

건설동향브리핑

제445호 (2014. 1. 13)

■ 경제 동향

- 제2차 장기 주택종합계획, 보편적 주거 복지 실현 목표

■ 정책 · 경영

- 2014년에 달라지는 주택 · 부동산 제도
- 일본 주택임대 비즈니스, 위기가 기회로 전환되며 성장

■ 정보 마당

- ENR Cost Index, 건설 비용 100년의 기록

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 도로명주소가 가져올 긍정적인 변화들

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

제2차 장기 주택종합계획, 보편적 주거 복지 실현 목표

- 제1차 주택종합계획보다 감소한 연평균 39만 호 계획 -

■ 제1차 주택종합계획, 양적·질적 주거 지표 개선

- 제1차(2003~12년) 주택종합계획은 주택의 절대적인 양적 부족 문제의 해소와 저소득층의 주거 수준 향상 및 주거 격차의 완화, 주택시장의 안정 기반 구축 등을 목표로 추진. 양적·질적 주거 지표의 개선은 이루어졌으나, 당초 목표의 달성은 미흡했음.
 - (구)주택보급률은 당초 116.0%를 목표로 추진하여 2010년에 112.9%를 달성하였으며, 또 다른 양적 지표인 인구 천명당 주택 수도 2010년에 302.1호로 목표치에 거의 도달
 - 질적 지표인 1인당 주거 면적은 2010년에 25.0㎡로 목표치인 27.1㎡에 거의 근접하였음. 최저 주거 기준 미달 가구의 비율도 지속적으로 낮아지는 추세를 보이며, 2010년에 10.6%를 나타냄.
 - 그러나, 시장 지표인 PIR(연소득 대비 주택 가격 비율)과 RIR(월소득 대비 임대료 비율)은 목표치를 상회하고 있음.

<제1차 주택종합계획의 목표와 달성도>

| 구분 | | 1차 계획 목표치 | 2000년 | 2005년 | 2010년 | |
|----------|---------------------------|--------------|-------|-------|-------|------|
| 양적 지표 | (구)주택보급률(%) | 116.0 | 96.2 | 105.9 | 112.9 | |
| | 자가점유율(%) | 60.0 | 54.2 | 55.6 | 54.2 | |
| | 인구 천명당 주택 수(호, 구분 거처 미반영) | 320.0 | 248.7 | 279.7 | 302.1 | |
| 질적 지표 | 주거 밀도 | 1인당 주거 면적(㎡) | 27.1 | 19.8 | 23.1 | 25.0 |
| | 최저 주거 기준 미달 가구 비율(%) | 6.0 | 23.4 | 13.0 | 10.6 | |
| 시장 지표 | 지불 능력 | PIR(배) | 4.0 | 4.0 | - | 4.3 |
| | | RIR(%) | 17.5 | 20.7 | - | 19.2 |

자료 : 제2차 장기(2013~22년) 주택종합계획 수립 연구 공청회 자료집

■ 제1차 계획, 새로운 주택 여건 변화 대응에 한계

- 인구·사회·경제의 변화 및 주택시장의 구조 변화 등 주택시장의 여건 변화에 대응하는 데 한계를 가지고 있음.
 - 1~2인 가구의 예상보다 빠른 증가와 고령화, 저출산 심화 등의 문제와 하우스 푸어 및 렌트 푸어 등 새로운 주택 문제의 대두
 - 저성장 시대의 진입, 주택 가격의 변동성 감소, 월세 임차의 증가 등 주택시장의 구조

적 변화가 발생

- 저소득층의 주거 불안과 정책의 사각 지대가 존재
 - 전세 가격의 지속적인 상승과 높은 전월세 전환율로 인한 저소득층의 주거비 부담은 여전히 높은 수준을 유지하고 있음.
 - 주택 공급 중심의 정책 추진으로 주거 복지의 사각 지대가 존재함.
- 주택시장의 안정 기반은 마련하였으나, 지역 간 수급 불일치의 문제는 여전히 상존함.
 - 수도권을 중심으로 주택시장의 침체가 장기화되어 미분양 물량이 지속적으로 증가함.

