

# 공동주택 관리비 빅데이터 분석

## 1 배경

○ 부적절한 아파트 관리비 집행으로 인한 아파트 관리운영에 대한 불신과 갈등이 심각한 사회적 문제로 대두

☞ 효율적인 아파트 관리실태 점검을 위한 우선 점검 공동주택 도출

인천광역시 전체 공동주택에 적용하기에 앞서 본 모델의 효과를 판단하기 위해 11개 공동주택 우선 적용 분석 실시

## 2 분석방법

○ 전체 프로세스는 3단계로 「관리비 부담지수」, 「원·하도급 부담지수」, 「입찰과제한 부담지수」로 구성된 상대적 분석

○ 인천광역시 전체 공동주택 중 11개 아파트 우선 분석



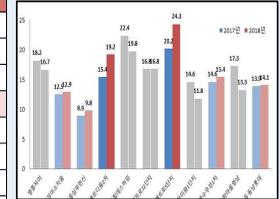
## 3 분석결과

### □ 관리비 부담지수 결과

○ (인건비분석) 청라\*\*\*아파트는 11개 아파트 평균인건비 대비 관리사무소에서 지급하는 인건비가 과다하게 책정되고 있을 확률이 높음

○ (수선·장충금분석) 논현\*\*\*5단지 아파트는 장기수선충당금에 해당하는 항목을 수선유지비로 오부과하여 세입자에게 피해를 줄 부담지수 확률이 더 높아짐

공동주택명	인건비		수선·장충금		난방료		전기료		수도료	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
영***0아파트	482	479	406	35	0	0	1.8	0	0.5	0.6
삼***0아파트	373	376	216	259	0	0	2	1.1	1.5	0
부***아파트	266	25	13	179	0.5	0.8	44	53	0.1	0.1
청라***아파트	461	466	224	379	69	9.2	1.8	21	0	0.1
청라***아파트	506	536	448	324	10.2	6.7	5.9	6	0.4	0.4
논현***5단지아파트	414	40	35.7	394	5	1.8	1.7	26	0	0
논현***5단지아파트	394	409	57.1	745	0	0	44	6.1	0	0
송림***아파트	355	331	363	256	0	0	0.9	0.1	0.1	0.1
연수***아파트	386	38.1	278	309	2	3.5	44	43	0	0
방***아파트	342	33.3	50.5	33.1	0	0	1.9	0.3	0	0
도***아파트	393	40.1	27.9	27.7	0	0	2.1	2.4	0	0



○ (난방료분석) 청라\*\*\*, 청라\*\*\*2차아파트는 유사단지별 면적당 난방료가 많을수록 관리비 차액이 발생하여 관리비 부담이 존재할 확률이 높음

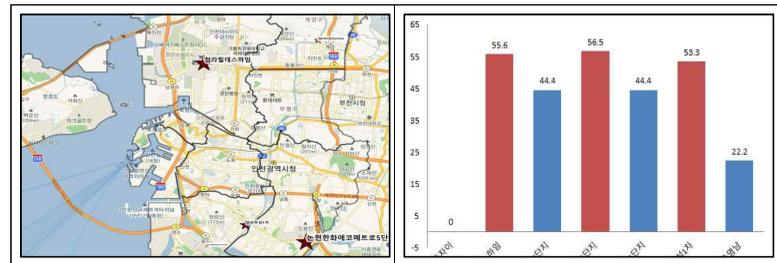
○ (전기료분석) 청라\*\*\*, 논현\*\*\*5단지아파트는 한국전력에서 공동주택에 부과하는 전기료 대비 관리사무소에 지불하는 전기료가 많을수록 관리비 차액이 발생하여 부담 확률이 높음

○ (수도료분석) 삼\*\*\*아파트는 지자체 상·하수도사업소에서 부과하는 수도료 대비 관리사무소에서 지불하는 수도료가 많을수록 차액이 발생하여 부담지수가 높게 나타남

○ (관리비종합) 2017년~2018년 관리비에 대한 부담지수 분석 결과, 논현\*\*\*아파트와 청라\*\*\*아파트가 분석에 포함된 공동주택 중에서 관리비를 부담하게 부과할 확률이 높은 것으로 도출됨

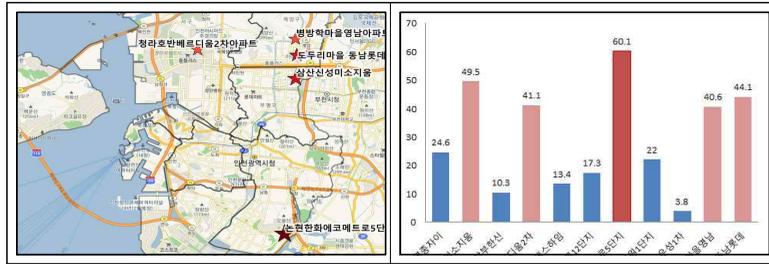
### □ 원·하도급 부담지수 결과

○ 논현\*\*\*5단지아파트가 분석대상 공동주택 중 원·하도급 부담지수 확률이 높은 것으로 나타남



#### □ 입찰과제한 부당지수 결과

- 논현\*\*\*5단지아파트가 분석대상 공동주택 중 입찰과제한 부당지수 확률이 높은 것으로 나타남



#### 4 결론

- 공동주택 11개 아파트내의 분석 총 결과로 논현\*\*\*5단지 아파트는 관리비, 원하도급, 입찰과제한 부당지수에서 모두 순위권에 도출되는 빈도가 높음에 따라 감사관리 필요 확률이 높음
- 관리비 부당지수 분석은 인천시 전체로 확대하여 실시할 경우, 인천시 공동주택의 전체적인 현황을 효과적으로 얻을 수 있을 것으로 기대
- 원·하도급 분석과 입찰과제한 분석에 있어서 보다 효과적인 결과를 위해 인천광역시 현황을 반영한 기준을 적용한 분석 고도화 필요