 금융이다. 저당금융, 신탁금융, 자산담보부증권(ABS), 주택저당증권(MBS), 프로젝트 파이낸싱(PF), 각종 채권 등이 해당된다.

54. 부채비율

자기자본에 대한 타인자본의 비율을 말한다. 자기자본은 지분이라 하고 타인자본은 대출액, 융자액, 차입액, 부채 등 다양하게 표현된다.

55. 분양가상한제

정부가 규제가격 이하로만 분양하도록 강제하는 제도이다. 단기적으로 효과는 발휘되지만 장기적으로 시행하면 여러 부작용들을 야기할 수 있다. 도시형 생활주택은 분양가상한제의 적용을 받지 않는다.

56. 비체계적 위험

개별적인 부동산(자산)의 특성으로부터 야기되는 위험이다. 비체계적 위험은 분산투자(포트폴리오)를 통해 피할 수 있는 위험이다.

57. 빈지

법으로는 소유할 수 없으나 활용실익이 있는 토지를 말하며, 일반적으로 바다와 육지 사이의 해변토지인 바닷가를 말한다.

58. 사정보정

감정평가방법 중 거래사례비교법에서 수집된 거래사례가 당사자의 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 때에는 그 사정을 바로잡아 정상적 가격수준으로 정상화하는 것을 말한다.

59. 선하지

고압선 아래의 토지를 말하며, 일반적으로 선하지의 지가가 낮은 선하감가가 발생한다.

60. 선형이론

호이트가 주장한 이론으로, 도시의 토지이용은 중심지로부터 교통망(간선도로)을 축으로 하여 부채꼴(빼기)모양으로 확장된다는 도시공간구조이론이다. 특히나, 고급주택은 교통망의 축에 가까이 입지한다.

61. 소득탄력성

수요의 소득탄력성은 소득변화율에 대한 수요량의 변화율을 의미하며, 소비자의 소득이 변할 때 재화의 수요량이 얼마나 변하는지를 나타내는 지표이다.

62. 소매인력법칙 (중력모형)

레일리의 소매인력법칙은 두 도시(중심지) 사이에 위치하는 소비자에 대하여 두 도시의 상권이 미치는 범위를 설명하기 위한 이론으로, 소비자를 유인하는 유인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시로부터의 거리의 제곱에 반비례한다는 것이다.

63. 소지(원지)

택지로 개발되기 전 자연상태 그대로의 토지를 말한다.

64. 수요량의 변화

해당 재화의 가격변화로 인해 해당 재화의 수요량이 변하는 경우를 수요량의 변화라고 하고, 이는 수요곡선상에서의 점의 이동으로 나타난다.

65. 수요의 변화

해당 재화의 가격변화 이외의 요인에 의해서 해당 재화의 수요량이 변하는 경우를 수요의 변화라고 한다. 이는 수요 곡선 자체의 이동으로 나타난다. 소득, 선호, 인구, 가격예상, 대체재 가격, 보완재가격, 이자율, 거래세 등의 변화로 인해 수요의 변화가 발생한다.

66. 수요의 법칙

다른 조건이 일정한 경우 가격이 상승하면 수요량이 감소하고, 가격이 하락하면 수요량이 증가하는 것을 말한다. 수요법칙은 가격의 변화가 원인이 되어 수요량의 변화를 결과로 할 때, 반비례(-)관계를 말한다. 수요곡선은 우하향형태를 나타낸다.

67. 수익률

투자액에 대한 수익의 비율을 의미하며, 투자에 있어서 가장 중요한 의사결정 지표이다. 투자액에 따라, 수익의 종류에 따라 다양한 수익률 개념이 사용된다. 투자판단에 있어서 예상되는 기대수익률이 투자자의 요구수익률보다 크다면 투자안은 채택된다.

68. 수익성지수

현금유입(수입)의 현재가치를 현금유출(지출)의 현재가치로 나눈 상대적 지수를 말한다. 화폐의 시간가치를 고려한 투자분석기법(할인현금수지분석법) 중의 하나로 수익성지수가 1보다 크다면 투자안이 타당하다고 판단할 수 있다.