■ 제2차 계획, 보편적 주거 복지 실현 등을 목표로 수립

- 그 동안의 주택보급률 확대, 인구·가구의 구조 변화 등을 고려하여 제2차 계획에서는 주거 급여의 시행, 도심 내 공공 임대주택 공급 확대 등 보편적 주거 복지의 실현에 중점을 둠.
- 주택 수급 계획도 제1차 계획에서는 주택 수요(연 44만 호)보다 많은 공급 계획(연 50만 호)을 세웠으나, 제2차 계획에서는 주택 수요(연 39만 호)에 맞춰 공급하고, 택지 개발도 대규모 신규 개발을 최소화하여 추진할 예정임.

| 연 도 | 1990년대 | 2003~12년 | 2013년~22년 |
|-------------|---------|----------|--------------------|
| 주택공급계획(연평균) | 연 52만 호 | 연 48만 호 | 연 39만 호(수도권 22만 호) |

- 전환기 주택시장에 대한 구조적 대응을 강화함.
 - 하우스 푸어, 전세금 미반환 위험 가구, 월세 부담 가구 등 시장 상황의 변화에 따른 위기 가구에 대한 지원 방안을 마련할 계획임.
 - 증가하는 월세 가구 등 임대차시장의 구조 변화를 파악할 수 있는 전월세 통합지수의 개발, 확정 일자를 기반으로 한 전월세거래정보시스템의 보완 등 통계 기반의 확보를 추진할 예정임.
 - 국민주택기금도 시장 여건의 변화를 고려하여 신규 주택 건설 지원에서 도시 재생 지원으로 기능과 역할을 확대하고, 대출 금리의 결정 및 재원 조성 시스템의 개선을 추진할 예정임.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

2014년에 달라지는 주택 · 부동산 제도

- 거래 회복과 관련한 세제 변화 및 하자 판정 기준 등 주목할 만 -

■ 주택공급제도의 개선

- 「주택공급에관한규칙」의 개정에 따라 건설기업이 아파트 단지를 분할하여 공급할 수 있는 ‘입주자 분할 모집’ 단지의 기준이 현행 400가구 이상에서 200가구 이상으로 완화됨(분할 분양 횟수 3회→5회까지).
- 입주자 분할 모집의 최소 단위도 축소(기존 300가구 이상→50가구 이상)
- 건설기업이 아파트를 준공한 뒤 2년 이상 전 · 월세로 임대하다가 일반 분양을 할 경우, 청약통장의 여부와 관계 없이 선착순 분양을 할 수 있음.

■ 리모델링 수직증축 가능 및 뉴타운 · 재개발 매몰 비용 지원

- 올해 4월부터는 준공 후 15년 이상이 경과한 아파트를 리모델링할 때, 현재 층수에서 최대 3개 층까지 수직증축이 가능하고 최대 15%까지 가구 수를 증가시킬 수도 있음.
- 「조세특례제한법」과 「도시및주거환경정비법」의 개정으로 뉴타운 · 재개발 사업에 따른 전체 매몰 비용 중 법인세는 감면받게 되고(손실 처리 비용의 22% 회수 효과), 나머지 비용은 손실로 처리할 수 있는 법적 근거가 마련되어 상반기 중으로 시행할 예정임.

■ 하자 분쟁의 객관적 처리를 위한 국토교통부의 하자 판정 기준 제정 · 고시

- 국토교통부는 공동주택의 하자를 신속하고 공정하게 심사하고 분쟁을 조정하기 위하여 「공동주택 하자의 조사, 보수 비용 산정 방법 및 하자 판정 기준」을 제정 · 고시하였으며, 2014년 1월 5일부터 시행되고 있음.

■ 부동산 세제 부문의 규제 완화 등 큰 변화

- 취득세 영구 인하에 따른 구간별 세율이 이전보다 인하됨.

- 취득 금액에 따라 구간별로 세분화되어, 6억원 이하의 주택은 1%, 6억원 초과~9억원 이하의 주택은 현행과 동일하게 2% 유지, 9억원 초과 주택은 3%로 인하
- 다주택자 양도세 중과가 폐지되어 일반 과세로 전환됨에 따라 양도소득 구간별로 6~38%의 세율이 적용되며, 종합부동산세는 국세에서 지방세로 전환됨.

