

# 국내 CM방식의 현황 및 활성화 분석에 관한 연구

## An Analysis on the Current Status of Domestic Construction Management

윤 병 식\*      이 정 현\*\*      유 정 호\*\*\*      김 창 덕\*\*\*\*  
Yoon, Byung-shik    Lee, Jung-hyun    Yoo, Jung-ho    Kim, Chang-duk

### 요 약

1997년 '건설산업기본법'의 개정으로 CM방식이 도입 된지 10년이 지났고, 관련 연구 또한 활발히 진행되고 있다. 하지만 기존연구에서의 CM방식 적용에 대한 현황 분석은 공공부문에 한정되어 있으며, 활성화 여부를 판단하는 근거 또한 제한적인 자료를 활용하고 있는 것으로 판단되어 2003년부터 실시된 CM능력평가공시자료를 토대로 국내 CM시장 현황을 건수/금액 측면에서 비교, 분석하였다. 국내 건설시장은 2002년 이후 매년 발주건수가 감소하고 있으나 발주금액은 늘어나고 있으며, CM시장은 계약건수, 계약금액 모두 과거에 비해 증가하고 있는 것으로 나타났다. 계약건수 점유율 측면에서 민간, 공공부문 모두 활성화 되고 있었으나, 계약금액 점유율 측면에서는 활성화 정도가 낮은 것으로 나타났다. 하지만 국내 경제성장률과 건설시장의 성장에 비해 CM시장의 성장이 더 크게 나타났고, 이는 CM방식이 활성화 되고 있다고 판단할 수 있을 것이다.

키워드: 건설사업관리(Construction Management), CM능력평가공시, 점유율, 활성화

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1997년 '건설산업기본법'의 개정으로 건설사업관리(Construction Management, 이하 CM)방식이 도입 된지 10년이 지났다. 1998년 월드컵경기장 공사에 CM방식이 적용됨으로서 도입이 본격화 되었고 121건(04년), 206건(05년), 219건(06년)으로 CM방식 적용이 증가하고 있다. 이러한 CM방식 적용공사의 증가와 함께 CM방식의 활성화에 관한 연구도 활발히 진행되고 있다. 그러나 기존연구에서의 CM방식 적용에 대한 현황 분석은 공공부문에 한정되어 있으며, 활성화 여부를 판단하는 근거 또한 제한적인 자료를 활용하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 본 연구는 2003년부터 실시된 CM능력평가공시자료를 토대로 국내 CM시장

현황을 여러 관점에서 비교, 분석하여 CM방식의 활성화에 대해 객관적으로 평가해 보고자 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 국내 CM방식의 현황 및 활성화에 관한 선행연구를 고찰하였으며 CM능력평가공시자료<sup>1)</sup>를 토대로 분석한다. 본 연구의 수행방법과 절차는 다음과 같다.

첫째, 국내 CM방식의 현황 및 활성화에 관한 선행연구의 고찰을 통해, 활성화 여부를 판단하기 위해 활용된 분석 방법을 살펴본다.

둘째, 국내 CM방식의 활성화 여부를 보다 객관적으로 판단할 수 있는 분석방법을 제안한다.

셋째, 1997년부터 2006년까지의 CM능력평가공시자료를 위에서 제안된 분석방법을 이용하여 분석한다.

넷째, 분석결과를 검토하여 국내 CM방식의 활성화 여부를 평가한다.

## 2 문헌 연구

1) 발주자가 적절하게 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 정보를 제공하기 위한 것으로서 건설사업관리자로부터 건설 사업관리 실적 및 건설공사 실적, 엔지니어링실적, 설계실적, 감리실적과 CM 관련인력 보유 현황, 재무정보현황, 신용평가 현황 등에 관한 서류를 제출받아 건설사업관리 능력을 평가하여 공시하는 제도.

\* 학생회원, 광운대학교 건축공학과 학사과정

slayerssmb@naver.com

\*\* 학생회원, 광운대학교 건축공학과 학사과정

abum2000@naver.com

\*\*\* 종신회원, 광운대학교 건축공학과 교수, 공학박사

myazure@kw.ac.kr

\*\*\*\* 종신회원, 광운대학교 건축공학과 교수, 공학박사(교신저자)

stpkim@kw.ac.kr

## 2.1 선행연구의 고찰

선행 연구의 고찰은 국내 CM방식의 현황 및 활성화에 관한 연구 중 최근 5년간 수행된 연구를 대상으로 하였고, 이를 통해 CM을 건설시장에서 활성화 시키고자 하는 공통의 목적을 발견할 수 있었다. 기존의 CM의 현황 및 활성화에 관한 연구문헌을 살펴보면 다음의 표. 1과 같다.

