

최근 CM시장 동향과 향후 전망



이종진, 한국CM협회 정책사업본부 실장

I. 머리말

우리나라에 건설사업관리(CM)제도가 도입된 지 올해로서 10년차가 되었다. 1996년 건설산업기본법에 최초로 CM이 제도화될 당시 이미 설계감리 및 책임감리 등이 도입되어 어느 정도 실효를 거두고 있었으나, 대부분 품질위주의 관리방식에 그치고 있는 실정이어서 건설공사별 특성에 맞는 다양한 사업관리 수행 방식 운영 그리고 국내 건설시장의 전면개방에 따른 국내건설기술 경쟁력 제고 수단으로서는 상당히 미흡하였으며 특히 건설사업이 대형화, 복잡화, 전문화 추세에 따른 품질제고, 비용절감, 공기단축 등의 목표를 달성하기 위해 건설사업 전(全)단계에 걸쳐 효율적이고 전문적인 관리활동이 요구됨에 따라 CM제도를 도입하게 되었으나 여러 가지 사정에 따라 2001년 말경에야 CM업무지침, CM대가기준, 건설사업관리자 사업능력 세부평가 기준 등의 세부지침이 마련되었다.

그리고 2002년에 건설산업기본법을 개정하여 발주자가 손쉽게 객관적이고 공신력 있는 자료에 의해 능력이 있는 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 CM능력평가·공시 근거를 마련하여 시행하는 등 CM활용을 위한 기본 틀을 어느 정도 갖추었다.

그동안 매년 연초가 되면 건설관련 일부 언론사에서 CM업체로부터 직접 집계한 전년도 CM실적을 비공식적으로 발표하여 많은 혼동이 있었으나 우리 협회에서는 건설산업기본법 제23조의2제1항의 규정에 의거 CM능력평가·공시를 받고자 하는 자료부터 매년 2월 15일까지 우리 협회에서 신청서를 제출 받아 검증·확인하여 CM실적심의위원회의 심의를 거쳐 최종 확정하

고 있다.

따라서 본고는 우리 협회가 매년 8월31일에 공시한 CM능력평가·공시 내용과 각종자료를 분석한 결과를 토대로 기술코자 한다.

II. 최근 CM시장 동향

1. 총괄

우리나라에 CM이 처음 도입된 1996년 12월부터 작년 말까지 총 CM실적은 총 476건 4,472억원인 것으로 나타났으며, 연도별로는 2001년 22건 107억원, 2002년 68건 575억원, 2003년 109건 1,022억원, 2004년 75건 659억원, 2005년 175건 1,786억원으로 나타났다.

이를 공종별·분야별로 다시 세분하여 분석해보면 공종별로는 건축부문 3,457억원(77%), 토목부문 777억원(18%), 기타 237억원(5%)으로 건축부문이 주종을 이루고 있는 것으로 분석되었고 분야별로는 공공분야가 115건 1,793억원(40%), 민간분야가 361건 2,679억원(60%)으로서 CM이 민간분야에서 보다 활발하게 활용하고 있는 것으로 나타났다. <표 1 참조>

표 1. 연도별·분야별 동향 (단위 : 백만원 / 건)

기 간	합 계		공 공		민 간	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
합 계	476 (100%)	447,202 (100%)	115 (24%)	179,271 (40%)	361 (76%)	267,931 (60%)
96.12.30 ~99.12.31	16	26,512	8	20,862	8	5,650
2000년도	11	5,673	1	28	10	5,645
2001년도	22	10,736	2	1,215	20	9,521
2002년도	68	57,482	8	6,174	60	51,308
2003년도	109	102,243	26	59,467	83	42,776
2004년도	75	65,912	29	38,271	46	27,641
2005년도	175	178,644	41	53,254	134	125,390

CM실적 상위 업체를 살펴보면 총 누계로는 한미퍼슨스(623억4천만원), 한국건설관리공사(400억1천만원), 포스코건설(369억4천만원), 건원엔지니어링(342억9천만원), 아이티엠코퍼레이

선(211억4천만원) 순으로 나타났고 이중 국내업체가 64개사 430건 4,289억원, 외국업체가 1개사 46건 183억원의 실적을 올렸다.

2. 최근 CM시장 동향

우리 협회에서 금년 8월31일에 공시한 CM능력평가·공시한 결과를 기준으로 2005년도 CM시장 동향을 분석해보면 49개사 175건 1,786억원으로서 CM실적은 전년도에 비해 271%정도 대폭 증가했으며 주요 CM계약 실적으로는 '송도국제도시 125블럭 주상복합 신축공사 CM용역'(포스코건설 253억원)을 비롯 '알펜시아 조성사업 CM용역'(한미파슨스 등 3개사 180억원), '00부대이전 및 부지개발사업 CM용역'(도화종합기술공사 86억원), '무안기업도시개발 CM용역'(한미파슨스 77억원), '일산탄현동 두산위브더제니스 주상복합아파트 신축공사 CM용역'(건원엔지니어링 66억원), '낙동강수계 반성1지구 및 반변지구 외 6개지구 하천 개수공사 CM용역'((주)삼안, 남원건설엔지니어링 등 4개사 57억원) 등인 것으로 나타났다.

