

아파트 관리비! 또 하나의 월세, K-apt가 절약해 드립니다.

- 공동주택관리정보시스템을 활용한 관리비 공개 -

작성자 : 한국감정원 K-apt 관리단 김재홍(053-663-8766)

1. 추진배경

아파트는 주택의 약 70% 이상을 차지하고 있는 대표적인 주거형태이다. 그런데 지난 2014년에 발생한 ‘김부선 난방비’ 사태로 국민적 관심사로 떠오른 아파트 관리비는 그 규모가 약 12조원에 달하고 있으나, 별다른 견제와 검증이 없어 횡령, 담합 등 비리로 인한 사회적 문제가 크게 발생되었다. 또한 공동주택 관리민원도 2011년에는 8,214건에서 ‘13년에는 11,323건으로 지속적으로 증가하고 있었지만, 기존의 아파트관리비시스템으로는 이를 해결할 수가 없었다. 대부분의 입주민들이 아파트 관리비를 자동 이체 또는 신용카드로 납부를 하고 있지만, 기존 공동주택정보관리시스템으로는 관리비 정보를 일일이 확인하기 어려워 세부 내역을 꼼꼼하게 확인하지 않는 경우가 많았다. 주민들이 볼 수 없는 곳에서 주민들의 눈과 귀를 가린 그들만의 리그로 관리비 스캔들을 계속 만들어가게 나들 것인가? 이러한 고민에서 협업을 통한 관리비 관련 DB 구축, 과감한 정보 공개로 관리비 문제를 해결하자는 생각에서 공동주택에 관한 노하우가 있는 우리원이 K-apt 시스템을 재구축하여 ‘관리비 사태’를 해결하자는 논의가 시작되었고, 이를 국토부에 건의하여 마침내 ‘15년부터 한국감정원이 K-apt 시스템 운영기관으로 지정되어 기존과 완전히 다른 대대적인 개혁을 추진하게 되었다.

2. 추진내용

관리비의 문제가 무엇인가? 입주민의 생각을 직접 들어보자!!!

입주민의 입장에서 느끼고 있는 관리비 문제점과 원인을 파악하기 위하여 K-apt 전담 콜센터, 홈페이지 전문가 상담채널, 워킹그룹(변호사, 회계사, 건축사 등) 운영, 아파트 관리비 전담조직(K-apt 관리단)을 설치하고, 직접 입주민과의 대화를 시작하였다.

가장 큰 문제는 “관리비가 나와도 비교할 자료가 없어서 높은지 낮은지 전혀 알 수가 없어요!”, “입찰에 문제가 없냐고요? 대표자들이 알아서 했겠조~~, 무관심”, “관리비 세부내용이요? 통지서만 봅니다. 확인하려면 시간과 절차가 복잡해서~, 어쩔수 없는 포기” 등으로 확인되었다. 그 원인으로는 ①아파트단지별로 관리비 기준, 항목 등이 상이하여 전혀 비교가 불가능하고, ②입주자대표회의에 관리비 집행승인, 낙찰자 결정 등 권한이 집중되어 있으며, ③본인 거주 아파트관리비만 통지되어 다른 평형 관리비, 다른 단지와의 비교를 할 수가 없다는 것이었다.

먼저 부과기준을 표준화하자! ⇒ 일단지는 어때요? 드디어 아파트관리비 비교가 가능!!!

아파트 단지별 '관리비 세대별 부담기준' 이 각각 상이하여 먼저 부과기준인 단지별 면적정보를 바로 잡기로 하였다. 국토교통부의 집합건축물대장과 한국감정원의 공동주택면적정보를 기준으로 건물면적을 표준화하여 새로 구축하였다(14,479단지, 약 8.4백만 호). 그 다음으로 맞부딪친 문제는 관리비 회계 계정과목이었는데, 전국 아파트단지에서 사용하는 계정이 약 30,000여개로 서로 다른 용어, 사용수치의 범위 등이 너무나 상이하였다. 그러나 포기할 수가 없었다. 회계사와 변호사 등 전문가와 민간전산회계업체와의 협업을 통해 일일이 계정항목을 대조하여 분류체계, 회계코드 등을 표준화한 후, 기존 약 30,000여개 계정을 실제 공개항목(47개)로 매칭시키는데 성공하였다. 드디어 아파트 관리비를 계정과목별로 비교할 수가 있게 되었다.

전자입찰시스템을 구축하자! ⇒ 입주민이 언제든 진행상황 확인, 실제 지출비 절감!!!