표 1. 선행 연구 분류

| 관련 연구        | 연구내용  | CM활성화의 의미 및 측정방법   |
|--------------|---|--|
| 김재준 외 (2006) | -CM업무 불명확성 개선을 위한 규정의 정비<br>-공공부문 CM방식 적용의 활성화 촉구                           | -관계법령 분석을 통한 법과 제도상의 한계 파악.<br>-CM능력평가 공시자료를 통한 공공부문 시장분석.                   |
| 김선국 외 (2007) | -CM방식의 추진경위에 대한 연구를 통해 계약 제도변화의 필요성 역설<br>-선진국과의 현황 비교를 통해 CM적용의 활성화 필요성 강조 | -국내 CM방식의 제도, 규모, 발주, 계약방식별, 사업종류별, 현황을 분석하고 선진국과 비교                         |
| 이복남 외 (2006) | -‘국내 용역형 CM/PM 시장 활성화를 위한 개선방안’에 대한 설문조사를 토대로 제도개선 및 업체능력 강화 및 인식 전환 필요성 강조 | -제도 도입 전후CM/PM 사례조사, 시장에 영향을 끼치는 환경과 제도를 조사하고, 이를 통해 도출된 문제에 관한 면담 및 설문조사 실시 |
| 김선규 (2006)   | -CM 업체 간의 불필요한 과다경쟁, 기술능력 미확보, 인력 양성관리 미흡에 대한 문제분석을 통한 중소CM업체의 협력 체계구축 제안   | -비제도적 측면에서 현재 개선 가능한 CM현황 및 활성화를 분석하고, 설문조사를 실시하여 현황 및 활성화에 대한 개선방안 제시       |

## 2.2 선행 연구의 한계점

CM의 현황 및 활성화와 관련된 선행 연구문헌을 살펴본 결과, ‘이복남 외(2006)’의 논문에서는 제도적 측면에서의 개선방안을 연구하였고, ‘김선국 외(2007)’의 논문에서는 현재 자료가 부족하고, ‘김재준 외(2006)’의 논문에서는 CM의 현황분석에 대해, 계약금액, 계약건수 측면에서 다양한 관점으로 분석하였으나 공공부문의 활성화를 언급하여 국내 CM시장의 전체적인 활성화 여부를 파악하기에는 미흡하였고, ‘김선규(2006)’의 연구에서는 설문 조사 결과를 바탕으로 문제를 제기하고 이를 바탕으로 논문의 결론을 언급하였으나, 그 설문조사의 응답자 수가 적어 이를 객관적으로 이용하기 어렵다고 판단하였다.

## 3. CM의 현황 및 활성화 분석

### 3.1 분석 방법의 고찰

본 연구에서 CM의 현황 및 활성화의 분석 방법은 다음과 같다. CM능력평가공시자료와 통계청에서 제공하는 전체 건설 산업에 관한 자료를 비교 분석하여 CM방식의 시장규모를 계약건수, 계약금액, 점유율을 통해 분석해보았으며, 공공부문과 민간부문측면에서 분석해보았다. 이후 국내 경제성장률과 국내 건설시장 및 CM시장의 성장율을 비교해봄으로써 국내 CM방식의 현황을 살펴보았다.

위의 내용을 간단히 정리해보면, 아래 표2. 와 같다.

표 2. 조사 목록 및 연구방법의 분류

| 조사 목록     | 연구 방법  | 자료 출처                |
|-----------|--|----------------------|
| CM시장규모    | -건수와 금액 기준으로 국내 건설시장과 CM시장, 민간과 공공부문으로 구분하여 절대와 상대적 측면에서 비교, 분석함 | -CM능력평가 공시자료<br>-통계청 |
| CM시장의 성장율 | 연도별 국내 경제성장률과 건설시장 및 CM시장의 성장율 비교                                | -통계청                 |

## 3.2 국내 CM시장규모 분석

### 3.2.1 국내 건설시장대비 CM시장 분석

다음의 표 3.은 국내 건설시장과 CM시장의 연도별 건수와 금액에 관한 자료이다.