또한 공종별, 분야별, 적용단계별, 업체별로 다시 세분하여 분석해보면 다음과 같다.

먼저, 공종별(그림 1 참조)로 분석해보면 건축부문 1,358억원(76%), 토목부문 371억원(21%), 기타 57억원(3%)으로 건축부문의 발주가 주종을 이루고 있는 것으로 나타났다.

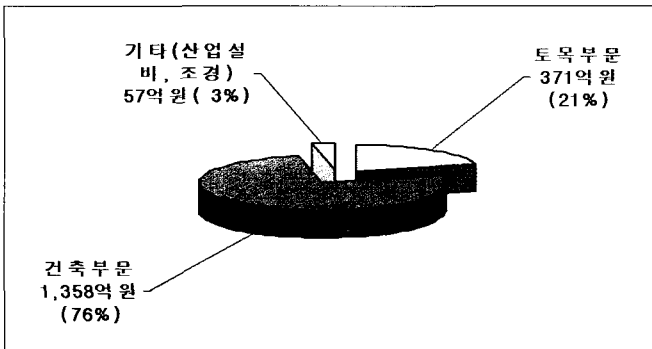


그림 1. 공종별 동향

다음, 분야별(그림 2 참조)로는 공공분야가 41건 532억원(30%), 민간분야가 134건 1,254억원(70%)으로서 CM이 민간분야에서 보다 적극적으로 도입하고 있는 것으로 분석되었다.

적용단계별(그림 3 참조)로는 총 175건 중 설계이전단계 39건(22%), 설계단계 122건(70%), 시공단계 14건(8%)으로서 대부분 설계단계부터 발주된 것으로 볼 때 CM의 효과를 거양할 수 있는 설계이전단계의 발주가 부족한 것으로 판단된다.

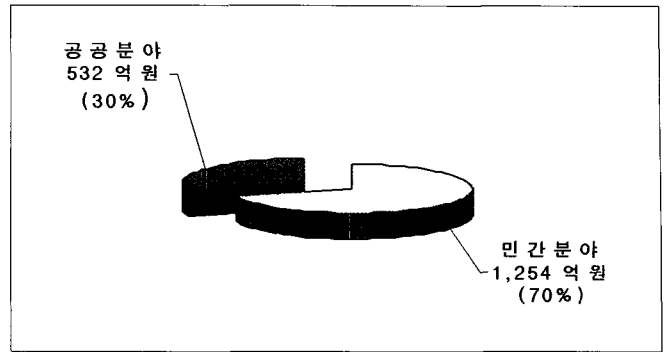


그림 2. 분야별 동향

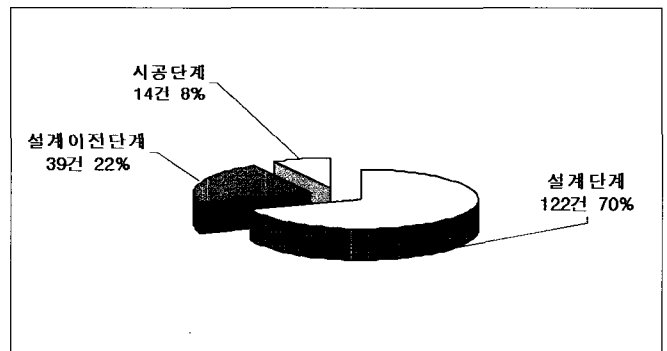


그림 3. 적용단계별 동향

업체별로는 총 49개 CM실적 업체(건설업체 4개사, 설계·감리 등 용역업체 45개사)를 대상으로 분석해보면 국내업체의 2005년도 CM평가실적 중 용역업체는 한미파슨스(328억원), 한국건설관리공사(121억원), 도화종합기술공사(115억원), 건원엔지니어링(93억원)순으로 나타났으며 시공업체는 포스코건설(288억원), 쌍용건설(39억원), 태안종합건설(33억원)순이다. 한편 외국업체의 2005년도 CM평가실적은 파슨스브링커호프아시아리미티드가 69억원인 것으로 나타났다.

그리고 올해 2006년은 아래 <표 2>와 같이 '대구경북 과학기술연구원 건립공사 CM용역'(건원엔지니어링 등 2개사 50억원), '인천대학교 송도캠퍼스 건립공사 CM용역'(ITM코퍼레이션 등 3개사 44.5억원) 등 공공 프로젝트는 작년과 비슷한 수준으로 발주가 되었고 특히 전문 인력이 부족한 각 지방자치단체 등에서는 문화 및 교육시설 등을 민자투자(BTL: Build·Transfer·Lease)사업을 CM으로 발주하는 사례가 늘어나고 있다. 한편 민간분야에 있어서는 8.31 부동산대책의 여파로 CM발주가 작년보다 다소 저조한 실정으로 분석되고 있다.

