

# HUG '임대보증제' 전세사기 못잡고 지역 건설사만 잡는다

주택도시보증공사 사업 지난해 6월 윤석열 정부때 현실 무시하고 시행 개인 임대사업자 보증사고 해마다 증가…광주 주택업계 줄도산 공포 감정평가제도 전설임대 사업자와 개인임대 사업자 동일기준 적용 문제

윤석열 정부 시절 전세사기 피해를 막는다는 명분으로 지역 현실을 무시하고 개정한 '임대보증 제도'가 본격 시행되면서 광주 주택업계에 줄도산 공포가 확산하고 있다.

광주 등 지역 주택업계에서는 임대보증제도 시행에 따라 주택도시보증공사(HUG)의 지난해 5월 인정 감정평가제도 도입 이후 실제 시세와 동떨어진 시세 평가 구조가 굳어져 심각한 자금난을 겪고 있다. 불만이 쏟아지고 있다.

주택업계는 이 같은 문제가 임대보증 사업은 물론 주택담보대출(모기지) 보증, 공공지원 민간임대 등 HUG 사업 전반에서 발생하고 있는 만큼 HUG에 대한 대대적인 감사 등이 시급하다는 목소리가 커지고 있다.

15일 주택업계에 따르면 인정 감정평가 제도는

전세사기 대책 논의 과정에서 윤석열 정부 시절 국무회의를 거쳐 지난해 6월 4일 시행됐다.

당시 건설업계를 중심으로 전세사기와 무관한 법인·건설임대 사업자까지 개인 임대 사업자와 동일한 기준을 적용받게 돼 부작용이 우려된다며 제도 개선을 요구했지만 받아들여지지 않았다.

지역 주택업계 관계자는 "전세사기는 주로 개인 임대 중심으로 발생했는데 법을 고치면서 별다른 문제 없이 운영되던 법인 임대까지 한꺼번에 동일 조건을 적용했다"며 "제도 설계 단계에서부터 무리가 있었다"고 주장했다.

기준에는 임대인이 감정평가법인을 통해 산정한 주택 가격을 HUG에 제출하면 이를 토대로 임대보증금보증이 발급됐다.

하지만 현행 제도에서는 임대보증금보증 발급을

위해 HUG가 지정한 5개의 감정평가법인이 산정한 주택 가격만 인정된다. 이 평가액이 보증 기준이 되면서 시세보다 낮게 평가될 경우 임대보증금 축소나 현금에 준하는 추가 담보 제공이 불가피해진다.

예컨대 임대보증금이 3억원인 주택의 인정 감정 평가는 2억원으로 나올 경우 그 금액에 맞추지 않으면 보증서가 발급되지 않는 구조다. 이같은 경우 결국 임차인에게 보증금을 돌려주거나 차액만큼을 HUG에 제공해야 하는 것이다.

업계에서는 감정평가법인이 HUG가 인정한 극소수 업체로 한정된 점도 문제로 지적했다.

전국 수많은 감정평가법인 가운데 일부만 인정되면서 평가 결과가 획일화되고 보수적으로 나올 수밖에 없는 구조라는 불만이 나온다.

업계 관계자는 "감정평가가 특정 업체로만 한정되다 보니 결과가 HUG의 기준과 시각에 맞춰질 수밖에 없다는 의심이 협장에 퍼져 있다"며 "실제로 시세와 비교했을 때 시세에 턱없이 못 미치는 사례가 비일비재하다. 일부에선 HUG와 감정평가기관의 관계를 의심하는 말도 나온다"고 주장했다.

이 같은 제도 변화는 지역 건설사의 경영에도 큰 타격을 주고 있다.

실제 광주·전남 기반 건설사로 탄탄한 재무 구조를 자랑했던 삼일건설이 최근 기업 회생절차(법정 관리)에 들어갔다. 삼일건설은 지난 6일 광주지방 법원에 회생절차 개시를 신청했고 법원은 회생인과 여부 결정 전까지 채권을 동결하는 포괄적 금지 명령을 내린 상태다.