표 3. 연도별 전체건설시장대비 CM시장규모(금액단위 : 억원)  
(자료출처 : 통계청, 한국 CM협회)

| 구분   | 건설시장(A) |         | CM시장(B) |       | 점유율(B/A) |      |
|------|---------|---------|---------|-------|----------|------|
|      | 건수      | 금액      | 건수      | 금액    | 건수       | 금액   |
| 연도   |         |         |         |       |          |      |
| 1997 | 7,538   | 627,215 | 2       | 15    | 0.03     | 0.01 |
| 1998 | 5,892   | 360,269 | 12      | 125   | 0.20     | 0.04 |
| 1999 | 5,610   | 362,992 | 14      | 146   | 0.25     | 0.04 |
| 2000 | 5,167   | 417,775 | 11      | 64    | 0.21     | 0.02 |
| 2001 | 6,660   | 509,949 | 27      | 146   | 0.41     | 0.03 |
| 2002 | 11,915  | 678,337 | 86      | 660   | 0.72     | 0.10 |
| 2003 | 8,465   | 808,973 | 135     | 1,008 | 1.60     | 0.13 |
| 2004 | 7,291   | 777,744 | 121     | 775   | 1.66     | 0.10 |
| 2005 | 6,197   | 834,894 | 206     | 1,973 | 3.32     | 0.24 |
| 2006 | 5,453   | 910,011 | 219     | 1,331 | 4.02     | 0.15 |

표 3.에 의하면 국내 건설시장의 발주건수는 2002년 이후 감소하고 있으나 발주금액은 증가하고 있는 것으로 나타났으며 국내 CM시장은 계약건수와 계약금액이 모두 증가하고 있는 것을 알 수 있다. 연도별 점유율의 경우 2003년 이후 건설시장 발주건수는 감소하였으나 CM시장의 계약건수는 매년 증가하여 2006년 기준으로 4%정도로 과거에 비해 많은 발전을 하고 있으며, 계약금액은 2002년 이후 기준으

로 0.1~0.2% 내외로 과거에 비해 증가 하였으나 계약건수에 비해 성과가 미비한 것으로 나타났다.

### 3.2.2 발주자별 국내 건설시장대비 CM시장 분석

다음은 공공부문과 민간부문을 나누어 분석해 보았다.

표 4. 연도별 공공부문 건설시장 대비 공공부문 CM시장규모  
(자료 출처 : 통계청, 한국 CM협회)  
(금액단위 : 억 원)

| 구분   | 공공시장(C) |         | 공공CM(D) |      | 점유율( D / C ) |      |
|------|---------|---------|---------|------|--------------|------|
|      | 건수      | 금액      | 건수      | 금액   | 건수           | 금액   |
| 1997 | 5,187   | 265,197 | -       | -    | -            | -    |
| 1998 | 4,442   | 208,323 | 11      | 125  | 0.25         | 0.06 |
| 1999 | 3,792   | 143,876 | 10      | 114  | 0.26         | 0.08 |
| 2000 | 3,290   | 131,226 | 1       | 0.28 | 0.03         | 0.00 |
| 2001 | 3,986   | 196,142 | 4       | 17   | 0.10         | 0.01 |
| 2002 | 5,610   | 193,948 | 21      | 98   | 0.37         | 0.05 |
| 2003 | 4,649   | 195,710 | 50      | 579  | 1.08         | 0.30 |
| 2004 | 4,118   | 222,102 | 47      | 401  | 1.14         | 0.18 |
| 2005 | 3,399   | 218,247 | 69      | 585  | 2.03         | 0.27 |
| 2006 | 2,733   | 204,596 | 63      | 475  | 2.31         | 0.23 |

표 5. 연도별 민간부문 건설시장 대비 민간부문 CM시장규모  
(자료 출처 : 통계청, 한국 CM협회)  
(금액단위 : 억 원)

| 구분   | 민간시장(E) |         | 민간CM(F) |       | 점유율( F / E ) |       |
|------|---------|---------|---------|-------|--------------|-------|
|      | 건수      | 금액      | 건수      | 금액    | 건수           | 금액    |
| 1997 | 2,274   | 325,482 | 2       | 15    | 0.088        | 0.005 |
| 1998 | 1,387   | 138,021 | 1       | 0.46  | 0.072        | 0.000 |
| 1999 | 1,756   | 209,431 | 4       | 31    | 0.228        | 0.015 |
| 2000 | 1,819   | 259,191 | 10      | 67    | 0.550        | 0.026 |
| 2001 | 2,582   | 286,773 | 23      | 130   | 0.891        | 0.045 |
| 2002 | 6,194   | 456,549 | 65      | 562   | 1.049        | 0.123 |
| 2003 | 3,696   | 582,712 | 85      | 428   | 2.300        | 0.073 |
| 2004 | 3,004   | 515,101 | 74      | 374   | 2.463        | 0.073 |
| 2005 | 2,624   | 589,746 | 137     | 1,388 | 5.221        | 0.235 |
| 2006 | 2,491   | 665,499 | 156     | 856   | 6.263        | 0.129 |

