

# 국내 건설사업관리 시장의 구조적 변화 분석

## Transition of Domestic Construction Management Market Structure

윤 하 정\*      김 지 선\*      이 윤 선\*\*      김 재 준\*\*\*  
 Yun, Ha-Jung      Kim, Ji-Sun      Lee, Yoon-Sun      Kim, Jae-Jun

### Abstract

After the introduction of CM(construction management) for improving productability in construction industry, the CM market was shown to actively grow shape until 2007 but suddenly appears passive movement of the market after in 2008. However, on one hand, the CM corporations has increased, because the construction supervision market come to the CM market area by reduction their work place. Because of this, it was discussed that will intensify competition between companies in the CM market. Therefore, this paper want to analyze to status of the CM market structure for studying about the CM industry status and change during last 3 years. As a result, by decreasing the Market concentration, the CM market competition rate did not too high with business despite that CM market downsize and has been increased the number of companies.

키 워 드 : 건설사업관리, 시장구조, 시장집중도, 시장점유율  
 Keywords : CM, Market structure, Market concentration, Market share

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

국내 CM(건설사업관리)도입 이후 최근까지의 계약실적금액은 총 1,893,961백만원이고, 2007년도의 전년도 대비 성장률 398%로 CM시장의 활발한 성장률을 보여주었으나, 2008년부터 2011년도 까지 각각 전년도 대비 69%, 116%, 93%, 122%의 성장률로 미비한 증감의 움직임을 보여주고 있다. 한편으로 국토해양부에서 공시한 CM능력평가 자료에 의하면, CM시장에 참여하기 시작한 국내 기업들은 2008년 86사, 2009년 81사, 2010년 68사, 2011년 171사로 2008년부터 2010년도까지 기업의 수는 감소하였으나 2011년도는 전년도 대비 251%의 증가율로 CM기업의 수가 늘고 있는 추세이다.

따라서 본 연구에서는 미비한 CM시장의 성장과 급증한 CM기업 수에 대한 CM시장의 구조 현황을 알기 위해 각 기업별 CM계약실적금액을 이용하여 시장집중도분석을 하고자 한다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 CM시장에 관한 선행연구를 통해 시장집중도 정의 및 연구방향에 대해 알아보았고, 최근 CM시장의 현황을 파악

하기 위해 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)의 2011년도 기업별 CM계약실적금액 및 국토해양부의 공시자료들을 활용하였으며, 또한 엑셀(Microsoft Excel 2010)로 시장점유율을 구하여 시장집중도에 대해 알아보았다. 본 연구에서 사용한 자료는 국토해양부, 한국CM협회의 CM능력평가공시현황에서 사용된바 있으며, 이 자료는 국내 CM기업 총 171사 중 2011년도 자료수집에 동의한 60사로 한정되어 있었다.

## 2. CM시장 구조분석에 대한 선행연구

시장구조와 CM시장에 관한 선행연구고찰 결과는 다음과 같다. (1) 산업의 변화 및 실패, 재인식, 미래 발전방향에 대한 시사점 등을 나타냄으로써 시장구조에 대한 중요성을 인식함. (2) CM시장은 1996년 도입이후 2007년까지 시장의 규모가 급격히 커졌으나 2008년부터 대형업체, 감리시장의 축소 등의 원인으로 시장의 규모가 축소됨. (3) 감리전문업체의 CM시장진출로 인해 기업이 증가됨. (4) 관련 선행연구고찰 중 CM시장구조분석에 대한 연구가 미비함.

관련 선행연구는 다음 표 1과 같다.

\* 한양대학교 건축환경공학과 석사과정  
 \*\* 한양대학교 건축학부 조교수, 공학박사, 교신저자  
 (Yoonsunlee@hanyang.ac.kr)  
 \*\*\* 한양대학교 건축공학과 교수, 공학박사

표 1. 국내 CM 시장에 대한 선행연구

저자	연구 내용
김찬규 2011	감리시장의 축소와 CM시장의 증대로 감리전문업체들이 CM시장 진입을 모색하여 대형 감리/CM업체들을 위한 시장이 되고 있으므로 대형업체의 벤치마킹을 통한 중소형업체 발전방향에 대해 제시함.
이의동 김한수 2011	CM산업은 아직까지 초기적인 형성과정을 가지고 있으며 이러한 시점에서 CM시장의 경기 동향과 CM산업의 성장 추세를 이해하는 것이 중요함을 강조함.
김운우 2010	CM실적 연도별 동향의 분석결과 1996년부터 2008년까지 국내 CM발주 금액은 지속적으로 성장하고 있음을 나타내었으나, 관련 자료의 축적 및 관련제도의 개선 등 관련 요인의 개선 필요성을 강조함.
유승규 2009	1996년 용역형 CM을 도입하여 건설산업의 변화를 시도하였으나 관련법의 부진한 재,개정과 사회적인지도부족으로 인해 활성화 되고 있지 않은 실정이며 관련법 저촉으로 인한 활성화 기대가 어려운 실정임을 나타냄.
김선규 2006	CM업체 관점으로 건설사업관리능력 공시자료(건설산업지식정보시스템)에서 제공하는 CM수수액을 활용하여 수주현황조사를 실시한 결과, 불합리한 CM관련 법과 제도, CM시장점유율 문제, CM기술능력 부족, CM서비스 품질에 대한 발주자 불만족, 불공정한 CM영업 및 수주활동 등의 문제점을 나타냄.