69. 순현재가치(순현재가)

현금유입(수입)의 현재가치에서 현금유출(지출)의 현재가치를 뺀 값이다. 화폐의 시간가치를 고려한 투자분석기법 중에서 가장 우수한 방법으로 현재가치를 구하기 위한 할인율은 요구수익률을 사용한다. 따라서 투자자마다 순현재가는 다를 수 있다. 순현재가는 0보다 크다면 투자안은 타당하다고 판단할 수 있다.

70. 시장가치

감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

71. 시장성분석

부동산개발의 타당성분석단계 중 시장성분석은 개발부동산의 매매(분양) 또는 임대될 가능성을 분석하는 것이다. 이때 흡수율분석을 통해 과거 분양률, 임대율 등의 흡수되는 추세분석을 활용하지만, 이는 정확한 미래를 예측하는 데 주된 목적이 있다

72. 시장실패

시장에서 자원의 배분이 효율적으로 달성되지 못하는 것을 말한다. 즉, 수요공급의 불균형으로 인해 가격의 왜곡이 발생하여 시장참여자들이 적절한 분배를 얻지 못하는 것을 말한다. 시장실패의 원인으로는 외부효과, 불완전경쟁시장(규모의 경제), 공공재, 정보의 비대칭성 등이 있다. 정부는 시장실패를 수정·보완하기 위해 시장에 개입할 수 있다

73. 시점수정

대상부동산을 감정평가할 때 수집된 거래사례의 시점이 기준시점과 차이가 있을 때 물가변동률(지가변동률)을 적용하여 거래시점을 기준시점으로 수정하는 것을 말한다.

74. 약성 효율적 시장

약성 효율적 시장은 현재의 시장가치가 과거의 정보를 반영하고 있기 때문에 과거의 정보를 분석하더라도 초과이익을 획득할 수 없는 시장이다. 따라서, 과거자료를 분석하는 기술적 분석을 통해서도 초과이익을 얻을 수 없다.

75. 여과과정

주택이 소득계층에 따라 상하로 순환하는 현상을 말한다. 여과과정은 상향여과와 하향여과로 구분된다. 상향여과는 저소득층이 사용하던 기존 주택이 재개발 등으로 인해 고소득층의 사용으로 전환되는 것을 말한다. 여과과정이 원활하게 작용하면 주거질을 개선하는 효과가 발생한다.

76. 열등재

소득이 증가함에 따라 그 수요가 감소하는 재화를 열등재라 한다. 열등재는 소득탄력성이 0보다 작은 음(-)의 값이다.

77. 영속성

토지의 자연적 특성 중 하나로, 토지는 사용이나 시간의 흐름에 의해서 소모되거나 마모되지 않는다는 특성이다. 따라서 토지는 소모를 전제하는 재생산법칙을 적용할 수 없게 만들며, 소득이익과 자본이익을 모두 얻을 수 있게 하고, 부동산의 가치보존력을 높게 만든다.

78. 외부효과

어떤 경제주체의 활동의 결과가 다른 주체에게 시장의 외부통해 영향을 주는 것을 말한다. 즉, 한 경제활동이 의도하지 않게 좋은 영향이나 나쁜 영향을 미침에도 보상이나 대가가 없는 것을 말한다. 좋은 영향을 주는 외부효과를 외부경제, 정(+)의 외부효과, 나쁜 영향을 주는 외부효과를 외부불경제, 부(-)의 외부효과라고 한다.

79. 요구수익률

투자자가 대상부동산에 투자하기 위하여 충족되어야 할 최소한의 수익률, 필수적으로 만족되어야 하는 필수적 수익률을 말한다. 투자에 대한 기회비용을 충당할 수 있어야 한다. 요구수익률은 시간에 대한 대가인 무위험률과 위험에 대한 대가인 위험할증률 등으로 구성된다. 기대수익률이 요구수익률보다 커야 투자를 채택한다.

80. 원금균등분할상환

매기 상환하는 원금은 균등하고, 여기에 잔고에 따른 이자를 가산해서 원리금이 결정되는 대출상환방식이다. 따라서, 매기의 원리금(원금+이자)은 점차적으로 감소하는 방식이다. 다른 상환방식에 비해 초기에 상환하는 상환액이 많으므로 대출자의 초기 원금회수에 유리한 방식이다.