공사관련 세부내용을 입찰초기부터 제3자가 확인할 수 있도록 전자입찰시스템을 구축하였다. 아파트관리사무소, 입주자대표자회의, 입주민이 모두 만족할 수 있도록 최첨단으로 구축하되, 무료사용이 가능하도록 하였다. 그 결과 시스템 구축 후 8개월 밖에 지나지 않았지만 아파트단지 중 약 74%가 시스템을 활용하여 입주민에게 입찰내역을 공개하게 되었다. 또한 정보공개이외에 공동주택 적기 보수를 통한 품질강화 · 수명장기화 및 사회적 비용 절감을 위해 아파트단지 내 시설물에 대한 유지관리이력정보를 구축하여 누구나 유지관리이력현황, 유지관리기간 · 하자담보책임기간을 알 수 있게 되었고, 시설물별 유지관리가 필요한 시기가 되면 자동 알림이 되도록 하여 편의성도 높였다.

관리비내역 공개 → 주민감시 강화 → 관리비 절감노력 확대 → 한달관리비 면제 !!!

관리비내역 공개와 함께 ①지도검색 기능 추가, ②47개 관리비를 수치와 그래프로 검색단지, 시·군·구, 시·도, 및 전국 평균관리비 등으로 분류 제공, ③K-apt 전담 '콜센터'와 바로연결 서비스를 통해 관리비 상담 · 해결, ④'부동산가격정보앱'을 통한 모바일 편의성을 높여 국민이 '언제', '어디서나', '한손'에 확인할 수 있도록 대폭 개선한 결과, 모바일앱 일일 열람건수가 약 2만건으로 증가하였다.

3. 갈등 극복과정

아파트관리사무소나 입주민들이 K-apt 재구축이 처음에는 “귀찮게 하는 것이 아니냐?”, “잘못되면 오히려 기존 관리비가 문제가 있다고 의혹의 눈초리를 받는 것이 아니냐?”라는 등의 반응이 있었으나, 정보의 표준화와 공개가 오히려 아파트 가치향상에 도움이 된다는 것을 깨닫고, 또한 시스템 운영교육을 통한 정부3.0 취지에 대한 이해로 입주민들이 적극 협조하여 K-apt의 전면적인 시스템 개편을 완료할 수 있었다.

4. 주요성과

공공데이터 개방 및 공유로 아파트관리비가 절감되어 국민행복에 기여 !!!

‘김부선 난방비’ 사태로 불거진 아파트관리비 불신이 ‘언제’, ‘어디서든’ “누구나” 아파트관리비를 모니터링할 수 있어 불신 해소의 기초가 되었다. 특히 항목별로 유사단지와 ‘우수’, ‘양호’, ‘불량’ 등 비교치를 제공하여(기본정보 100% 공개), 공공데이터 개방에 따라 투명한 집행에 대한 주민감시가 가능해지고, 그 결과 관리비 절감에 대한 노력이 강화되어 아파트관리비 감소뿐만 아니라 주민간 관리비 부과에 대한 신뢰가 생겨 이웃간에 믿을 수 있고 행복한 주거생활이 되는데 기여하였다.

관리비공개, 전자입찰시스템 운영 등으로 아파트관리비 연간 약 100억원 절감 !!!

아파트단지관련 전자입찰시스템을 무료로 운영하여 ‘15년 1/4분기 기준 입찰비용 약 35억원 등 연간 최소 100억원이 절감되었으며, 안양시 부림로 우성아파트의 경우, 관리비 등 공개에 따라 비용절감액을 활용하여 한달 관리비 부과를 면제한 대표적인 성과가 있었다

5. 성공요인 분석

아파트관리비 당사자인 입주민의 니즈를 직접 분석하고, 현장의 소리를 기초로 전문가 등과 대안연구, 대안에 대한 입주민 피드백을 통해 최적의 개선방안을 마련할 수 있었던 것이 가장 큰 성공요인이었으며, 두번째로는 정부와 아파트관리사무소 등과 함께한 DB 재구축 협업과 아파트 회계전문업체와의 협업을 통한 계정과목 표준화였다. 마지막으로 모바일 앱을 개발하여(일일 열람 약 2만건) 국민들이 손쉽게 정보에 접근할 수 있게 서비스를 제공한 점이다.

