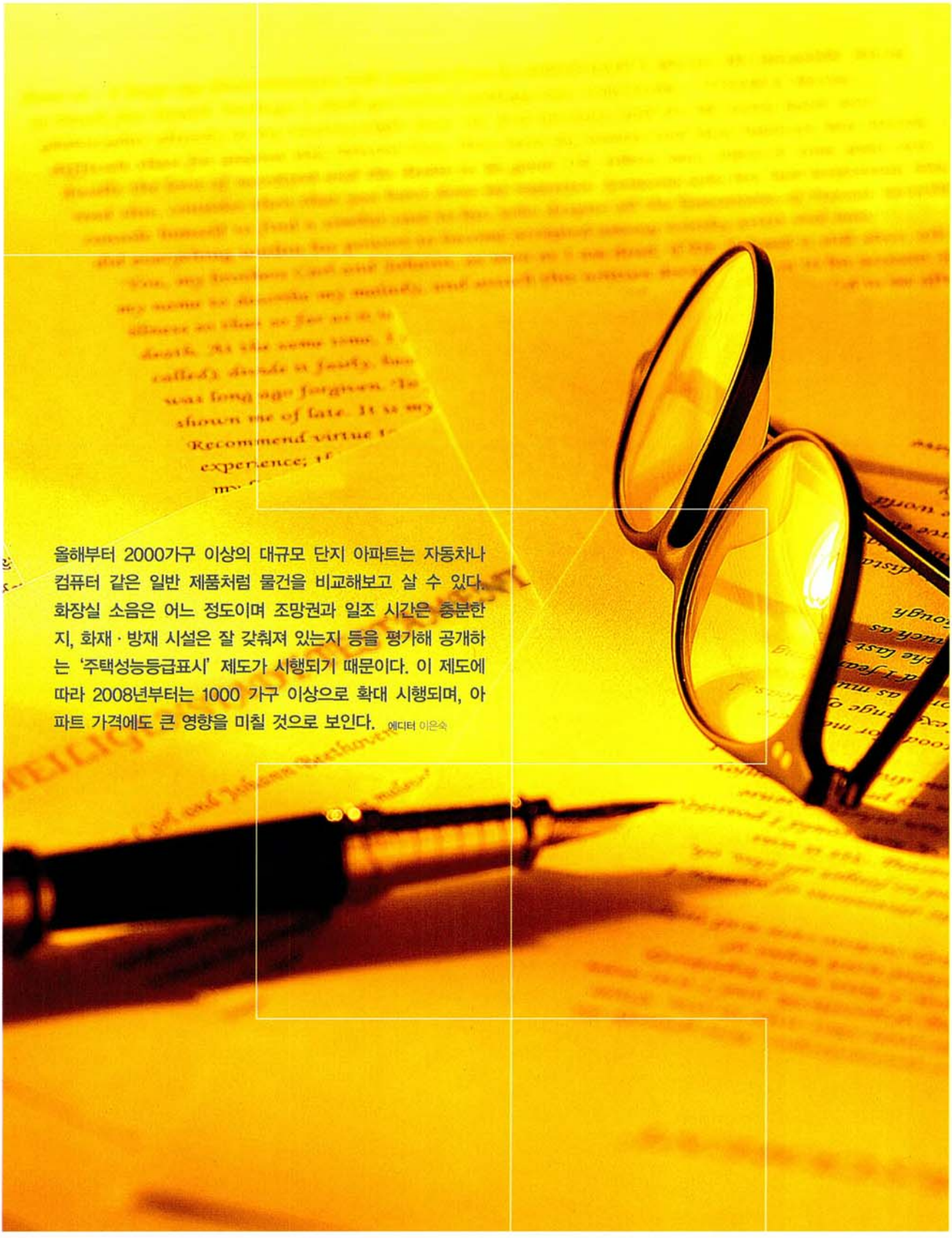
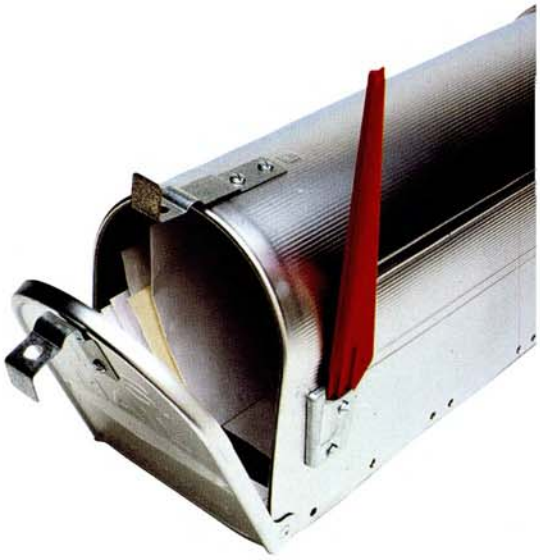


