

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

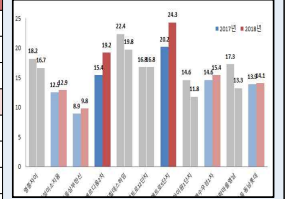


3 분석결과

□ 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

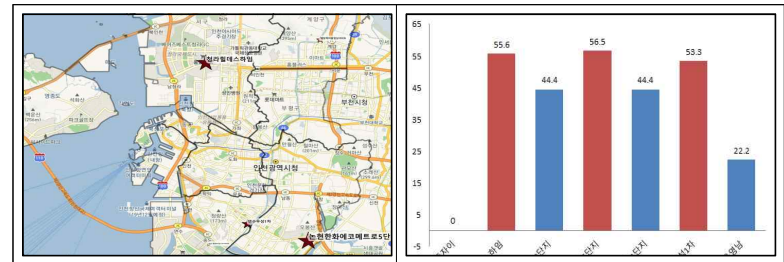
부당지수	인건비		수선·장충금		난방료		전기료		수도료	
공동주택명	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
영***0아파트	482	479	406	35	0	0	1.8	0	0.5	0.6
삼***0아파트	37.3	37.6	21.6	25.9	0	0	2	1.1	1.5	0
부***0아파트	26.6	25	13	17.9	0.5	0.8	4.4	5.3	0.1	0.1
청라***2차아파트	46.1	46.6	22.4	37.9	6.9	9.2	1.8	2.1	0	0.1
청라***0아파트	50.6	53.6	44.8	32.4	10.2	6.7	5.9	6	0.4	0.4
논현***5단지아파트	41.4	40	35.7	39.4	5	1.8	1.7	2.6	0	0
논현***5단지아파트	39.4	40.9	57.1	74.5	0	0	4.4	6.1	0	0
송도***0아파트	35.5	33.1	36.3	25.6	0	0	0.9	0.1	0.1	0.1
연수***0아파트	38.6	38.1	27.8	30.9	2	3.5	4.4	4.3	0	0
방***0아파트	34.2	33.3	50.5	33.1	0	0	1.9	0.3	0	0
도***0아파트	39.3	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

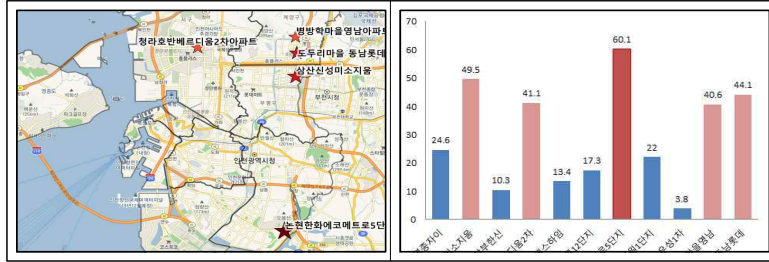
□ 원·하도급 부담지수 결과

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



□ 입찰과제한 부담지수 결과

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



4 결론

- 공동주택 11개 아파트내의 분석 총 결과로 논현***5단지 아파트는 관리비, 원하도급, 입찰과제한 부담지수에서 모두 순위권에 도출되는 빈도가 높음에 따라 감사관리 필요 확률이 높음
- 관리비 부담지수 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