6. 향후계획

시스템 활용도와 접근성을 증대하고 정보의 신뢰성 확보를 위해 지속적으로 모니터링 하면서, ①종합정보 플랫폼 구축(GIS 공간정보·실거래가정보·주택가격동향정보 통합 제공), ②공동주택 관리품질 개선을 위한 관련 이해관계자 교육 수행,, ③공동주택 품질 진단 서비스 제공, ④기타 통계생성 및 공개정보 개발·전파(Open-API 등)를 통한 시장 감시 기능 강화를 위해 필요한 장비와 기능을 고도화해 나갈 계획이다. 또한 모바일 앱은 부동산거래 등에 관한 직방, 다방 등 민간앱과 협업을 통해 국민에게 보다 편리하고 손쉽게 공공데이터에 접근할 수 있도록 개편하여 부동산시장정보앱 활용(다운로드) 약 5백만건을 달성할 예정이며, 연내 협업추진하기로 한 월세시장과 매매시장을 연계하여 전월세시장 안정화에 기여할 예정이다. 아울러 공동주택단지별 특성에 맞추어 고가의 공동주택단지는 관리비문제를 해결하기 위한 유료서비스를 제공하고, 문제점을 파악하고 있으나 해결할 수 없는 서민단지는 무료로 컨설팅을 제공할 예정이다.

별첨 1

아파트단지별 표준화된 기준자료(개선 전·후 비교)

□ 개선 전(단지관리자 직접입력)

✓ 부가정보

의무단지여부	N			건축구분 *	재축 ▼		
최고층수 *	9 층	최고층수 (건축물대장상)	23층	지하층수 *	2 층		
면적별 세대 현황(상세) 추가 *	※ 해당단지의 평형 또는 유형별로 면적 및 세대수를 입력하셔야 합니다.						
	평형	0	타입	a	면적	82 m²	세대수 222 세대 삭제
	평형	0	타입	b	면적	85 m²	세대수 22 세대 삭제
	평형	0	타입	c	면적	90 m²	세대수 23 세대 삭제
면적별 세대 현황(상세) (건축물대장상) *	<p>평형 : 15 타입 : ★ 전용면적 : 38.671m² 세대수 : 22세대</p> <p>평형 : 15 타입 : A 전용면적 : 39.552m² 세대수 : 22세대</p> <p>평형 : 16 타입 : ★ 전용면적 : 40.553m² 세대수 : 22세대</p> <p>평형 : 16 타입 : A 전용면적 : 40.586m² 세대수 : 40세대</p> <p>평형 : 16 타입 : B 전용면적 : 40.763m² 세대수 : 40세대</p> <p>평형 : 18 타입 : ★ 전용면적 : 43.842m² 세대수 : 40세대</p> <p>평형 : 33 타입 : ★ 전용면적 : 84.236m² 세대수 : 640세대</p> <p>평형 : 33 타입 : A 전용면적 : 84.349m² 세대수 : 56세대</p> <p>평형 : 33 타입 : B 전용면적 : 84.435m² 세대수 : 22세대</p> <p>평형 : 33 타입 : C 전용면적 : 84.679m² 세대수 : 22세대</p>						

□ 개선 후(표준자료 제공)

1.집합건축물 대장 기준 면적

1)주거용 연면적

주거용 연면적(주거전용면적+주거공용면적)				
계	주거전용면적 (세대별 주택공급면적)	주거공용면적		
		소계	주	부
72,938,9900	54,028,8000	18,910,1900	9,473,0184	9,437,1716

2)전체 건축물대장 주거용 면적현황

건축물대장보기

전체 건축물 대장 현황	단지명	세대수	주거용 연면적(주거전용면적+주거공용면적)				
			계	주거전용면적 (세대별 주택공급면적)	주거공용면적		
					소계	주	부
꿈마을우성		132	138,9970	101,1600	37,8370	20,1675	17,6695
		204	178,3010	132,6900	45,6110	22,4342	23,1768
		86	211,8370	158,2200	53,6170	25,9806	27,6364

3)관리 건축물대장 주거용 면적현황



관리 건축물 대장 현황	단지명	세대수	주거용 연면적(주거전용면적+주거공용면적)				
			계	주거전용면적 (세대별 주택공급면적)	주거공용면적		
					소계	주	부
꿈마을우성		132	138,9970	101,1600	37,8370	20,1675	17,6695
		204	178,3010	132,6900	45,6110	22,4342	23,1768
		86	211,8370	158,2200	53,6170	25,9806	27,6364