■ 주택 구입 지원 자금의 운영 통합

- ‘정책 모기지’는 집을 사려는 사람에게 낮은 이자로 자금을 대출하는 제도로, 근로자·서민 전세자금 대출, 생애최초 주택구입자금 대출, 우대형 보증자리론 등 3종류가 있는데, 이를 ‘내집마련 디딤돌 대출’로 통합 운영함.
- 부부 합산 연소득이 6,000만원 이하(생애최초는 7,000만원 이하)인 무주택 가구주가 이용 가능, 소득의 수준과 만기에 따라 연 2.8~3.6% 금리 적용

■ ‘희망임대주택 리츠’의 면적 제한 폐지

- ‘희망임대주택 리츠’는 집을 보유하고 있지만 대출 상환금으로 고통받고 있는 하우스푸어의 주택을 리츠(REITs)가 매입한 후, 연 6%의 보증부 월세 형태로 5년 간 임차해 거주하게 하는 제도를 말하며, 2013년 4.1 대책에서 도입되었음.
- 당초 매입 대상을 1가구 1주택자(한시적 2주택자)가 소유한 전용 85㎡ 이하의 중소형 아파트(9억원 이하)에서 전용 면적 85㎡ 이상 주택으로 확대하여 면적 제한을 폐지함.

■ 「주택임대차보호법」 시행령 개정으로 세입자 보호 확대

- 주택은 우선 변제의 대상을 확대(서울의 경우 7,500만원 → 9,500만원 이하)하고, 전세에서 월세로 전환 상한선을 하향 조정(14% → 10%)함.
- 상가도 보호 대상(서울 3억원 → 4억원 이하), 최우선 변제 대상의 영세업자 범위(서울 5,000만원 → 6,500만원), 우선 변제 보증 금액의 범위(서울 1,500만원 → 2,200만원) 등을 확대

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

일본 주택임대 비즈니스, 위기가 기회로 전환되며 성장

- 버블 붕괴, 기업 회계 기준 변경 등 부동산 보유에 따른 어려움 극복하며 성장 -

■ 기업형 임대주택 사업, 부동산 가격 하락으로 처분 어려워지며 성장

- 일본에서 민간 임대주택 사업이 기업형으로 발전하게 된 데는 버블 붕괴 이후 지속적인 부동산 가격의 하락, 인구 구조의 변화에 따른 임대주택의 수요 증가라는 거대한 사회·경제적 환경의 변화와 함께 ‘정기차가제도’, ‘기업의 시가회계제도’, ‘중개업 및 건설업체들의 새로운 시장 개척의 필요성’ 등이 주요한 동인이 됨.
 - 버블 붕괴 이후 폭락한 토지(수익성을 담보할 수 있는 임대주택 사업 대상지가 풍부해짐) 및 주택 가격으로 매매 거래가 사실상 동결, 가계나 기업 모두 부동산을 임차하여 사용하는 트렌드 확산
 - 임대주택 사업은 부동산 증권화와 함께 개인이나 기업에게 모두 지속적인 가격 하락으로 처분 자체가 곤란해진 무수익 부동산 자산을 수익 자산으로 활용하여 현금화할 수 있는 주요 수단이 됨.
- 일본도 민간 임대주택은 전통적으로 토지를 소유한 개인 지주가 제공하는 주택이 대부분이었으며, 기업에 의한 임대주택 사업은 많지 않았음.
 - 기업들이 소유한 주거지의 토지가 상대적으로 적었고, 개인 단위에서 충분히 수익성이 높았기 때문에 임대주택을 지을 수 있는 토지를 보유한 개인들은 대부분 직접 임대주택사업을 시행하였음.
 - 특히, 일본은 전근대적인 임대차 계약 관행이나 지나친 임차인보호제도¹⁾로 인해 민간 주택 임대시장이 매우 열악한 수준이었음.
 - 그러다가 가족 중심의 경영 체계를 보유한 중소기업 등이 자사 소유의 토지를 활용하는 방안으로서 임대주택 사업을 실시하는 경우가 증가하게 됨(예 : 자사 점포나 영업소의 위층을 임대주택으로 활용).
- 한편, 기업들을 둘러싼 경영 환경이 점점 어려워지고, 공정 가치 등의 회계 기준 등이

