

주거성능평가

주택성능등급인정제도의 현황과 방향



곽기석
(한국감정원 주택성능인정센터장)

I. 들어가며

주택성능등급인정제도는 주택을 공급받고자하는 자가 주택의 품질과 성능에 대한 객관적인 정보를 미리 파악한 후 자신에게 맞는 주택을 선택하도록 함으로써 국민에게 주택 선택의 기준을 제공하고, 주택을 공급하는자는 질 좋은 주택을 건설, 공급하도록 하기 위한 목적의 제도이다. 주택법 제21조의 2의 규정 내용을 근간으로 주택성능등급 인정제도가 시행된지 약 2년의 기간이 경과되었으나 제도가 본래의 목적을 수행하기에는 아직 활성화 정도가 미흡하다고 할 수 있다. 현재 우리나라의 주택품질 수준 그리고 주택시장의 크기와 중요성에 비추어 보면, 본 제도의 활성화는 필수적이고 또 절실하다. 앞으로 그 기능과 역할이 기대되는 주택성능등급인정제도를 제대로 작동하기 위하여서 보완하여야 할 점들이 있다. 이 글에서는 먼저 주택품질의 변화를 야기한 주택시장의 환경변화 및 주택성능인정제도의 의미를 살펴봄으로써, 본 제도가 나아가야 할 방향에 대하여 생각하고자 한다. 이어서 현재 주택성능인정제도의 현황과 과제에 대해 살펴보고, 이를 바탕으로 앞으로 우리나라 주택성능인정제도가 나아가야 할 방향에 대해 제언하고자 한다.

II. 주택시장의 환경변화

주택보급률 및 주택공급량이 절대적으로 부족했던 시기에는 공급자의 주관적인 평가에 따른 주택품질에 대한 정보가 일방적으로 제공되었으나, 주택시장이 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장으로 전환되면서 수요자의 주택품질에 대한 인식 및 요구가 높아지고 있다.

분양가 자율화 이후 주택의 품질 수준은 크게 향상되었다. 과거 원가변동제 시행지침에 의한 분양가 규제 시기와는 달리 주택건설업체는 경영노력 여하에 따라 고수익을 창출할 수 있는 기회를 갖게 되었기 때문에 소비자의 욕구에 부응한 다양한 상품 개발과 품질향상을 위한 노력이 가능했다. 각 기업마다 주택의 차별화 전략과 함께 **주택의 브랜드화**가 급속하게 진행되었고, 이러한 과정을 통해 공급된 고품질의 아파트는 신규 주택에 대한 소비자의 욕구를 자극하는 요인이 되었다.

올해 9월부터 시행된 **분양가 상한제의 적용**으로 일부에서는 주택의 품질이 하향 평준화될 것으로 전망하는 시각도 있다. 그러나 지난 몇 년간 주택의 브랜드에 대한 시장인식이 높아지면서 주택건설업체는 자사의 브랜드 이미지를 무시할 수 없게 되었다. 당장의 작은 이익을 위해 낮은 품질의 주택을 공급해 자사 브랜드 이미지에 손상이

주거성능평가

가면 장기적으로 더 큰 손실이 발생할 뿐 아니라 기업의 존립에도 영향을 미칠 수 있기 때문에 품질에 대한 노력을 쉽게 포기하기는 어려울 것이다. 그러므로 분양가 상한제로 시장변화에 주택건설업계의 원가절감 및 주택의 품질향상을 위한 노력이 절실히 요구된다.

III. 주택성능등급인정제도의 역할과 기능

주택의 수급 불균형으로 공급량이 절대적으로 중요시되던 시장상황에서 이제는 품질에 대한 관심이 높아지고, 주택성능에 대한 종합적인 정보가 필요한 시장으로 전환되기 시작했다.

주택성능등급인정제도는 주택의 소비자, 공급자 등 시장 참여자들이 종합적이고 일원화된 방법으로 표시된 주택성능 정보를 공유할 수 있도록 제도적 환경을 제공할 것이다.