올해부터 2000가구 이상의 대규모 단지 아파트는 자동차나 컴퓨터 같은 일반 제품처럼 물건을 비교해보고 살 수 있다. 화장실 소음은 어느 정도이며 조망권과 일조 시간은 충분한지, 화재 · 방재 시설은 잘 갖춰져 있는지 등을 평가해 공개하는 '주택성능등급표시' 제도가 시행되기 때문이다. 이 제도에 따라 2008년부터는 1000 가구 이상으로 확대 시행되며, 아파트 가격에도 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 에디터 이은숙

주택등급표시 제도의 실효성

2000가구 이상 주택 공급시 주택 성능 평가해야



올해부터 2000가구 이상의 주택을 공급할 때는 입주자 모집공고안에 소음, 구조, 환경, 화재 · 소방 등을 평가해 품질 등급에 따른 '주택성능등급' 이 표시된다. 건설교통부가 마련한 주택성능등급표시 제도를 간단히 살펴보면 건설업체는 분양시 소음, 구조, 환경, 화재 · 소방 5개 부문에서 각각 1~4개 등급으로 구분된 총 20개 항목에 대해 한국건설기술연구원, 대한주택공사, 대한주택보증, 한국감정원 등 평가 인정기관의 평가를 받아 등급을 표시해야 한다는 내용이다.

20개의 평가 항목에는 최근까지 소비자의 요구 및 관심 사항으로 크게 부각되어온 층간 및 화장실 소음, 가변성, 내구성, 단지 내 생태 환경 일조 및 에너지 성능, 실내 공기의 질, 주민 공동시설 면적, 화재 대비 및 대피성 등이 포함돼 있다.

전문 평가기관의 검토를 통해 등급과 수치로 표시되는 주택 성능은 법적 기준에 부합하는 수준을 최하위 등급으로 해 일정 단계별로 등급을 구분하는데, 1등급이 최상위 등급이며 3~4등급이 최하위 등급이다.

오염물질을 적게 방출하는 자재를 사용하는지, 환기장치를 잘 갖추고 있는지를 평가해 공기의 질 등이 아주 좋으면 1등급, 법적 기준만 충족하면 3등급이 되는 것이다. 그러나 등급이 높을수록 분양가도 올라갈 가능성이 높기 때문에 최상위 등급만 고집하는 것은 좀 더 신중하게 생각해볼 일이라고 전문가들은 조언한다.

이에 따라 현대건설은 소음 관련 국내 최고 수준의 기술력을 바탕으로 '조용한 아파트' 짓기에 나설 계획이며, 대림산업도 40억원을 들여 오는 6월 아파트 실험실 성격인 '주거환경 실험동' 을 짓는 등 발빠르게 대응하고 있다. 삼성건설은 2004년 이후 '래미안 주거성능지표' 로 자체 평가하는 만큼 앞으로 래미안 지표를 이번 등급제 기준으로 조정할 방침이다. 오는 3~6월 분양될 파주 운정지구부터 이 제도가 적용될 것으로 예상된다.

소비자는 분양가 15% 올라 부담 소비자들은 성능을 보고 주택을 고를 수 있어 이번 등급제에 대해 대부분 환영하는 분위기다. 일조권을 좋게 하기 위해 아파트의 동과 동 사이가 넓어지는 등 소비자 요구에 맞춘 '맞춤형 아파트' 가 나올 전망이기 때문. 하지만 이는 곧 또 다른 분양가 상승 요소로 작용할 것으로 보여 성능 대비 분양가 수준에 있어 주의가 요구된다.

게다가 분양 전 사업계획 승인 때 제출되는 설계도면으로 등급을 평가하기 때문에 입주 만족도는 예상보다 못할 가능성이 크다. 일각에서는 등급제 적용 아파트의 대상이 2000가구를 넘는 대단지인 데다 소비자들이 구분할 수 있는 품질 변별력이 없어 주택등급 제도의 실효성은 제한될 것으로 보인다.