1) 일본의 전근대적 임대차 계약 내용은 ‘레이킹’이라 불리는 사례금(집주인이 임차인에게 집을 빌려준 것에 대해 감사의 뜻으로 지불하는 금액으로 보통 1~2개월분의 월세에 해당). 기존의 「차가법」은 계약 기간이 만료되어도 임대주가 정당한 사유가 없으면 건물을 명도받을 수 없었으며, 임대료 인상도 어려워 신규로 입주하는 임차인과 기존 임차인 간의 임대료 차이가 컸음.

새롭게 변경되면서 기업 경영의 측면에서는 현금 흐름(Cash Flow)을 중시, 기업들이 보유하고 있는 자산의 효율성을 높여야 하는 부담이 증대함.

- 특히, 일본은 2000년대에 들어 정기차가권이나 부동산 증권화가 본격화²⁾되면서 비즈니스로서 임대주택 사업에 큰 변화가 생김.

■ 기업형 임대주택 사업 활성화하려면 인프라 구축 필요

- 일본의 임대주택 사업에는 임대관리업의 역할도 매우 중요하게 작용함.
 - 우리나라의 임대관리업이 단순 임대차 관리와 시설유지관리에 한정되어 있는 것에 반해, 일본의 주택 임대관리업은 중개업과 건설업, 부동산 및 리츠(REITs) 등과 같이 유관 산업과 융합되어 발전했다는 특징이 있음.
- 일본은 임대주택을 개발, 매입할 수 있는 부동산 개발회사, 부동산 정보회사, 기업형 임대관리회사(약 2,800여 개 사), 임대료 보증회사(50개 사 이상), 임차인 리싱(Leasing)회사, 컨설팅 회사 등 임대산업 생태계가 구축되어 있음.
 - 일본의 임대주택산업의 활성화는 분양형 주택사업의 쇠퇴, 토지신화의 붕괴라는 위기가 촉발제가 되었으며, 건설기업이나 토지주 외에 임대 관리, 중개, 리츠 등 다양한 참여자들과 임대인과 임차인 간의 균형된 임대차제도, 공급자 인센티브 등이 수반된 결과임을 알 수 있음.
- 우리나라의 경우에도 분양시장의 침체, 기업 회계 기준의 변경, 부동산의 가격 상승에 대한 기대감 저하 등 일본과 비슷한 상황을 경험하고 있으나, 아직 산업의 생태계 조성 측면에서는 매우 미흡한 실정임.
 - 우리나라에서 임대주택산업이 활성화되기 위해서는 임대산업에 다양한 참여자(지주, 시공사, 개발회사, 재무적 투자자 등)의 진출과 임대차 관행상의 문제점을 보정해줄 수 있는 금융 및 보증회사, 세제상의 인센티브 등 종합적인 시장 환경의 조성이 수반되어야 할 것임.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

