

주택성능등급표시제의 적용 문제점과 개선대안



송형진
(한국건설경영협회 정책팀장)

1. 개요

주택에 대한 최근 소비자의 요구 수준은 질적으로 높아지고 있다. 이러한 요구 수준에 부응하여 다양한 주택품질과 관련된 인증제도가 시행·운영되고 있다. 가장 대표적인 것이 2006년 1월부터 시행되고 있는 ‘주택성능등급표시제’라고 할 수 있을 것이다.

주택성능등급표시제는 소비자가 주택의 구입시 그 성능에 대한 정보를 사전적으로 알 수 있도록 하여 공급자와 소비자 간에 발생하는 정보의 비대칭성 문제를 개선하고, 공급자의 품질경쟁을 촉진시켜 주택의 질적 향상을 유도하고자 하는 것이 주요 목적이다.

주택성능등급표시제는 현재 2,000세대 이상의 주택을 공급할 경우 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 등 5개 분야 20여개 항목에 대하여 성능등급을 표시하도록 의무화하고 있으며, 2008년 이후에는 1,000세대 이상으로 확대하고, 평가항목도 늘어날 것으로 예상하고 있다.

주택성능등급표시제는 주택의 품질이 향상되고, 소비자가 주택성능을 알고 주택을 선택할 수 있는 장점이 있으며, 또한 주택의 각 부분에 대한 성능 분류가 이루어지면 공동주택의 질적 수준이 높아질 것으로 기대된다.

하지만 여러 가지 적용 상의 문제로 인해서 주택성능등급표시제의 긍정성은 상당히 퇴색될 것으로 우려되고 있다.

2. 적용 문제점

1) 적용대상의 문제

주택성능등급표시제의 대상이 1,000세대나 2,000세 이상이라는 것은 대형 공동주택단지에만 제도를 적용하겠다는 것이다. 이것은 시장 상황과 부합하지 않는다. 2000년 이후 주택시장이 주택품질에 대한 소비자의 요구가 높아짐에 따라 주택건설업체들은 주택의 품질 향상 노력과 주택 차별화를 위해 브랜드를 도입하였다. 대형 공동주택단지를 중심으로 이러한 브랜드의 도입과 관리를 통해서 주택의 품질과 성능 확보가 이루어지고 있다. 그런데 이렇게 관리되고 있는 대형 공동주택단지에 성능등급표시를 의무화하여 제도를 운영하는 것은 시장친화적 접근이라고 할 수 없을 것이다. 오히려 주택의 품질과 성능의 확보가 정착 필요한 곳은 소형주택과 소규모 공동주택 단지가 더할 것이다.

2) 성능평가시기의 문제

현재 주택성능등급의 평가는 설계단계에서 이루어지게 된다. 아직까지 실현되지 않은 결과를 평가한다는 것이다. 설계도서에 의한 성능평가와 준공단계에서의 성능평가 간의 차이가 많이 발생할 수 있을 것으로 예상된다. 층간소음 등에서 시공 후 성능평가 결과가 달리 나타날 경우에 소비자와의 분쟁이 발생하리라는 것은 충분히 예상되는 문제이다. 이것은 품질, 기술의 문제를 넘어서는 것이다.

주거성능평가

3) 단지별 평가의 문제

현재의 제도는 단지별로 평가가 이루어진다. 개별 소비자(입주자)에게 실효성이 있는 지 의문이 제기된다. 공동주택의 경우 동, 층, 호에 따라 일조, 환경, 소음, 분진, 주거환경, 조망권, 평면 등이 다르기 때문이다. 따라서 단지별 평가결과에 대해서 개별 입주자들이 인증을 받는 주택성능등급에 대해서 불만을 표시할 가능성이 높다. 현실적으로 주택건설업체는 개별 소비자를 모두 만족시키기 어려우며, 이에 따라 건설업체 측에서는 성능등급을 높게 받는 것이 오히려 불리하다는 인식이 확산될 수 있다.