81. 원리금균등분할상환

매기 상환하는 원리금이 동일한 대출상환방식이다. 대출만기로 갈수록 상환하는 원금은 증가하고, 그만큼 이자액은 감소하여 원리금상환액은 매기 동일하다. 따라서, 대출 초기 원리금에 대한 이자의 비중이 큰 방식이다. 원리금균등방식에서 대출금에 저당상수를 곱하면 매기의 상환 원리금을 구할 수 있다.

82. 위치지대설

튀넨이 고립국모형을 통해 주장한 이론으로, 지대의 결정은 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 달라진다는 것이다. 즉, 지대를 결정하는 중요한 요인으로 위치에 따른 수송비를 포함시켰다. 도심에서 외곽으로 갈수록 수송비가 증가된 만큼 지대는 낮아진다. 지대는 가격에서 생산비와 수송비를 차감한 값이라고 정의했다.

83. 위험

투자의 기대수익률이 달성된 실현수익률과 달라질 가능성을 말한다. 즉, 투자에 있어서 미래수익의 불확실성을 의미한다.

84. 위험조정할인율

위험조정할인율은 위험에 따라 조정된 할인율로서 요구수익률과 같은 개념이다. 투자에 따른 위험의 정도가 클수록 더 높은 위험할증률(할인율)을 반영해 요구수익률을 높이는 방법이다.

85. 이행지

용도지역 내에서 전환이 이루어지고 있는 토지를 말한다. 예를 들어 주거지가 상업지로 전환이 이뤄지고 있는 상황의 토지를 이행지라 한다.

86. 임대료규제정책

저소득층의 주택문제를 해결하기 위한 정부의 직접개입 정책이다. 임대료를 시장임대료보다 낮게 규제하면 단기적으로는 규제의 효과가 충분히 발휘되지만 장기적으로는 공급량이 감소하기 때문에 여러 가지 부작용이 나타난다. 부작용에는 암시장 형성, 기존 임차인 이동저하, 임대주택 질 저하, 임대주택의 용도전환 등이 있다.

87. 임대료보조정책

임대료보조정책은 정부가 임대료의 일부를 보조해주는 간접개입정책이다. 임대료를 보조해주면 임차인의 실질 소득이 증가해 수요가 증가한다. 단기적으로 수요증가에 의한 임대료 상승이 발생하지만, 장기적으로 공급이 증가해 가격은 원래 수준으로 하락한다. 임대료보조에는 가격보조방식(바우처제도)과 소득보조(현금보조)가 있다.

88. 자산유동화증권(ABS)

자산유동화증권(자산담보부증권)은 금융기관 및 기업 등이 보유하고 있는 각종 채권을 바탕으로 발행하는 증권이다. 자산유동화는 채권을 현금으로 유동화하는 것이므로 금융기관이나 기업의 재무구조를 건전하게 한다. ABS 중에 주택담보대출과 관련한 저당채권(모기지)을 바탕으로 발행되는 증권을 주택저당증권(MBS)이라고 한다.

89. 저당상수

원리금균등분할상환에서 대출금으로부터 매기 상환하는 원리금을 구할 때 사용하는 계수이다. 저당상수는 대출금에 대한 상환원리금의 비율이고 저당상수의 역수는 연금의 현가계수이다.

90. 정착물

토지나 건물에 영구적으로 결합되어 사용되는 물건을 정착물이라 하고 이는 부동산으로 인정되는 물건이다.

91. 종합자본환원율

총투자액에 대한 순영업소득의 비율을 의미한다. 종합환원율, 자본환원율이라고도 한다. 종합자본환원율은 순소득승수(자본회수기간)의 역수이다.

92. 주택저당증권(MBS, 저당담보부증권)

저당(채권)의 유통화 과정에서 한국주택금융공사가가 저당채권집합물을 바탕으로 투자자에게 발행하는 증권이다. 주택저당증권(MBS)는 발행형태에 따라 증권 또는 채권형태로 나뉘며, 그 종류로는 이체증권(MPTS), 주택저당담보부채권(MBB), 혼합형채권(MPTB), 다계층채권(CMO)이 있다.