또한 공종별로 보면 예년과 비슷한 건축부문이 주종을 이루고 있어 CM활성화차원에서는 토목 등 기타분야의 발주확대가 필요할 것으로 사료된다.

표 2. 2006년도 주요 공공프로젝트 CM발주 현황

용역명	발주처	용역금액 (백만원)	건설사업관리
1. 대구경북과학기술연구원 건립공사 CM용역	대구경북과학기술연구원	5,000	건원/공간
2. 인천대학교 송도캠퍼스 건립 공사 CM용역	인천광역시도시개발공사	4,450	ITM/공간 선진
3. 서울의료원건립 CM용역	서울특별시건설안전본부	3,980	무영아멕스 선ENG/토펙
4. 경주문화예술회관 건립 민간투자시설사업 CM용역	경상북도 경주시	2,846	희림/동서
5. 전남대학교 학생생활관 민간 투자사업 CM용역	전남대학교	2,840	유탑/건원
6. 산업기술문화 COMPLEX 조성사업 CM용역	(재)송도테크노파크	2,350	삼우설계
7. 안동문화예술회관 건립 민간투자시설사업 CM용역	경상북도 안동시	2,050	건원
8. 강진문화복지종합타운 민간투자시설사업 CM용역	전라남도 강진군	1,880	공간/유탑
9. 임실 소도읍 육성사업 CM(기본·실시설계 및 건설사업관리)용역	전라북도 임실군	1,706	삼안/예일
10. RFID/USN 공유기반시설 신축공사 CM용역	한국전산원	(2,900)	선ENG/무영아멕스

※주: RFID/USN 공유기반시설 신축공사 CM용역은 가격 협상중인 상태임

III. 향후전망

올해 CM시장 전망은 건설시장의 위축에도 불구하고 지금까지 발주한 실태와 곧 RFP공고 예정인 '주한미군기지이전사업'에 대한 CM용역 계약이 체결 될 경우 2006년 CM시장 규모는 전년도에 비해 대폭 증가된 약 3,000억원 ~ 3,500억원대를 보인다.

그리고 중·장기 전망에 대해서는 예측하는 것이 다소 조심스럽지만 제도적 측면에서 볼 때 지난번 국토연구원에서 '건설산업 선진화를 위한 건설생산체계 개선 공청회'를 가진 바 있는데 이 공청회의 취지는 건설산업 선진화방안을 모색하기 위한 건설생산체계의 개선을 2007년 12월까지 정비하여 2008년 또는 2009년부터 새로운 건설생산체계가 형성 될 수 있도록 관련제도를 개선한다는 것이다.

특히 여기에 제시된 내용 중에서 건설공사 발주방식의 다양성 확보차원에서 건설사업관리형 건설공사 방식 중에서 위험부담형 CM (CM at Risk)방식 도입 등 여러 가지 좋은 방안이 거론되었다. 또한 대통령직속 건설기술·건축문화선진화위원회에서 CM활성화를 위한 방안을 검토하고 있는 것으로 알려지고 있다.

또한 CM시장 측면에서도 전문 인력이 절대적으로 부족한 지

방자치단체를 비롯해서 많은 발주기관들이 CM의 필요성을 인지하고 CM도입을 추진하는 등 시장 분위기가 매우 호전되고 있다. 또한 최근 한국건설산업연구원의 '국내 용역형 CM/PM 시장 활성화를 위한 개선방안' 보고서에서는 국내 CM용역 규모를 2008년 약 3,000억원대, 2012년 약 6,700억원대의 시장이 형성되고 2018년에는 약 2조원 정도로 성숙 될 것으로 전망하고 있다.

IV. 맺음말

우리 협회는 지난 9월 협회 홈페이지를 통하여 'CM활성화, 무엇이 가장 시급하다고 생각하십니까?' 라는 주제로 설문조사를 한 바 있고 설문결과는 CM활성화에 관한 특별법 제정(33명/39%), 일정금액이상 CM발주 의무화(31명/36%), CM관련자의 인식 제고(10명/11%), CM서비스 능력 향상(10명/11%)순으로 나타났다.

여기에서 나타났듯이 CM을 활성화하여 조기에 정착시키기 위해서는 정부관련 부처의 제도·정책적 배려가 필요하며, CM에 대한 인식제고 및 CM서비스 능력향상을 위해서는 조속히 CM대가를 현실화하여 "제값주고 받고 제대로 하는 CM시장"이 조성되도록 하여야 할 것이다. 이러한 것들이 선결되어야 정부에서 CM을 도입할 당시 의도한 대로 건설산업 선진화에 부합될 것이고 나아가 CM시장 전망도 희망적일 것이다.