2002년 이후 민간, 공공부문 모두 발주건수가 감소하고 있으나 민간부문의 발주금액은 매년 증가하고 있고, 공공부문의 발주금액은 큰 증가를 보이진 않으나 2004년 이후로 연 20조 정도로 일정한 수준을 유지하고 있다. CM시장의 경우 공공, 민간부문 모두 계약건수는 매년 증가형태를 보이고 있고, 계약금액은 매년 점유율의 변동이 심하지만 증가하는 추세임을 알 수 있다.

### 3.3 성장률 통한 CM시장 분석

다음의 표. 6은 국내 경제 성장률 및 국내 건설시장, CM

시장의 성장률을 비교해 보았다.

표 6. 국내 경제 성장률 및 건설시장 CM시장 성장률  
(단위 : % )

| 연도     | 국내 경제 성장률 | 전체 건설시장 성장률 | CM시장 성장률 |
|--------|-----------|-------------|----------|
| 1998   | -5.8      | -42.56      | 733.33   |
| 1999   | 10.7      | 0.75        | 16.80    |
| 2000   | 8.8       | 15.09       | -56.16   |
| 2001   | 3.0       | 22.06       | 128.13   |
| 2002   | 6.3       | 33.02       | 352.06   |
| 2003   | 3.1       | 19.25       | 52.73    |
| 2004   | 4.6       | -3.86       | -23.12   |
| 2005   | 4.0       | 7.348       | 154.58   |
| 2006   | -         | 8.99        | -32.54   |
| 평균     | 4.34      | 6.68        | 147.31   |
| 최근5년평균 | 4.5       | 12.95       | 100.74   |

위의 표는 국내, 건설시장, CM시장 성장률을 비교한 표로 IMF이후 국내 건설시장은 성장을 하고 있으며 평균 6.68%정도이며 CM시장은 147.31%정도로 국내경제와 국내 건설시장보다 더 크게 성장하고 있는 것을 알 수 있다. 이를 통해 국내 건설산업에서 CM시장이 활성화 되고 있다고 볼 수 있다.

### 3.3 분석의 시사점

다음 그림 1, 2는 국내 CM시장과 발주자별 점유율의 연도별 변화를 나타낸 그래프이다.