첫째, 주택성능등급인정제는 주택소비자들이 품질을 용이하게 비교하여 선택할 수 있도록 함으로써 **소비자를 보호**할 수 있도록 하는 것이다. 주택소비자들은 공급자가 제공하는 개별적이고 주관적일 수 있는 성능 표시 정보에 의존해 왔으나, 국가적인 기준에 의해 평가된 정보를 제공받아 각각의 성능항목들을 비교하여 주택을 선택할 수 있게 되었다. 국가적인 기준 및 인정기관의 객관적인 평가를 통하여 제시된 주택성능등급인정서를 통하여 소비자는 각 성능부문별로 등급의 우열, 경쟁관계에 있는 단지간의 성능 비교, 본인이 확보하고자 하는 성능부문의 성능 등을 확인하고 자신이 원하는 주택을 선택할 수 있다.

둘째, 주택공급자는 객관적인 성능등급평가 기준을 통하여 공급하고자 하는 주택 성능의 설정, 소비자의 선호도가 높은 성능부문에 대한 선택과 반영을 할 수 있어 효과적이다. 선택한 품질수준에 대하여 명확한 기준에 따라 소비자에게 성능을 제시할 수 있고 소비자로부터 정확한 선택을 받을 수 있다. 아울러 주택시장에서 업체 간의 우위를 선점하기 위하여 보다 더 좋은 성능의 주택을 개발하기

위하여 노력할 것이며, 주택성능의 우수성은 소비자들에게 마케팅 포인트로서 활용할 수 있게 될 것이다.

IV. 우리나라의 주택성능인정제도의 현황과 과제

주택성능등급인정제도가 시행된 2006년 1월 이후 주택성능등급 평가서의 교부실적은 2006년 2건, 2007년 10월 현재 14건 정도로, 이 중 의무시행단지인 2천 세대 이상의 단지는 2006년 2건, 2007년 현재 2건으로 조사된다. 2006년에 비하여 2007년에는 의무시행 대상 이외의 단지의 신청이 증가한 것으로 보아 주택성능등급인정제도의 인식이 확대된 것으로 보이거나 시장 전체적으로 보았을 때 활성화되었다고 볼 수는 없다. 아직 주택시장에서 주택성능인정제도를 주택품질과 연관시켜 고려하기 보다는 단순한 절차사항으로 여기며 의무적용대상에 한하여 제한적으로 고려하기 때문이다.

주택시장에서 품질에 대한 요구가 증대하는 가운데 주택성능등급인정제도의 기능과 역할은 꼭 필요하며 향후 그 기능이 더욱 확대될 것이다. 아래에서 제도의 실효성을 확보하기 위하여 모색되어야 할 점에 대하여 논하고자 한다.

첫째, 시공품질까지 확대

주택성능등급표시제도는 사업계획승인인가 도면을 기준으로 평가하는바, 설계기준 성능등급에 한정되어 있다. 그러나, 건축공사는 주택성능등급의 기준인 설계도를 가지고 시공을 하기 때문에 시공과 감리가 완벽하게 이루어지면 설계성능만으로도 충분히 주택의 성능향상과 더불어 소비자가 안심하고 선택할 수 있는 양질의 주택을 공급할 수 있을 것이다. 그러나 현실적으로 시공능력, 감리과 정상 한계점, 설계변경 등의 사정요인 발생으로, 설계시점 성능등급과 준공시점 성능등급이 다르게 나타날 수 있는 한계가 있다. 이를 해소하기 위해서는, 준공단계에서 주택의 성능등급을 다시 한번 검증받아야 할 것이다. 주택을 공급받는자가 생활할 공간은 준공된 상태의 공간인바, 실제 사용할 상태로 2차 성능등급 평가가 필요하다. 이는, 선분양이 주도하는 주택시장에서 소비자에게 정확한 정보

주거성능평가

를 제공할 수 있는 계기를 마련하게 될 것이다.