별첨 2

편의성 제고를 위한 모바일 App을 통한 관리비 제공

부동산가격정보 앱 초기화면

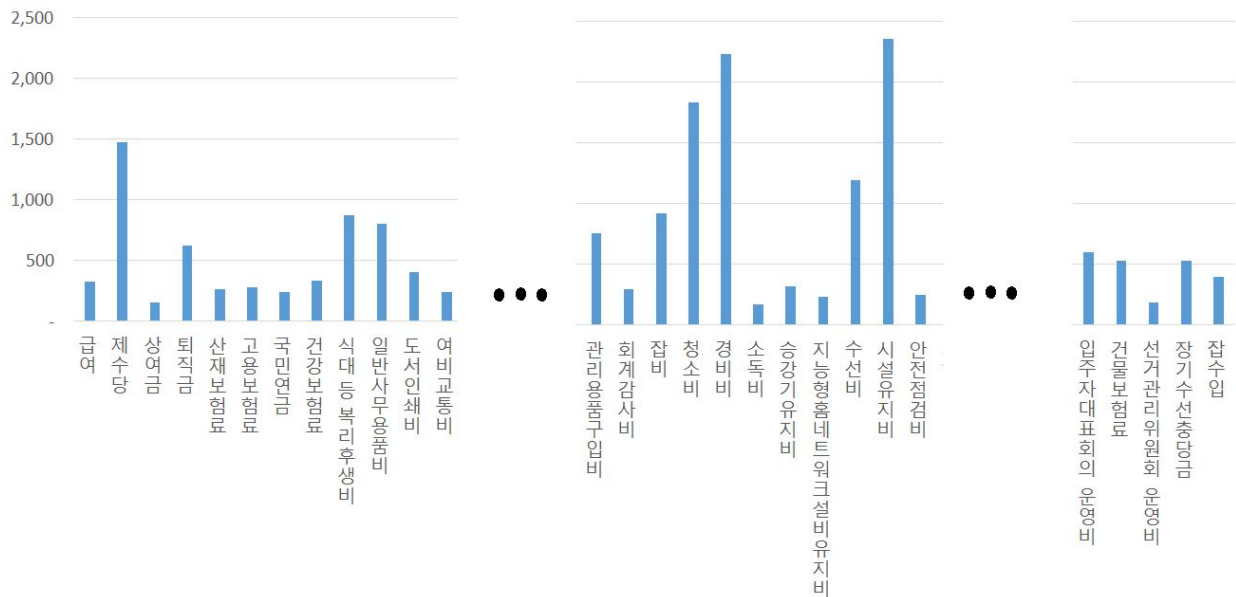
대상단지 선택

단지별 관리비 현황

분류(평균)	우리단지	유사단지①	유사단지②	상태③
일반관리비	178	257	204	양호
청소비	75	89	73	양호
경비비	218	241	193	양호
수선유지비	35	34	15	유의
난방비	개별부과단지			
급탕비	개별부과단지			
전기료	350	395	347	양호
수도료	203	187	156	유의
장기수선충당금	121	114	적립요율기준 마련중	
계	1,180	1,317	-	-

별첨 3

아파트관리비 중 임의 계정과목 30,000여개 자료 분석 (예시)



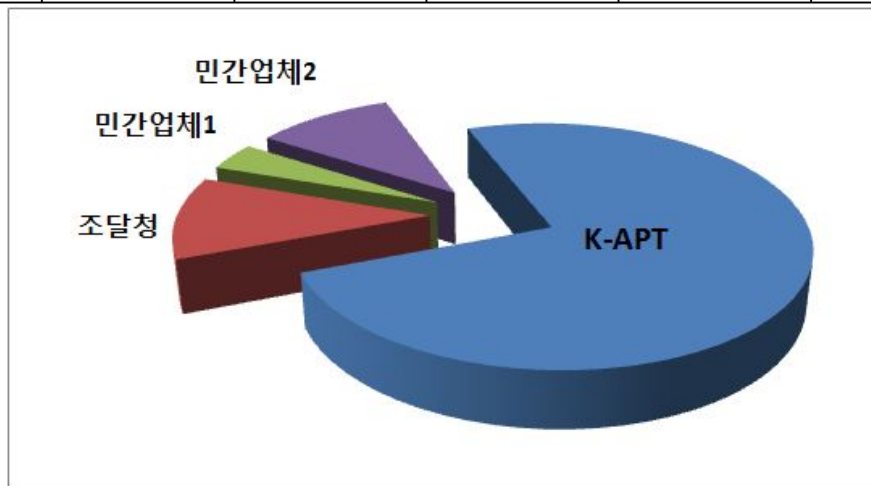
별첨 4

K-apt 전자입찰시스템 이용 분석 (2015.1.1~2015.7.31)

□ 아파트관리사무소의 전자입찰시스템 이용률

- K-apt 이용에 따라 관심이 있는 주민들이 실시간 확인 가능
(민간업체 1=L0000, 민간업체 2=K0000)

	K-APT	조달청	민간업체1	민간업체2	합계
건수	23,470	3,490	1,189	3,251	31,400
백분율(%)	74.75	11.11	3.79	10.35	100



□ 전자입찰시스템별 낙찰건수 기준 이용률

	K-APT	조달청	민간업체1	민간업체2	합계
건수	9,075	1,248	304	1,471	12,098
백분율(%)	75.01	10.32	2.51	12.16	100