93. 준부동산

부동산과 동일하게 등기·등록 등 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급하는 동산 등을 말한다. 광의의 부동산은 협의(「민법」)의 부동산과 준부동산을 포함하고, 준부동산은 의제부동산, 간주부동산이라고도 한다. 준부동산에는 공장재단, 광업재단, 선박(20t 이상), 입목, 자동차, 항공기, 기계설비, 어업권, 광업권이 있다.

94. 지렛대효과 (레버리지효과)

타인자본을 이용함으로써 자기자본수익률을 변화시키는 것을 말한다. 대출이자율이 낮은 타인자본을 활용하여 이익이 나는 경우를 정(+)의 레버리지라고 하고, 대출이자율이 너무 커서 오히려 손해가 나는 경우를 부(-)의 레버리지라고 한다.

95. 지분금융

자본을 조달하기 위하여 지분권을 판매하거나 주식을 발행하는 금융을 말한다. 금융은 담보나 채권을 주고 자금을 빌리는 부채금융과 자기자산을 처분하여 자금을 조달하는 지분금융으로 구분 할 수 있다. 지분금융에는 신디케이트, 조인트벤처, 부동산투자회사(리츠, REITs), 증자, 부동산 펀드 등이 있다.

96. 지분배당률 (지분환원율)

수익률법에서 지분배당률은 지분투자액에 대한 세전현금수지의 비율을 말하고, 세전현금수지 승수의 역수이다.

97. 지역지구제

지역지구제는 지역특성에 맞는 용도 지정으로 토지이용을 바람직한 방향으로 유도하기 위한 토지이용 행위제한이다. 지역지구제의 목적은 부(-)의 외부효과를 예방하거나 감소시키는 것이다. 용도지역끼리는 중복지정이 불가능하다.

98. 채무불이행위험

대출 차입자가 원리금에 대한 채무상환의무를 이행하지 않을 위험이다. 주로 대출을 실행한 이후에 차입자의 소득이 줄거나 담보가치가 하락할 때 발생한다. 부채비율이 커질수록 채무불이행위험도 커진다.

99. 체계적 위험

포트폴리오 총위험은 체계적 위험과 비체계적 위험으로 구성되는데, 체계적 위험은 포트폴리오(분산투자)를 통해서 피할 수 없는 위험이다. 왜냐하면 체계적 위험은 시장의 힘에 의해서 야기되는 위험으로 모든 부동산에 영향을 주기 때문이다.

100. 체증(점증)식 상환

초기 원리금상환액은 적으나 시간의 경과에 따라 점차 상환원리금을 늘려나가는 방식이다. 사회초년생, 신혼부부 등 미래 소득이 증가될 수 있는 차입자에게 유리한 대출상환방식이다.

101. 총부채상환비율(DTI)

연소득에 대한 부채서비스액(원리금상환액)을 말한다. 주택담보대출시 차입자의 연소득에 대한 금융기관이 상환 가능하다고 인정해주는 원리금의 비율을 의미한다. 따라서, 차입자의 소득을 기준으로 대출한도를 정한다.

102. 최적의 포트폴리오

투자자의 입장에서 수익률이 최고가 되고 위험이 최고가 되는 투자조합을 의미한다. 최적의 포트폴리오는 효율적 전선과 투자자의 무차별곡선의 접점에서 결정된다.

103. 택지

감정평가상의 용어로 주거용·상업용·공업용 건물 등을 건축할 수 있는 토지를 말한다. 택지는 「건축법」의 대지와 유사한 개념이다.

104. 토지거래허가구역

국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있다.

105. 토지선매제도

시장·군수 또는 구청장은 공익사업용 토지나 토지거래계약 허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.

106. 토지은행(비축)제도

한국토지주택공사(LH)가 미리 저가에 미개발토지를 대량 매입하여 비축하였다가 이후 공공용지로 사용하거나 지가안정을 위해 수요자에게 매각·대여하는 제도로 정부의 직접개입수단이다. 토지매입은 토지양도 의사표시가 전제되는 선매제도 등을 통해 이루어지므로 강제성이 적다.