둘째, 평가체계의 지속적 연구

주택성능등급 표시를 위한 평가방법은 많은 연구를 통하여 기준이 제정되었다. 이에 따라 평가업무를 수행하는 인정기관에는 전문성, 객관성 및 공정성을 수용할 수 있고, 신청업체와 이해관계가 없는 기관의 참여가 필수적이다. 현재는 건설교통부에서 지정한 5개 주택성능등급인정기관으로 한국감정원, 한국건설기술연구원, 한국시설안전기술공단, 대한주택공사, 대한주택보증주식회사가 있다. 인정기관들은 평가의 객관성과 공정성 확보를 위한 평가원 교육 및 워크숍을 주기적으로 실시하여 왔다. 하지만 건축자재, 설계 및 시공기술은 지속적으로 발전하고 있으며, 좋은 성능의 주택을 공급하고자하는 업계의 노력이 이어질 것이다. 따라서 이러한 환경의 변화들을 수용할 수 있고, 소비자가 필요로 하는 성능부문, 각 성능별 본질을 정확히 평가할 수 있는 평가기법 등의 꾸준한 연구개발이 필요하다. 제도의 시행 초기인 만큼 좀더 보완된 차기 평가기준을 지금부터 준비해 나가야 하며, 이를 위한 정책적 지원도 필요하다.

셋째, 각종 인증제도 정비

최근 건축물 관련 인증제도가 급격하게 증가하고 있다. 건설교통부의 친환경건축물인증, 환경부의 친환경건축자재인증, 산업자원부의 초고속정보통신건물인증과 에너지성능인증제도가 있다. 더 나아가 건축학회의 친환경건축설계인증제도와 한국공기청정협회의 HB(Healthy Building Material)마크 및 매일경제의 살기 좋은 아파트를 비롯하여 수십개의 신문사에서 아파트와 관련된 인증 및 시상제도가 있다. 이와 같이 난무하고 있는 건축물 관련 각종 인증제도를 정비할 필요성이 있다. 동일한 목적으로 수많은 인증제도가 제정되면서 제도 고유의 목적이 퇴색하고 제도의 난립에 따른 혼란과 부실이 우려되고 있다. 인증제도의 통폐합이나 역할 분담 방안의 모색이 현안과제로 다가와 있다.

넷째, 의무적용대상 확대

주택법 제21조의2에 의거 사업주체가 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 주택성능등급을 인정받아 이를 입주자 모집공고안에 표시하여야 한다. 대통령령이 정하는 호수는 1천 세대 이상이나, 2007년까지 한시적으로 2천세대 이상으로 경과규정을 두고 있다. 우리나라의 분양시장에서 2천 세대 이상의 단지는 소수이며, 2007년부터는 법적 의무 단지규모는 1천 세대 이상이나 제도의 본래 목적을 달성하고 순기능을 확대하기 위하여 좀더 작은 규모의 단지까지 확대의 검토가 필요하다. 이것이 다수의 소비자를 보호하고, 우수한 품질의 아파트 공급자가 인정받고, 사회적으로 건설한 부동산 문화의 형성을 앞 당길 것이다.

다섯째, 참여자 지원방안 확대

본 제도는 수요자에게 분양되는 주택의 품질 정보를 제공하고, 공급자측에는 품질향상을 유도하고자 하는 좋은 목적을 가지고 있다. 그러나 제도 시행 이후 2천 세대 이상 계획단지는 소수로서 신청을 회피하는 경향을 보였고, 2천 세대 미만은 제도에 참여하기 위하여 신청한 민간공급 단지는 거의 없었다. 이유는 아파트 공급에 있어 아직 수요자보다 공급자 중심이며, 공급자는 참여함에 따른 실익이 적다고 보기 때문이다. 따라서 제도가 활성화될 때까지는 인정을 받는 자에 대한 지원방안의 확대도 필요하다.

현재 지원방안으로서 '주택품질 향상에 따른 가산비용 기준'에 의하여 주택성능등급에 따라 기본형 건축비의 가산비용을 1%~4%까지 인정해 주도록 하고 있다. 이는 분양가상한제의 시행으로 합리적 원가를 전제로한 원가 상승 통제 효과와 주택성능등급인정제의 시행으로 단기적으로는 원가상승 효과의 상반된 효과를 결합시켜 비합리적인 분양가 상승을 통제하면서 우수한 품질의 아파트에 대하여는 품질 향상에 수반된 일정부분의 원가를 인정해 주고 있다는 것이다. 또한 소비자만족도의 조사 결과에 따라 우수업체에 대하여 분양가를 가산해주고, 건설교통부장관이 우수업체를 선정하는 방안 등의 추진도 좋은 지원

주거성능평가

방안이라고 볼 수 있다. 최근 미분양이 증가되고 있는 지방 아파트의 경우 가산비용 인정이 분양가 상승으로 이어져 가격 측면에서 분양성에는 도움을 주지 못할 수 있으나, 이러한 시장에서 분양성을 높이기 위해 차별화가 필요하며, 좋은 등급의 주택성능이 분양성에 도움이 될 수도 있을 것이다.