따라서 시장구조현황을 알기 위한 연구방법 중 CM시장의 특성 및 지금까지 연구되지 않은 부분을 고려하고, CM시장의 기업 수가 늘어남에 따른 경쟁력을 알아보기 위하여, 본 연구에서는 CM시장의 구조적 현황을 조사하기 위한 시장집중도 분석을 하고자 한다.

### 3. CM시장의 구조적 변화 분석

시장집중도란, 특정기업이 산업 내에서 차지하는 생산, 매출, 자산, 부가가치, 교육 등의 비중을 파악하여 기업규모의 분포와 경쟁의 정도를 계측하여 나타내는 척도라고 정의되며, 또한 이는 Ducoffee·Smith(1993)의 연구에서 경쟁 회사들 간의 힘이 어떻게 배분되었는지를 측정하여 산업의 경쟁 상태를 분석하는 방법으로 여겨졌다.

CM시장에 대한 시장점유율을 알아보기 위해 기업 CM계약실적금액을 세부변수로 설정하였다. 또한 실적이 없는 기업을 제외한 54개의 기업명은 1번에서 54번으로 가칭하였다. 세부변수를 활용한 시장점유율과 기업성장률 값의 식은 다음 식(1)과 같다.

$$\text{시장점유율}(\%) = \frac{\text{기업별 CM계약실적금액}}{\text{모든 기업의 CM계약실적금액 총합}} \times 100 \quad \text{식 (1)}$$

이와 같은 연구가설은 CM시장구조가 소수의 기업에 의해 편력되고 있음을 시사하고자 한다.

각 기업별 변수에 따라 2009년도부터 2011년도까지 최근 3년 간 연도별 CM시장점유율에 대한 분석을 수행하였다.

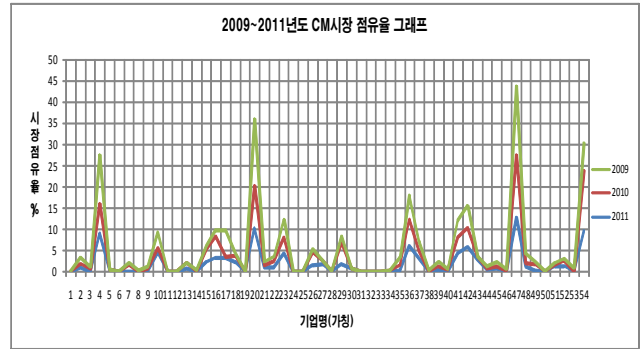


그림 1. 2009년도부터 2011년도까지의 CM시장점유율 그래프

그래프에서 나타난 변수의 흐름을 보면 CM시장점유율은 2009년도가 제일 높으며 2010년도, 2011년도 순으로 시장점유율이 전체적으로 감소하며 기업별로 고루 분포되고 있음을 확인하였다. 그러나 2009년부터 4번, 20번, 47번, 54번 기업들을 주축으로 시장점유율은 25%이상의 수치를 나타내며 2011년까지도 그 형태를 유지하고 있었다. 이로써 CM시장구조는 2009년도보다 기업별 시장점유율의 분포가 이루어지고 있으나, 아직까지 상위 10%이내의 기업들에 의해 시장점유가 되고 있는 현황이다.

### 4. 결 론

본 연구는 최근 3년 동안의 CM시장구조현황을 알아본 결과, 2009년에서 2011년까지의 CM시장은 상위 10%미만의 기업들이 시장점유율을 차지하고 있었으나, 점차 점유율이 골고루 분포되고 있는 것을 나타내었다. 이와 같은 사실을 바탕으로 한 CM시장의 실태는 CM시장이 축소된 상태에 기업 수가 증가 되었음에도 불구하고 시장집중도의 감소로 CM기업 간 경쟁은 그다지 높지 않은 것으로 나타났다.

### 감 사 의 글

이 연구는 2012년도 한국과학재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 2012R1A1A3013772

### 참 고 문 헌

1. 김운우, 제도적 규제가 건설사업관리 시장에 미치는 영향, 한밭대학교 석사학위, 2010,2
2. 김찬규, 중소형 CM 사업자의 시장참여 증대와 발전전략에 관한 연구, 대한건축학회, 제27권 제5호, pp.127~134, 2011.5
3. 이의동의, CM기업경기실사지수 분석에 관한 연구, 한국건설관리학회, 제12권 제3호, pp.83~88, 2011.5
4. 이종광외, 건전건설업 시장구조 분석, 대한건설정책연구원, 2007.7