

## 韓·美 CM시장실태 분석



이종찬, 한국CM협회 사업지원본부 본부장

### I. 머리말

건설사업관리(CM)제도가 국내에 도입된 지 만 10년이 넘어서고 있다. 그동안 우리 협회를 비롯하여 각계각층에서 CM 활성화를 위하여 각종 세미나, 간담회, 토론회, 설명회, 교육 등 많은 행사를 해 왔지만 아직까지도 CM을 도입할 당시에 기대했던 것과는 달리 활성화가 부진한 편이다. 한편 ENR지에 의하면 지난해 건설선진국인 미국의 경우에는 총 건설시장규모(Construction Spendings)대비 CM시장규모는 약 7%대에 육박하는 것으로 나타나고 있으나 우리나라의 경우는 대한건설협회에 신고된 일반건설 기성실적대비 약 0.1%대 밖에 미치지 못하는 초라한 모습을 보이고 있다. 본고는 최근 6년 동안의 한·미 CM시장실태를 우리나라는 우리 협회에서 매년 8월 31일에 발표하는 CM능력평가·공시내용을, 미국은 ENR지에 기고된 보고서를 통해 간접적이거나 비교 분석해 보고 끝으로 간략하게나마 우리나라 CM시장의 부진한 원인 및 활성화 방안을 알아보는 순으로 서술코자 한다.

### II. 최근 CM시장 동향

#### 1. 우리나라

우리나라에 CM이 처음 도입된 1996년 12월부터 작년 말까지의 CM능력평가·공시자료에 의하면 총 CM실적은 694건 5,804억원인 것으로 나타났으며, 연도별로는 2000년 이전 16건 265억원, 2000년 11건 57억원, 2001년 22건 107억원, 2002년 68건 575억원, 2003년 109건 1,022억원, 2004년 75건 659억원, 2005년 175건 1,786억원, 2006년 218건 1,332억원으로 집계되었다. <표 1 참조>

표 1. 우리나라 CM 연도별 동향 (단위: 억원)

구분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
건설시장규모	603,290	817,990	991,182	1,109,160	1,125,970	1,167,630
CM실적 금액	107	575	1,023	659	1,786	1,332

\*주: 1. CM능력평가·공시자료를 반영하여 재편집함  
2. 우리나라 CM실적은 용역비(CM for Fee)만 산정된 것임

한편 올해 CM시장 전망은 민간건축부문의 위축에도 불구하고 지금까지 발주된 실태와 '주한미군기지이전사업'에 대한 CM용역 계약이 체결됨에 따라 2007년 CM시장 규모는 전년도에 비해 큰 폭으로 증가된 약 5,000억원 내외에서 형성할 것으로 보이나 2008년 CM능력평가·공시 신고예상액은 3,000억원 내외가 될 것으로 추정된다. 아래 <표 2>는 금년에 계약된 주요 공공프로젝트 현황이다.

표 2. 2007년도 주요 공공프로젝트 CM계약 현황 (단위: 억원)

용역명	발주처	용역금액	건설사업관리자
1. 미군기지 이전사업 종합 관리용역 (한국측 부담분)	국방부·주한미군	1,602.0	건원-CH2M Hill/ITM 토펅/유신코퍼레이션
2. 미군기지 이전사업 종합관리 용역 (미국측 부담분)	국방부·주한미군	미정	건원-CH2M Hill/ITM 토펅/유신코퍼레이션
3. 종합경기타운 건립공사 CM용역	경기도 화성시	42.4	희림
4. 성남시청사 및 의회 건립공사 CM용역	조달청	38.7	한미/신화/선진
5. 진주종합경기장 건립공사 CM용역	경남 진주시	35.6	동일/하우ENG 유탑/선ENG
6. 인천전문대학 캠퍼스 조성사업 CM용역	조달청	28.0	KCM/삼우 TCMC

7. 제주첨단과학기술 단지 지원시설 건립공사 건설사업관리용역	조달청	22.9	공간/선진/KCM
8. 노인전문병원 건립공사 건설사업 관리용역	서울시 건설안전본부	22.3	건원/공간
9. 칠곡 경북대학교병원, 지역암센터 및 노인보건 의료센터 CM용역	경북대학교 병원	22.0	삼우/동우이엔씨 중현ENG
10. 당진시청사 건립공사 건설사업 관리용역	조달청	20.5	건원

※주: 미군기지 이전사업 종합 관리용역중 미국측 부담분의 용역금액은 실비정산보수가 산방식임

특히 '주한미군기지이전사업'은 한·미간 협정에 따라 시행하는 사업으로서 동 프로젝트용역은 경기도 평택시 약 1,100만 m<sup>2</sup>에 용산기지이전 사업과 전국 34개 주한미군기지를 총 17개로 통폐합하여 이전하는 대형국책사업이다. 총사업기간은 대략 5년이나 종합사업관리 컨소시엄(PMC)의 판단에 따라 기간의 단축이나 연장을 원칙적으로 하고 있으며 총용역금액은 약 3,000억원(이윤·부가세 제외)정도로 추정된다. 현재 한국과 미국업체로 구성된 건원-CH2M Hill 컨소시엄으로 참여하고 있는데 이 사업은 건설선진국이고 특히 CM의 중주국인 미국정부·미국업체와 대형국책사업을 공동 수행함으로써 우리나라 CM능력이 한 단계 상승될 것이라는 기대와 함께 앞으로 CM발전에 획기적인 전기가 마련될 것으로 보인다.