삼일건설은 공사대금 미지급이나 대규모 채무가 없는데도 'HUG 인정 감정평가 제도 변경' 부작용을 겪지 못하고 불가피하게 법정관리를 선택한 것으로 알려지고 있다.

삼일건설 관계자는 "임차인 보호를 최우선 가치로 삼아 연대보증 유지, 추가 비용 투입 등 가능한 모든 조치를 취했으나 더 이상의 자구책으로는 한계에 도달했다"면서 "HUG의 보증 처리 및 압류가 진행되면 회사가 위험해질 수 있어 불가피하게 법정관리를 신청했다"고 밝혔다.

광주 건설업계에서는 이를 두고 "터질 게 터졌다"는 분위기다.

지역 건설 업계 관계자는 "현장을 무시한 잘못된 제도 때문에 삼일건설처럼 건설한 회사마저 법정

관리를 받을 수밖에 없는 게 현실"이라면서 "특히 지역 건설업계에선 어려운 사정을 외면하는 HUG 광주전남지사의 업무 태도 등에 대한 불만도 크다"고 주장했다.

지역 주택업계가 특히 문제 삼는 대목은 감정평가제도가 건설임대 사업자와 개인 임대사업자를 구분하지 않고 동일한 기준을 적용하고 있다는 점이다.

HUG가 더불어민주당 복기왕 의원실에 제출한 최근 5년간 임대 보증(사용검사 후) 사고율 자료에 따르면 개인 임대사업자의 보증 사고율은 2023년 7.9%, 2024년 9.3%까지 치솟았다. 반면 건설임대 사업자가 포함된 법인 임대사업자의 사고율은 각각 0.4%, 0.8%에 그쳤다.

지역 건설업계 관계자는 "현 제도가 유지된다면 주택업계의 줄도산으로 이어져 대규모 보증사고와 함께 모든 피해는 고스란히 서민들에게 돌아가는 이른바 '전세사기 시즌 2'가 재현될 것"이라며 "하루빨리 건설 임대와 개인 임대를 명확히 구분하고 법령 시행 이전 임대 단지 적용 제외 등 합리적인 제도 개선에 나서야 한다"고 강조했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



현관까지 음식배달 척척

삼성물산은 배달플랫폼 '요기요'와 연계해 아파트 세대 현관까지 음식을 배달하는 자율주행 배달로봇 혁신 서비스를 확장 운영한다고 15일 밝혔다. 사진은 래미안 리더스원에 도입된 음식배달로봇.

## 광주 1월 주택사업경기지수 69.5…회복 조짐

### 전남 미분양 증가에 경기 위축

광주지역 주택사업자들의 체감 경기가 새해 들어 회복 조짐을 보이고 있는 것으로 조사됐다. 다만 전남은 하락세로 돌아서며 신규 주택사업 추진 등을 어렵게 만드는 요인으로 작용하고 있는 것으로 나타났다.

15일 주택산업연구원(주산연)이 발표한 '2026년 1월 주택사업경기전망지수'에 따르면 전국 주택사업경기전망지수는 80.5로 전월 대비 5.8p 상승했다. 수도권 지수는 95.4로 10.9p 오르며 회복 기대감을 키웠고 비수도권도 77.3으로 4.8p 올랐다.

주택사업경기전망지수는 주택사업경기전망지수는 주산연이 주택사업자를 대상으로 설문조사해 산정한 지표로, 주택건설 사업 체감경기를 나타낸다. 기준선(100)을 넘으면 경기가 좋아질 것으로 보는 사업자가 더 많다는 뜻이고 100을 넘지 못하면 그 반대다.

광주와 전남은 흐름이 엇갈렸다. 광주는 69.5로 전월 대비 2.9p 상승하며 소폭 반등했지만 전남은 63.6 전월보다 3.0p 하락했다. 광주는 지난해 말 크게 위축됐던 사업 심리가 다소 회복되는 모습을 보였다. 전남의 경우 하락 전환과 함께 낮은 지수 수준이 지속되며 체감 경기가 위축된 상황이다.