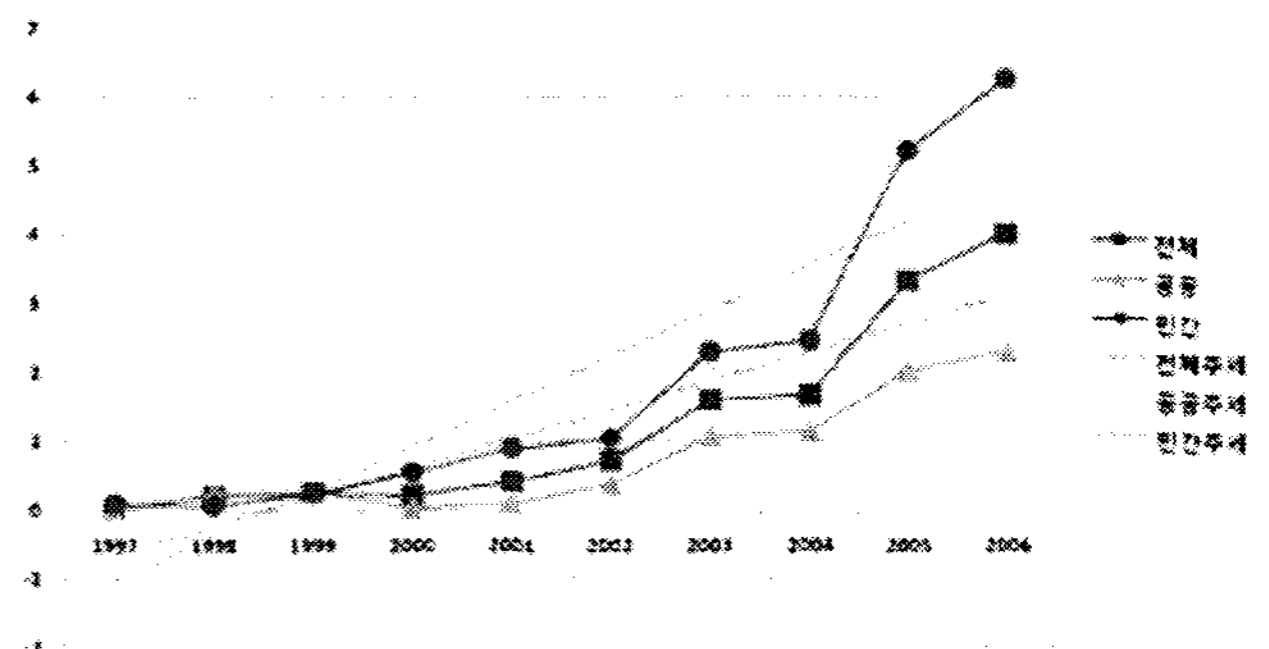


그림 1. 연도별 점유율 변화추이(계약건수 기준)

그림 1.을 보면 CM시장 계약건수의 점유율은 매년 증가하고 있으며 이는 계약건수 측면에서 활성화 되고 있다고 볼 수 있다. 특히 민간부문이 크게 활성화되고 있으며 공공부문도 활성화 되고 있으나, 국내 건설시장에서 공공부문이 50 ~ 60%(발주건수점유율)을 차지하는 점을 고려해 보면 앞으로 공공부문에서 활성화의 여지가 많다고 볼 수 있다.

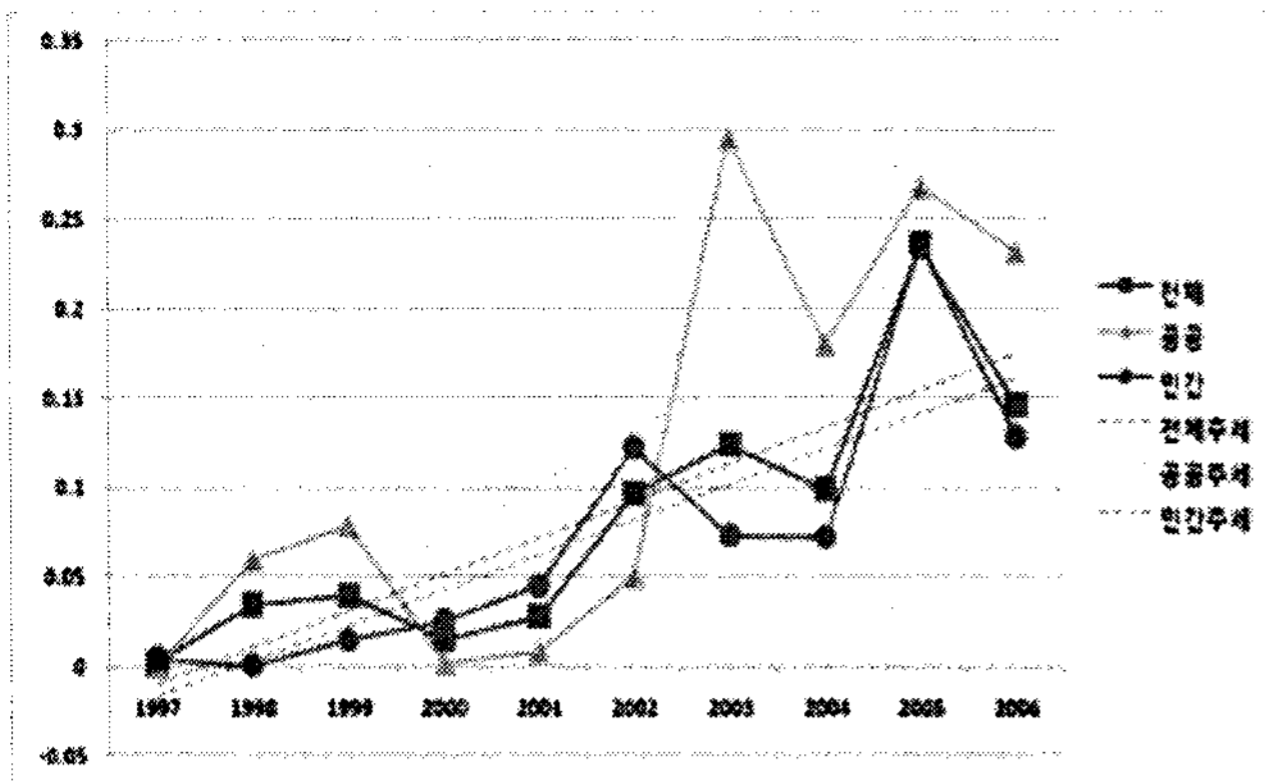


그림 2. 연도별 점유율 변화추이(계약금액 기준)

