

## 7. 建設投資動向診斷과 建設景氣鎮靜對策

資料提供：經濟企劃院

### 1. 금년도 건설투자 동향진단

(1) 금년도 건설투자물량은 전년에 비해 15% 수준 증가될 것으로 전망되어 전년도부터 시작된 건설경기과열 현상이 계속될 것으로 판단됨.

① 주택(총건설투자중 구성비 37% 수준)의 경우 건축허가는 전년도 75만호에서 50만호 수준으로 줄어들 전망이나 전년도에 허가된 물량이 상당부분이 금년도에 시공될 것이기 때문에 공사량 기준으로는 전년대비 13% 내외 증가예상

○ 특히 아파트의 경우에는 허가면적 기준으로는 전년도 50만호 수준에서 금년도 40만호 수준으로 감소될 전망이나 공사량 기준으로는 전년도 보다 약 50% 증가될 것으로 추정

② 상업용건축물(총건설투자 물량의 약

20% 점유)의 경우에도 근린생활(전체 상업용 건설중 약 70% 차지)에 대한 건축허가 제한이 90. 12월 부터 해제됨에 따라 91. 1/4 분기중 상업용건축허가가 전년 동기대비 21.3% 증가

③ 공업용건물은 제조업설비투자의 증가추세에 따라 금년중 31% 수준 증가될 것으로 전망

④ 정부, 정부투자기간을 포함한 공공부문건설투자도 금년도 예산이 전년 대비 42% 수준 증가되어 건설물량 기준으로도 전년보다 23% 수준 증가예상

(2) 이와 같이 금년도 건설투자가 계속 증가됨에 따라 금년 1/4분기중 시멘트의 내수소비는 작년 대비 34.4% 증가 추세

○ 건설부문 고용증가도 금년 1~2월 중 월평균 24만명수준으로 전년 동

기의 17만명 수준을 크게 상회

- (3) 이상과 같이 건설투자가 계속 증가할 경우에 시멘트등 건설자재의 수급 및 인력난을 야기시킬 소지가 크기 때문에 건축자재에 대한 수급계획을 재점검하고 건설경기진정 대책을 마련할 필요성 발생

## 2. 건설경기의 적정관리대책

### 2-1. 기본방향

- (1) 주택건설은 주택 200만호 건설계획에 반영되어 있는 서민 주택공급에 차질이 없도록 대응하되
  - 미분양이 발생하고 있는 지방도시의 주택건설을 연기
  - 일부 신도시 아파트의 건설은 기반 시설투자와 균형되게 조정하여 공사 물량의 집중을 방지
- (2) 시급을 요하지 않는 상업용건물의 건축을 규제
- (3) 주택금융 공급의 축소조정
- (4) 이상과 같은 건설투자수요억제 조치와 병행하여 시멘트등 건축자재 공급원활화 대책추진

- (5) 건축경기를 부추기고 있는 나대지에 대해 토지초과 이득세, 법인세 등에 대하여는 기조치한 세금부과 유보조치에 대한 홍보를 강화

### 2-2. 건설투자 수요 억제방안

- (1) 정부 및 정부투자기관의 건설사업 공조조정
  - ① 정부청사 신축사업은 이미 배정유보한 837억원의 사업에 대하여 유보조치를 계속
    - 이미 시공중에 있는 공사에 대하여도 91.9월말까지 공기를 최대한 연기(구체적인 대상사업은 예산실과 관계부처가 협의하여 조치)
  - ② 지방자치단체가 추진하는 건설사업에 대하여도 시급을 요하지 않는 사업은 91. 9월 이후로 연기(기획원이 내무부와 협의하여 대상사업을 조기확정)
  - ③ 정부투자기관
    - 정부투자기관의 사옥, 지사, 연수원, 사택등 건축물에 대하여는 현재 진행중인 사업과 2/4분기 착공 예정분을 포함하여 모든 공사를 91. 9월말까지 중단(대상사업금액 : 약 1,100억원 수준)

- 통신공사등에서 추진중인 건설사업으로서 년도내에 완공될 사업이 아닌 경우에는 공사진도 조정(대상사업규모 : 1,300억원 수준)

하여는 건축자재 수급동향을 감안, 금년 9월말 이후 착공토록 행정지도 이상의 상업용건물의 건축제한은 5월4일부터 시행

## (2) 상업용건물의 건축제한

- ① 근린생활시설(상점, 목욕탕, 약국등)에 대하여는 200평(660㎡) 이상의 건축물에 대하여 91. 9. 30까지 건축허가 제한
- ② 판매시설의 경우 백화점, 쇼핑센터 등 도소매진흥법상 대규모 소매점은 91. 6. 30까지 건축허가를 제한키로 한 것을 91.12월말까지 연장조치
- ③ 업무용시설은 당초 11층 이상 또는 연면적 3,000평(10,000㎡) 이상에 대하여 착공을 연기토록 하였으나, 이에 추가하여 6층 이상 또는 연면적 1,500평(5,000㎡) 이상에 대하여 금년 9. 30까지 건축허가 제한
- ④ 숙박시설은 호텔, 여관, 콘도등 모든 숙박시설에 대하여 금년말까지 건축허가 제한
- ⑤ 사우나, 안마시술소, 유기장등 위락시설은 당초 방침대로 인력란 해소시까지 건축허가를 제한
- ⑥ 이상 건축허가제도 대상건물의 경우 이미 허가되어 미착공된 건축물에 대