이러한 시장상황이 도래함에 따라, 주택품질 향상 노력에 대한 우수업체 지정제, 세계주택 등 참여를 유도하기 위하여 다양한 지원방안이 검토되어야 한다.

여섯째, 제도의 홍보 강화

제도가 시행된지 약 2년이 경과되었으나, 아직 대다수 소비자들의 제도에 대한 인식정도는 높지 않다. 제도가 주택을 공급받고자하는 소비자에게는 중요한 정보일 수 있으나, 홍보의 부족, 아파트 시장의 상황 등으로 주목 받지 못하고 있다는 것이다. 그 동안 언론보도, 2007년 9월 건설교통부의 후원하에 한국감정원에서 개최된 시·도 업무담당자, 건설업체 및 설계업체 등을 대상으로 한 설명회, 인정기관 평가담당자에 대한 수차례의 세미나 등은 좋은 활성화 방안의 사례라고 할 수 있으며, 이제는 소비자를 대상으로 한 홍보전략의 수립도 필요한 시점이다. 제도 실행의 참여자들 모두가 필요성을 이해하고, 주거용 부동산이 소유의 개념 못지 않게 이용의 개념으로 전환시켜 보다 성숙된 부동산 문화를 열어가고자 하는 사회적 과제를 해결하는데도 중요한 역할을 할 것이다.

V. 주택성능등급인정제도의 전망과 방향

주택성능등급인정제도가 어느 정도 정착되어 신속뿐만 아니라 기존 주택에 대한 성능평가 등도 이루어지면 중고 주택의 매매시장에서 성능의 보증서와 같은 역할도 가능해질 것이다. 더불어 공동주택뿐 만 아니라 단독주택, 주상복합 등에도 확대 적용의 검토도 필요하다. 향후 진행과정을 면밀하게 검토하여 시행과정상의 문제점을 최소화하고 주택건설업체에 대한 준비기간을 가질 수 있도록 점진적으로 확대 적용하여 궁극적으로 모든 주택이 대상으

로 될 수 있도록 하여야 비로소 모든 주택에 대한 질적인 성능을 확보할 수 있을 것이다.

주택시장에서의 이해당사자들 간의 적절한 조화가 필수적으로, 주택성능인정제도에서 각 당사자들의 조화가 이루어진다면 근시일내 제도의 정착과 발전이 가능할 것이다. 주택 공급자는 성능 향상을 위한 창조적 아이디어와 기술개발을 위한 노력이 뒤따라야 한다. 그리고 소비자는 주택의 품질에 관심을 갖음으로써, 자신에게 적합한 성능의 주택을 선택할 수 있게 되며, 주택 공급자들의 품질 향상 노력의 결실을 공유하게 될 것이다. 또한, 인정기관 및 정부는 주택 시장 참여자들에게 제도를 홍보하고, 주택 공급자 및 자재업체들의 친환경제품 및 성능향상 기술의 개발을 유도하고, 제도의 발전을 위해 지속적인 평가방법의 연구도 해야할 것이다.

앞으로 주택성능등급인정제도의 원활한 정착을 위하여 입주자모집공고시 등급표시에 활용하는 방안 이외에 성능하자가 발생하였을시 분쟁처리에 대한 사항과 성능을 보증해 줄 수 있는 성능보증제도와 연계하는 등 다양한 활용방안에 대한 고려가 필요하다. 이와 같은 노력으로 제도가 정착되면 주택의 품질과 성능에 대한 인식의 전환으로 주택의 고성능 및 고품질의 수요가 더욱 확대될 것이다. 또한, 주택의 성능기준을 제시하여 줌으로써 건설업체의 성능향상 및 기술개발을 유도하여 주택산업 발전의 선도적인 역할을 담당하게 될 것으로 기대된다.