4) 등급별 평가의 문제

현재의 주택성능등급은 5개분야에서 20개 항목별로 1등급(최우수)~4등급(기본등급)으로 구분하여 평가하고 있다. KS규격이나 관련 법령·기준에 부합할 경우에 4등급으로 규정하고 있으며, 1~2등급을 상향 하기 위해서는 추가적인 비용을 들여야 한다. 이러한 것이 불필요하게 과도한 비용이 소요될 수 있고, 모든 항목을 종합적으로 평가하는 것은 쓸데없는 노력과 비용을 소모하게 한다.

5) 인증제도의 중복 문제

현재 공동주택 관련 인증제도 운영은 건설교통부, 환경부, 산업자원부, 정보통신부 등에서 이루어지고 있다. 주택성능등급표시제도, 친환경건축물인증제도, 초고속정보통신건물인증제도, 건물에너지성능인증제도 등의 평가항목 등이 상당부분이 중복되고 있다. 그리고 세부 평가기준이 달라 같은 평가항목이라도 성능 결과에 따른 등급이 달라져 혼란이 가중될 소지가 높다. 그리고 소비자가 주택 품질에 대한 실제적인 정보를 파악하는데서 실효성이 부족할 뿐만 아니라 주택건설업체의 입장에서는 불필요한 중복 규제로 작용하고 있다.

6) 분양가 상한제도와와의 모순

현재의 주택정책 추진방향은 주택성능등급제의 도입? 운영으로 주택의 품질을 확보하고자 하는 노력과 한편으로 주택시장의 투명성을 제고하고 분양가가 실질적으로 인하되도록 분양가상한제를 도입하여 주택건설업체의 분양가를 규제하고 있다.

분양가에 대한 규제는 주택건설업체의 적정이윤 확보와 안정적 경영활동이 어려워져 민간 주택건설사업이 위

[표 1] 주택성능등급 평가항목

부문	범주	세부 성능항목	등급
소음	경량충격음, 중량충격음, 화장실 소음	-	4
	경계소음		3
구조	가변성	-	4
	수리용이성	전용부분, 공용 부분	4
	내구성	-	3
환경	조경(외부환경)	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능	4
		자연통양 및 자연지반의 보전	
	실내공기질	실내공기오염물질 저방출 자재의 사용	3
		단위세대의 환기성능 확보	
일조(빛환경)	-	4	
에너지성능(열환경)	-	4	
생활환경	놀이터 등 주민공동시설		3
	고령자 등 사회적 약자의 배려	전용부분, 공용부분	3
화재·소방	화재·소방	화재감지 및 경보설비, 배연 및 피난시설, 내화성능	3

주거성능평가

[표 2] 공동주택 관련 현행 인증제도의 현황 및 특징

인증제도	관련부처	평가항목	평가기준
친환경건축물 인증제도	건설교통부 환경부	4개 전문분야 21개 세부항목 · 토지이용 및 교통종합점수 · 에너지자원 및 환경부하 · 생태환경 · 실내환경	각 평가항목에 대한 점수부여후 - 65점이상 우수등급 - 85점이상 최우수등급
주택성능등급 표시제도	건설교통부	5개 성능부문 20개 세부항목 · 소음관련 등급 · 구조관련 등급 · 환경관련 등급 · 생활환경 등급 · 화재소방 등급	항목별로 3~4 등급으로 구분하여 평가
지능형아파트 인증제도	건설교통부	2개분야 총 36개 평가항목 · 건축환경 및 설비분야 · 정보통신분야	각 평가항목의 평균성적(총점 250점) - 90%이상 1등급 - 80~90% 2등급 - 70~80% 3등급
초고속정보통신 건물인증제도 (홈네트워크건물 인증제도)	정보통신부	배선설비, 배관설비, 집중구내통신실, 구내배선성능, 도면관리, 디지털방송 등 25개항목 - 홈네트워크인증 14개항목	평가기준에 따라 특등급, 1등급, 2등급, 3등급 구분 - 홈네트워크인증 : AA, A, 준A 등급
건물에너지효율등급 인증제도	산업자원부	· 표준공동주택 대비 에너지절감률 · 환기율, 외피열손실, 태양열취득 등에 의한 에너지성능 분석	에너지절감률에 따라 등급부여 - 33.5%이상 1등급 - 23.5~33.5% 2등급 - 13.5~23.5% 3등급

축이 예상된다. 그리고 분양가 자율화는 분양가격의 상승과 아울러 소비자 요구에 대응하면서 다양화되고 품질이 향상되지만 분양가 상한제가 적용될 경우에는 품질의 저하 등 부작용이 초래될 우려가 높다.