## (3) 주택건설의 조정

- ① 나대지에 신축하는 전용면적 50평(분양면적 63~65평) 이상의 대형호화빌라 및 연립주택에 대하여 91년말까지 건축허가 제한
- ② 기존 주택을 철거하여 재건축하는 경우에는 세대당 전용면적 40평을 초과하는 다세대·다가구에 하여 91. 9월말까지 건축허가 제한  
이상의 ①②항은 5월4일부터 시행
- ③ 미분양이 발생하고 있는 지방도시의 민영아파트 착공 및 분양을 91.9월말 이후로 연장
- ④ 지방도시의 공공부문 주택건설에 대하여는 공사물량이 건설 성수기에 집중되지 않도록 분기별로 평준화
- ⑤ 일부 신도시아파트의 건설은 기반시설투자와 균형되게 조정하여 공사물량의 집중을 방지
- ⑥ 주택금융은 소형주택건설을 위한 국민주택기금은 당초계획 2조5천억원을 계속 공급하되, 민영주택자금은 당초계획 2조 6,500억원에서 3,000~5,000

역원을 축소

- 동시에 1가구 2주택이상 보유가 구에 대하여는 주택관련 융자금을 적극 환수

에서 1,100량/일로 증가

- ③ 레미콘업체의 수입시멘트사용비율 (현행 10%)의 철저 준수
- ④ 시멘트 유통질서확립을 위하여 대리점, 소매점등에 대한 재고조사와 불공정판매행위에 대한 합동단속반 설치·운영

### 2-3 건축자재 수급원활화 대책

#### (1) 시멘트의 수입확대와 적정재고 물량확보

- ① 시멘트는 금년 1/4분기중 56만톤을 기수입하였고 2/4분기중180만톤을 차질없이 수입하여 상반기중 240만톤을 도입하고, 3/4분기중 150만톤을 추가수입
  - 이상과 같은 수입물량확보와 국내 생산시설의 최대가동을 통하여 시멘트재고물량은 1/4분기에 유지하였던 110만톤 이상을 연말까지 계속유지(월평균 국내수요 400만톤의 약 30%수준, 분기별수요량 1,200만톤의 10%수준)

#### ② 시멘트의 수송원활화를 위하여

- 인천항의 시멘트 전용선석을 현행 6선석에 9선석으로 확대(현재 하역대기중인 선박이 8~9호)
- 부산, 마산, 군산등 기타항만도 시멘트 하역 최우선
- 시멘트전용철도차량을 920량/일

#### (2) 철근 및 골재는 현재 수급계획을 원활히 추진할 경우 수급상 차질이 없을 것으로 판단

- 골재의 경우 미허가된 골재 채취원에 대한 허가를 조기 완료

#### (3) 건축자재수급대책반 운영

- 시멘트등 주요건축자재의 수급원활을 위하여 상공부차관을 위하여 반장으로 하고 기획원, 건설부, 교통부, 건설업계, 시멘트생산 업체가 참여하는 대책반을 운영하여 수급상황을 수시점검하고 애로사항을 발굴하여 대처

### 2-4 건축허가가 제한되는 토지에 대한 조세상 보완장치

- 지난해에 개정조치한 토지초과이익세법 시행령과 법인세등 시행규칙의 실효성있는 시행과 홍보강화

〈토지초과이익세법시행령및법인세법시행규칙의 개정안내〉

건축법 제44조의 규정에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지와 건축허가를 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지의 경우에는 원래 토지취득일로부터 1년간은 과세가 유예되나 여기에 추가하여 건축허가 또는 착공제한 기간을 가산한 기간만큼 비업무용 토지 유희토지로 보지 아니함

**관계부처 추진과제**

○ 부처별 세부추진방안을 조속히 마련·시행(91.5.10까지 완료)

추진과제	주무부처
1. 정부청사 신축사업의 예산배정 계속 유보 및 시공중 건축물의 공기조정	각 부 처
2. 지방자치단체의 건축 및 토목사업 착공시간 연기	내무부, 서울시 경제기획원
3. 정부투자기관의 사옥, 지사, 연수원 등 건축물의 건축공사 중단 및 기타 건설사업에 대한 공사진도 조정	경제기획원
4. 상업용 건물(근린생활시설, 대규모 판매시설, 숙박시설, 위락시설 및 업무시설)의 건축허가 제한	건설부
5. 주거용 건물(대형 호화빌라, 다세대·다가구, 연립주택)의 건축허가 제한	"
6. 신도시 건설물량의 집중방지	"
7. 지방도시의 아파트분양 연기	"
8. 지방도시 공공부문 주택건설 물량의 평준화	내무부, 건설부
9. 민영주택자금(주택은행, 보험회사 등)의 규모 축소	내무부
10. 2주택이상 보유가구의 주택관련융자금의 환수	"
11. 시멘트의 수입확대와 적정재고 물량확보	상공부
12. 인천항 및 주요항만 시멘트 긴급하역대책	항만청

추진 과제	주요부처
13. 레미콘업체의 수입시멘트 사용독촉	상 공 부
14. 시멘트전용 철도차량 증량	교 통 부
16. 시멘트 유통질서 단속	상공부, 국제청
17. 건축자재 수급대책반 운영	치안본부
18. 건축허가가 제한되는 토지에 대한 조세상 보완장치에 대한	(경제기획원)
홍보강화	상 공 부
	재 무 부