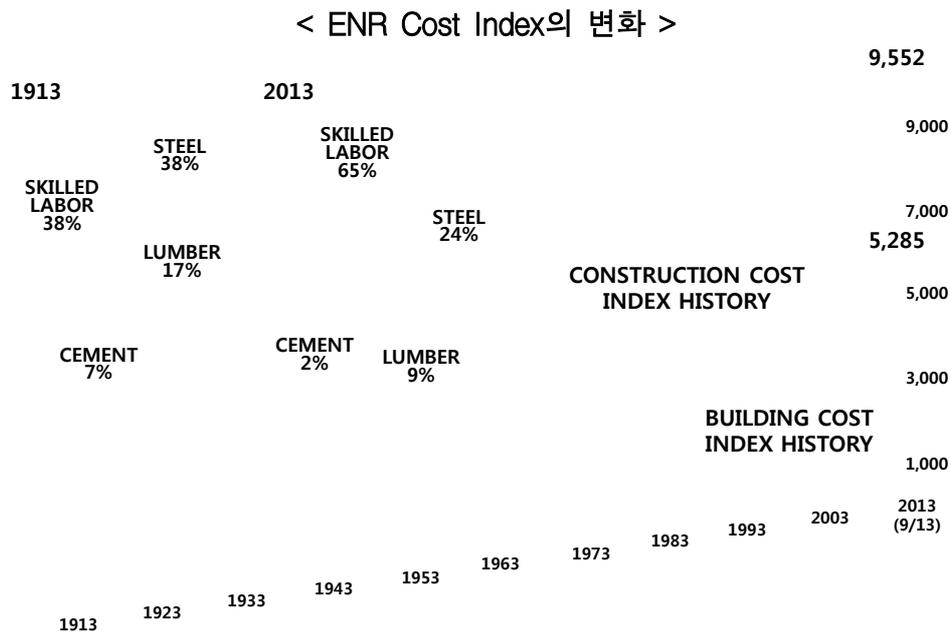
2) 정기차가권제도는 계약 기간이 만료되면 임차인이 계약 갱신을 요구할 수 없고 원칙적으로 계약이 종료되는데, 이는 임대인의 권리가 크게 향상되면서 임대 사업이 비즈니스로 성립하는 계기가 됨. 부동산 증권화는 고정 자산으로 고착될 수 있는 임대주택을 유동화함으로써 언제든지 현금화할 수 있다는 데 큰 의의가 있음. 이는 기업 회계상 자산과 부채를 적절히 조정할 수 있는 주요 수단이 되기도 함.

ENR Cost Index, 건설 비용 100년의 기록

- 공사비 변동 예측, 산업의 구조 변화 및 시장 전망에 활용되는 공사비지수 -

■ ENR Cost Index를 통해 본 건설 비용 100년의 변화

- 1913년에 처음 발표된 ENR Cost Index는 건설 비용의 변화뿐만 아니라, 건설산업의 중요한 트렌드를 보여주는 자료임.
 - 미국의 건설 전문지인 ENR(Engineering News Records)지는 주요 자재 가격 및 인건비 조사를 기반으로 건설비지수(Construction Cost Index), 건축비지수(Building Cost Index), 자재비지수(Materials Cost Index)를 매월 발표하여 왔음.
 - ENR Cost Index는 철강, 시멘트, 목재 등 자재비와 인건비를 기반으로 측정되며, ENR지는 이들 지수 외에도 22개 직종의 20개 도시에서의 인건비, 15개 자재, 15개 대표 시공재에 대한 가격 정보를 제공하고 있음.
- 1913년에 100으로 시작된 건설비지수는 2013년에 9,552로, 건축비지수는 5,285로 각각 증가하였으며, 자재비지수는 2,977로 상대적으로 증가폭이 작았음.
 - 건설비지수, 건축비지수가 자재비지수보다 크게 증가한 것은 건설 비용의 상승에 자재비보다 인건비의 증가가 큰 영향을 주었음을 의미함.



자료 : "A Hundred Years of ENR Cost Indexes", ENR, 2013.9.30, pp. 22~23

- ENR Cost Index는 1970년대와 2004년에 급격한 증가를 보였는데, 1970년대에는 인건비의 폭발적 증가가, 2004년에는 철강 가격의 급격한 인상이 원인이었음.
- 100년 간 진행된 인건비의 상승은 건설 비용의 구성에 있어서도 큰 변화를 가져옴.
 - 1913년의 건축비지수에서는 인건비가 38%, 철강비가 38%의 비중을 각각 차지하고 있었으나, 2013년에는 인건비가 64%까지 증가하고, 철강비는 24%로 비중이 감소하였음.

■ ENR Cost Index의 활용 증가

- ENR Cost Index는 엔지니어링, 건설, 유지관리 등의 건설사업에서 물가 변동에 따른 비용을 조정하는 데 사용되며, 기업 경영 차원에서의 의사 결정을 내리는 데도 유용한 정보가 되고 있음.
- 특히, 연간 혹은 분기별로 발표되는 여타 지수들과 다르게 ENR Cost Index는 매월 발표되고 있어 신속하게 실제 가격의 변동을 반영할 수 있게 하며, 단기간의 트렌드와 전망에도 유용하여 활용이 증가하고 있음.