주산연은 비수도권 전반에 대해 "일부 지역의 매매가격 반등과 거래 증가로 지수가 상승했지만 회복세가 전국적으로 확산됐다고 보기는 어렵다"고 진단했다. 특히 전남은 준공 후 미분양 주택 비중이 높은 지역으로 꼽히며 재고 부담이 신규 주택 사업 추진을 제약하는 요인으로 작용하고 있다고 분석했다.

자금 사정에 대한 심리는 더 개선됐다. 전국 자금 조달지수는 89.0으로 전월 대비 20.2p 급등했고, 자금수급지수도 96.8로 2.2p 상승했다. 금리 인상 가능성성이 약화되고 건설자재 가격이 비교적 안정세를 보이면서 체감 여건이 나아졌다는 평가다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 현대건설, 입주민 주거 플랫폼 업그레이드

### '마이 힐스·디에이치' 새 버전 공개

현대건설이 15일 입주민 전용 통합 주거 플랫폼 '마이 힐스'와 '마이 디에이치' 서비스 제공 구조를 정비하고 기능을 고도화한 플랫폼 2.0 버전을 공개했다.

마이 힐스와 마이 디에이치는 분양 정보 확인부터 입주 후 스마트홈 제어, 커뮤니티 시설 예약, 사

후서비스(AS) 접수 등 주거 전 과정의 서비스를 통합 제공하는 플랫폼이다.

2.0 버전은 행정안전부 '정부24' 주민등록등본 연동 기술을 도입해 관리소 승인 절차 없이도 실시간으로 입주민 인증이 가능하게 했다. 이를 통해 협대홈타운 등 기존 단지 입주민도 단지 소통 게시판, 중고 거래(H 나눔터) 등 플랫폼의 핵심 서비스를 무상 이용할 수 있다.

세대 내 배수구 점검, DIY(Do It Yourself) 가구 조립, 커튼·액자 설치 등 입주민의 일상적 요구 사항을 현대건설의 전담 엔지니어가 방문해 처리하는 'H 헬프' 서비스도 도입됐다. 기존 단지 단위 소통을 뛰어넘어 지역 또는 전국 단위 입주민이 관심사와 취향을 공유할 수 있는 '단지 모임' 기능도 신설해 공동체 형성과 교류를 지원한다.

현대건설은 힐스테이트와 디에이치의 라이프스타일을 반영한 브랜드 온라인 스토어를 정식 오픈 할 예정이며 입주민 대상 특가 상품과 브랜드 굿즈 등을 선보일 방침이다.

/김해나 기자 khn@

## LH, 공공임대주택 청약서비스 편의 강화

### KB부동산 플랫폼과 연계

한국토지주택공사(LH)는 "LH 청약플러스"와 "KB부동산"을 연계해 공공임대주택 청약 서비스 편의를 강화한다"고 15일 밝혔다.

'LH 청약플러스'는 LH가 제공하는 청약 시스템으로 모바일이나 웹을 통해 공공주택·토지·상가 등 청약 관련 정보 실시간 확인부터 청약 신청, 결과 조회까지 가능한 플랫폼이다.

LH는 대국민 편의를 위해 기존 'LH 청약플러스'에서만 제공되던 공공임대주택 청약 서비스를 민간 플랫폼을 통해서도 이용할 수 있도록 채널 다양화를 추진해 왔다.

지난해 7월 'KB부동산'을 통해 공공분양주택 청약 서비스를 개방한 데 이어 공공임대주택까지 개방 범위를 확대하고자 6개월간 플랫폼 연계 작업을 진행했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

**DK 디케이 주식회사**

**공기의 새로운 정의  
공간을 빛내는 선택**

계절이 바뀌어도 변하지 않는 건  
우리 집 공기의 깨끗함입니다.  
늘 깨끗한 집, 늘 건강한 숨.

모든 순간을 더 건강하게  
**디케이 공기청정기·살균기**

[www.e-dk.co.kr](http://www.e-dk.co.kr)  
판매 및 A/S 문의 1544-1154