그림 2.는 계약금액 기준으로 매년 계약금액 점유율의 변동폭이 크게 나타나고 있으나 그 형태는 점점 증가하고 있다고 볼 수 있다. 건수와 금액의 상대적인 측면에서 살펴보면 2006년 기준으로 계약금액이 0.1% ~ 0.2% 정도지만 계약건수는 4% 정도로 계약금액 측면에서 활성화가 적다고 볼 수 있다. 이는 CM방식이 소규모 프로젝트에 많이 적용되고 있으며 공공부문 중심으로 발주되는 대규모 프로젝트에 CM방식의 적용이 미비한 것을 간접적으로 알 수 있다.

#### 4. 결론

1997년 건설산업기본법의 개정으로 CM도입이 본격화 되었고 10년이 지나면서 국내 CM시장은 크게 성장하였다. 건설시장에서 발주건수의 감소에도 불구하고, 계약건수는 민간부문 6%(06년), 공공부문 2%(06년) 정도로 모두 증가하여 활성화 되었다고 볼 수 있으며, 특히 국내 건설산업에서 공공부문의 위치(발주건수점유율 50 ~ 60%, 발주금액기준 40 ~ 50%)을 고려해 볼 때, 앞으로 더 많은 활성화가 요구된다. 또한, 계약금액의 절대적인 크기는 과거에 비해 증가하여 활성화 되고 있으나 점유율이 0.1 ~ 0.2% 정도로 계약건수에 비해 상대적으로 활성화 정도가 낮다고 볼 수 있

다. 따라서 CM도입 10년이 지난 현재 국내 CM시장은 연평균 147% 정도의 성장률을 보이며 크게 성장하고 있고, 계약건수기준의 양적인 활성화는 이루어지고 있으나 계약금액기준에서의 질적인 활성화는 그 정도가 낮으므로 국내 건설산업에서 CM방식의 질적인 활성화가 필요하다.

향후 과제로 더 나은 활성화 분석을 위하여 업무내용과 범위에 따른 변화, 외국사례와 다양한 관점에서 비교등의 연구가 요구된다.

#### 참고문헌

1. 문혁, 김재준, "공공부문 건설 사업관리(CM)적용 실태 및 개선에 관한 연구", 한국 건설관리학회 논문집, 제 7권 1호, 2006
2. 한갑규, 김선국, "국내 CM산업의 환경분석", 한국생태환경 건축학회 학술발표대회 논문집, 제 7권 1호(통권 12호), 2007
3. 최석인, 장현승, 이복남, "국내 건설 산업의 CM/PM 활성화를 위한 제도적 개선 방안", 대한 건축 학회 논문집 (구조계), 제 22권 3호(통권 209호), 2006
4. 김선규, "국내 CM시장의 지속적 발전을 위한 CM업체간 전략적 협력체계 구축 모델", 대한 건축학회 논문집 (구조계), 제 22권 12호(통권 218호), 2006
5. 한미 파슨스, "Construction Management A to Z - CM 프로젝트! 이렇게 관리하면 성공 한다.", 2006
6. 한국 CM협회, "건설사업관리가 걸어온 10년", 2007
7. 한국 CM협회, "CM능력평가공시"  
<[www.kiscon.net/pcm/detail\\_search\\_2.asp](http://www.kiscon.net/pcm/detail_search_2.asp)>

#### Abstract

In 1997, after Construction Management was introduced, it has been ten years; moreover, there has been many thesis until recently. However, in the past thesis, studies of Construction Management were limited to the public and standards for an activation were not certain. So, in this study, using Public Announcement of CM Ability Valuation, we analyzed the market of the domestic CM in the aspect of the number of contracts and the sum of money. The number of domestic construction contracts has decreased since 2002. In contrast with the number, the sum of money has increased. And the market of CM has been extended. However, the occupancy rate of the contract money was low in contrast with the number of contracts. But comparing with the growth rate of economy and Construction market, that of the CM market has been extending. Through this study, we decided that the market of CM was being activated.

**Keywords :** Construction Management, Public announcement of CM ability valuation, Occupancy rate, Activation