■ 민간 부문의 공사비지수, 적정 공사비 산정에 기여

- ENR지 외에도 미국 민간 부문에서는 다양한 공사비지수가 발표되고 있으며, 이러한 공사비 정보는 실질적이고 적절한 공사비를 산정할 수 있도록 하는 기반으로 작용함.
 - 가장 잘 알려진 RS MEANS(www.rsmeans.com)가 발표하는 지수는 대표적인 공사비 지수로, 미국 30개 대도시의 건축 자재, 직종별 인력, 건설 장비 임대 등의 가격 조사를 바탕으로 발표됨.
 - 미국의 건설기업인 터너(Turner)사에서는 인건비, 자재비, 노동생산성, 시장 경쟁 조건 등이 반영된 터너 건축비지수(Turner Building Cost Index)를 분기별로 발표하고 있음.
- 공사비지수는 가격 변동을 측정하는 것에서 진일보하여 건설산업의 구조 변화를 파악하고, 시장의 전망 자료가 된다는 측면에서 중요성을 가지며, 이에 국내 민간 부문에서도 100년 동안 지속될 수 있는 공신력 있는 공사비지수의 개발에 대한 관심과 투자가 필요함.

성유경(책임연구원 · sungyk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|-------|--------------|---|
| 1. 7 | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> 주택정책과 주최, '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 전·월세 시장 진단 및 대응 전략 회의 |
| 1. 8 | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> 기획담당관실 주최, '자체평가위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 건설/수자원/기술 안전 소위원회 2013년도 대면 평가 실시 |
| 1. 9 | 국민경제자문회의 지원단 | <ul style="list-style-type: none"> '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 임대시장 동향 및 정책 방향 회의 |
| | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> 하자심사분쟁조정위원회 주최, '제16차 분과위원회 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원, 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 |
| 1. 10 | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> 건설안전과 주최, '건설안전정책 간담회'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 건설 안전 관련 대통령 보고 사항 점검 및 향후 대책 협의 |

■ 최근 발간물

| 유형 | 제목 | 주요 내용 |
|---------|---|--|
| 건설이슈포커스 | <p>하자 분쟁의 주요 쟁점 사항 및 건설업계의 실질적 지원 방안 강구</p> | <ul style="list-style-type: none"> <p>● 하자 분쟁의 최근 동향</p> <ul style="list-style-type: none"> - 하자 분쟁은 매년 양적 측면에서 증가 추세를 보이고, 이해 당사자 간 충돌 양상도 심각성을 더해가고 있지만, 관련 법령의 정비는 면책 규정 부재 등 아직도 보완 과제가 남아 있음. 하자 분쟁도 이전보다 더욱 복잡·다양한 이해 관계가 포함돼 단순한 하자 보수 요구에 그치지 않고 기획 소송 등으로 변질되기도 하여 분쟁 해결을 위한 제도의 합리적 개선이 절실 <p>● 주요 쟁점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 하자 관련 분쟁의 출발점은 '하자'의 존재 여부, 또는 즉각적 하자 보수 필요성 여부에 있지만, 구체적 판단 기준이 현행 법령에 규정되어 있지 않아 당사자 간 충돌·감정적 대립 심화 - 최근 「주택법」·「집합건물법」 등의 개정으로 전유 부분(구분 소유권의 목적인 건물의 부분) 하자 담보 책임의 기산점이 입주자 혹은 구분 소유자에게 인도한 날로 되면서 사실상 하자 담보 책임의 기간이 연장되는 결과를 초래 - 현재 법령에서 다양한 분쟁조정위원회를 규정하고 있지만, 조정위원회별 차이점을 알기 어렵고, 상설 기구로서 활동하지 않는 경우도 있어 이용상의 불편과 혼란에 직면할 우려 - 「건설산업기본법」 제28조를 제외하고는 면책 사유를 규정하고 있지 않아 하자 분쟁의 발생시 사업 주체나 시공사 등의 주도적인 방어를 현실적으로 기대하기 어려운 실정 <p>● 건설공사 단계별 대응 방안</p> <ul style="list-style-type: none"> - 하자 분쟁이 본격화하는 단계인 준공 이후에는 하자 담보 책임 기간 동안 발주자나 입주자 등의 하자 보수 및 손해 배상 청구에 능동적·적극적으로 대응하는 것이 기본적 대응 방향 - 국토교통부의 '하자 판정 기준, 조사 방법 및 보수 비용 산정 기준'이 전문가의 의견과 현장의 실상을 반영하여 현실적인 기준을 제시하고 있다는 인식이 확산되고 있으므로 이를 하자 분쟁 처리에 적극 원용 - 하자 분쟁의 처리를 위하여 최근 상당한 준비가 이루어진 조정 제도를 활용할 필요가 있으며, 이를 통해 이용상 편의성과 조정 과정의 신뢰성 제고, 하자 분쟁의 신속하고 종국적인 처리 등의 효과 기대 |