107. 평균·분산결정법

위험과 수익을 평가하는 방법으로 동일한 위험의 투자안 중에서 기대수익률이 큰 것을 선택하고, 동일한 기대수익률을 갖는 투자안 중에서는 위험이 낮은 것을 선택하는 원리이다. 평균은 기대수익률을 의미하고, 분산(표준편차)은 위험을 나타내는 척도이다.

108. 포락지

「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」상 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴토지를 말한다.

109. 포트폴리오 효과

투자자가 여러 자산에 분산투자할 때 투자자가 소유하는 여러 종류의 자산의 집합을 포트폴리오라고 한다. 포트폴리오 효과란 투자결정시 분산투자함으로써 비체계적 위험을 제거하거나 감소시키고, 분산된 자산으로부터 결합편익이 얻어지는 현상을 말한다.

110. 표준지공시지가

표준지는 일정한 지역마다 그 지역의 토지를 대표할 수 있는 표준적 이용이나 규모가 되는 토지를 말한다. 표준지공시지가는 국토교통부장관이 1월 1일을 기준으로 감정평가사를 통해 조사·평가하여 결정한 단위면적당 가격을 말한다. 표준지공시지가는 토지거래의 지표가 되거나 국·공유지 처분·취득, 환지처분, 수용 등에 활용된다.

111. 프로젝트 파이낸싱(PF)

개발사업 시 사업주의 물적 담보가 아닌 프로젝트 사업성(미래의 수익성)을 담보로 자금을 조달하는 개발금융(공급자 금융)을 말한다. 일반적으로 대출자인 금융기관은 프로젝트 실패 시 사업주에게 상환청구소송을 하지 못하는 비소구금융이고, 사업주의 장부(재무기록표)에 부채로 표시되지 않는 부외금융이다. 금융기관은 위험이 높은 만큼 프로젝트가 성공하면 높은 수익을 얻을 수 있는 금융기법이다.

112. 필지

하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위로서 법률상 하나의 소유권이 미치는 범위를 표시하는 개념이다. 감정평가에서는 획지를 기준으로 사용하고, 법률적 단위로는 필지를 사용한다.

113. 할당 효율적 시장

자원의 할당이 효율적으로 이루어지는 시장으로, 어느 누구도 다른 사람보다 싼 값으로 정보를 획득할 수 없다. 즉, 초과이윤이 없고 투기가 발생하지 않는 시장으로 불완전경쟁시장(독점시장)뿐만 아니라 모든 시장은 할당 효율적 시장이 될 수 있다

114. 할인현금수지(흐름)분석법

부동산투자 시 수익은 장래(미래)에 발생하고 지출은 현재에 일어나므로 화폐의 시간가치를 고려하여 수입과 지출을 모두 현재가치로 할인하여 투자분석하는 것을 말한다. 할인현금수지분석법에는 순현재가치법, 수익성지수법, 내부수익률법 등이 있다.

115. 협의의 부동산

협의(좁은 의미)의 부동산이란 「민법」에서 규정한 것으로 토지 및 그 정착물을 말한다.

116. 확률모형

허프가 주장한 상권이론으로, 소비자가 특정 매장에 갈 확률은 거리와 매장의 수, 매장의 면적에 따라 달라진다는 것이다.

117. 환지방식

사업시행자가 도시개발구역 안의 토지를 구획·개발한 후 새로이 조성된 토지를 소유자에게 재분배하는 방식을 말한다.

118. 획지

획지는 감정평가상의 개념으로 가격 수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다. 획지는 경제적 개념인데 반해 필지는 법률적 개념이다.

119. 효율적 시장

새로운 정보가 지체 없이 부동산 가치에 반영되는 시장을 말한다. 반영된 정보에 따라 약성·준강성·강성 효율적 시장으로 구분할 수 있다.

120. 효율적 프런티어(전선)

평균·분산지배원리에 의해 동일한 위험에서 최고 기대 수익률을 나타내는 효율적 투자안(포트폴리오)을 연결한 전선을 말한다. 우상향하는 형태를 나타내며, 이는 더 높은 수익을 얻기 위해서는 더 많은 위험을 감수해야 한다는 의미이다.

121. 후보지

용도지역(택지·농지·임지) 상호간에 전환되고 있는 토지를 말한다.