3. 개선 대안

1) 주택성능등급표시제도의 임의화

주택의 품질과 성능 확보는 시장친화적인 방법으로 이루어지는 것이 필요하다. 법령에 근거한 의무적인 방법으로는 소비자의 다양한 요구 수준을 만족할 수 없을 것이다. 이러한 생각의 연장선에서 주택성능등급표시제도는 주택건설업체가 임의로 신청하여 인증 받을 수 있도록 개선되어야 한다. 주택건설업체에서 우수한 기술을 개발하여 경쟁사와의 차별화 전략차원에서 제도를 활용할 수 있도록 해야 할 것이다.

가까운 일본의 주택성능표시제도는 강제가 아닌 임의의 조항으로서 주택건설업체가 필요시 주택성능인증을 신청하고 그 등급을 표시하는 것으로 주택시장에서 자율적인 경쟁을 유도하는 체계이다.

2) 준공단계 평가로의 전환

실내공기질이나 소음 등과 같은 주택의 성능을 설계도면이나 자재 성능만을 가지고 평가할 경우에는 실제 성능과 다를 가능성이 많다. 설계시방이나 도면, 자재만 보고 판단할 수 없으며 이것만으로 평가한다는 것은 사실상 무리이다. 따라서 시공이 완료된 이후에 평가되는 것이 필요하다.

3) 인증제도의 정비

공동주택과 관련된 다양한 인증제도가 있음을 앞에서

주거성능평가

언급하였다. 비슷하거나 동일한 목적을 가지고 운영되고 있는 인증제도를 부처간의 이권 등에 의해서 계속 유지할 것이 아니라 통폐합을 하거나 분명한 역할 분담을 하여 중복적인 요소를 해소해야 할 것이다.

4) 평가등급의 조정

현재 주택성능등급표시제의 대부분 항목이 1등급을 만족시킬 수는 없거나 요구 수준이 매우 높은 것이 현실이다. 기본적으로 KS규격이나 건축법, 주택법 등의 관련 법령의 기준을 만족함에도 불이익을 받는다면 이는 바람직한 것은 아닐 것이다. 이러한 점을 개선하기 위해서 Pass/Fail 방식으로 개선하는 것을 검토할 수 있을 것이다.

5) 분양가상한제의 개선 또는 폐지

분양가상한제의 시행은 주택품질의 저하를 가져올 것이 예상되므로 조속한 시점에서는 분양가 자율화의 방향으로 가야 할 것이다. 다양한 소비자의 요구 수준에 부합하기 위해서는 특히 그러하다. 고급주택 중심의 시장과 그렇지 않은 시장으로 구분하여 분양가 규제의 적용여부를 판단하는 것도 한 방법일 것이다.

6) 기타

이외에 주택성능등급표시제 도입·운영을 소형주택, 소규모 단지에 우선 적용하는 것이 필요하였을 것으로 본다. 제도의 임의화를 시행하고 소형주택과 소규모 단지에 제도를 적용하는 것이 필요할 것이다.

그리고 주택성능등급표시제의 운영과정에서 나타날 수 있는 각종 분쟁을 해결하기 위해서는 분쟁조정기관의 도입이 검토되어야 할 것이다.

4. 맺음말

소비자의 주택에 대한 품질 및 성능에 대한 요구 수준은 점점 높아지고 있다. 더 나아가 주거, 의료, 보건, 노인복지, 여가를 지원할 수 있는 복합적인 서비스를 요구하는 수준이 될 것으로 예상된다. 그리고 주택성능등급제에 대한 소비자의 인지도는 더욱 높아질 것이다.

주택건설업체는 치열한 경쟁과 투자를 통해서 이러한 소비자의 요구 수준에 부합할 것이다. 정부는 현행의 불합리한 부분을 빠른 시일안에 검토하여 합리적으로 개선하는 것이 필요할 것이다.

이러한 노력이 모아진다면 주택성능등급표시제는 시장에서 모두가 상생하는 제도가 될 것으로 사료된다.