도로명 주소가 가져올 긍정적인 변화들

도로명주소로의 전환의 본질은 그것이 우리의 공간 인식 체계를 근본적으로 변화시킨다는 데에 있다. 다시 말해 도로명주소의 시행은 점(Point) 중심의 위치 인식 체계로부터 선(Line) 중심의 위치 인식 체계로의 전환이다. 이를테면 미국인은 선을 참조하여 위치를 식별하는 인식 체계를 가진 반면, 우리는 점을 기반으로 한 위치 인식 체계를 가졌다고 할 수 있다.

도로명주소가 활성화된다면 다방면에서 편익이 발생할 수 있다. 우선 주소를 찾기가 쉬워진다. 기존의 필지 중심의 주소 체계는 번지수를 부여함에 있어 일관성이 결여되어 주소의 위치를 찾기 위해 온 동네를 돌아다녀야 했다. 반면, 도로명주소의 체계하에서는 참조되는 지점으로부터 선형을 따라 목적지의 위치를 추정하는 것이 가능하기 때문에 보다 쉽게 목적지를 찾을 수 있다.

도로명주소 체계로의 전환은 건설 분야에도 매우 긍정적인 영향을 끼친다. 도로명주소가 시행되면 도로가 이름을 갖고 위치가 정확히 식별되기 때문에 도로 유지관리가 보다 체계적으로 이루어질 수 있고, 나아가 예방적 관리가 가능할 수 있다. 물론 그렇게 되면 유지관리 비용을 절감하고, 도로의 성능을 우수한 상태로 유지하기가 용이해질 뿐 아니라 예산의 불필요한 낭비를 차단할 수 있다.

도로명주소는 교통 사고 맵핑이나 범죄 지도의 제작 등 현재 국가에서 역점을 두고 추진하고 있는 공간 정보 인프라 구축에도 매우 요긴하게 활용될 수 있다. 그 동안 도로에서 발생한 이벤트를 기록할 방법이 마땅치가 않았는데, 왜냐하면 도로마다 고유한 식별자(이름)가 없었기 때문이다. 다시 말해 더 이상 “OO 건물 뒤편 두 번째 길 맞은 편 도로”와 같은 애매모호한 의사 소통을 하지 않아도 된다는 것이다. 그냥 “OOO길”이라고 하면 된다.

현재 도로명주소의 사용이 더디게 진행되고 일부 사람들이 반대를 하는 이유의 기저에는 기존의 인식의 체계를 고수하고자 하는 관성이 무의식중에 작용한 것으로 보인다. 하지만, 일단 도로명주소에 익숙해지고 나면 위치를 보다 정확하고 체계적으로 파악할 수 있고, 그로 인한 다양한 편익을 누릴 수 있을 것이다. 익숙하지 않고 아직 사용하기가 불편하다면서 새주소 사용을 자조적인 시각으로 바라보는 것은 도로명주소의 잠재적 편익과 편리함을 아직 인식하지 못했기 때문으로 사료된다. <건설경제, 2013. 12. 18>

강상혁(연구위원 · shkang@cerik.re.kr)