## 2. 미국

ENR지에 기고된 100대 CM for Fee 및 CM at Risk회사의 실적자료에 의하면 2001년부터 2004년까지 600억 달러 전후에서 CM실적이 일정하게 형성되던 것이 2005년 705억 달러, 2006년 828억 달러로 2년 연속 큰 폭으로 증가하는 성장세를 보이고 있다. <표 3 참조>

표 3. 미국 CM 연도별 동향 (단위: 10억 달러)

구분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
건설시장규모	858	871	915	1,028	1,144	1,198
CM실적 금액	56.3	55.6	56.4	61.1	70.5	82.8
(CM at Risk)	(50.7)	(47.8)	(50.9)	(54.3)	(63.1)	(74.1)
(CM for Fee)	(5.6)	(7.8)	(5.5)	(6.8)	(7.4)	(8.7)

※주: 1. ENR 2007년 6월호까지의 자료를 반영하여 재편집함

2. CM for Fee는 용역비 기준이며 CM at Risk는 사공비를 포함한 실적금액임

그리고 미국의 100대 CM for Fee회사는 작년에 CM for Fee 부문에서 87억 2,000만 달러를 달성했는데 이는 2005년보다 약 18% 상승한 실적이다. 또한 100대 CM at Risk회사의 작년

도 실적은 2005년 대비 약 17% 상승한 741억 달러의 실적을 보이고 있다. 이와 같은 시장의 분위기에 힘입어 많은 회사들이 CM시장 진출을 확대하고 있거나 그동안 진입해보지 못한 시장으로의 진입을 위해 인수·합병을 활발히 벌이고 있는 추세다.

## III. CM시장규모 비교

### 1. 건설시장 대비 CM실적

앞에서 제시된 <표 1>, <표 3>의 CM 연도별 동향을 재편집하여 한·미 CM시장 규모를 비교해보면 미국의 건설시장규모는 우리나라의 약 10배 정도로 추산되고, 작년의 경우 건설시장 대비 CM규모는 미국이 6.9%를, 우리나라는 0.11%를 차지하고 있다. 비록 우리나라는 CM for Fee만 반영된 것이라고 하지만 미국에 비해 너무 미미한 수준이다. <표 4 참조>

표 4. 연도별 CM시장규모 비교 (단위: 억 원)

구분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
건설시장규모	미국 11,377,938 한국 603,290	10,455,484 817,990	10,959,870 991,182	10,730,264 1,109,160	11,588,720 1,125,970	11,136,608 1,167,630
CM실적 금액	미국 746,594 한국 107	667,742 575	675,559 1,023	637,762 659	714,165 1,786	769,708 1,332
건설시장규모 대비	미국 6.56% 한국 0.02%	6.39% 0.07%	6.16% 0.10%	5.94% 0.06%	6.16% 0.16%	6.91% 0.11%
CM실적 금액						

※주: 1. USD(미국 달러)는 매년 말 매매기준 고시환율로 환산함

2. 미국의 건설시장규모는 총 건설시장규모, 우리나라는 대한건설협회의 기상실적 자료임

### 2. 건설시장에서 CM의 비중

건설시장에서 CM의 비중은 건설시장규모 대비 CM이 차지하는 비율을 간접적으로 분석하기 위해 본고는 이에 대한 전제 조건으로 CM for Fee의 용역비를 공사비로 환산하여 CM at Risk 실적금액을 합산하여 산출하는 방법을 택했다. 이를 통해 CM의 비중을 비교해보면 작년기준으로 미국은 20.7%를, 우리나라는 2.3%를 나타내고 있다. 이 또한 미국에 비해 1/9 수준 밖에 되지 않음을 알 수 있다. <표 5 참조>

표 5. 연도별 CM의 비중 비교 (단위: 억 원)

구분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
건설시장규모	미국 11,377,938 한국 603,290	10,455,484 817,990	10,959,870 991,182	10,730,264 1,109,160	11,588,720 1,125,970	11,136,608 1,167,630
CM비중 환산 금액	미국 2,157,565 한국 2,140	2,446,415 11,500	1,927,260 20,460	1,986,351 13,120	2,138,443 35,720	2,306,338 26,640
CM의 비중	미국 19.0% 한국 0.4%	23.4% 1.4%	17.6% 2.1%	18.5% 1.2%	18.4% 3.2%	20.7% 2.3%

- ※주: 1. CM의 비중 환산금액은 CM for Fee는 용역비를 5%로 가정하여 실적금액에 20배를 곱한 수치이고 CM at Risk는 실적금액을 그대로 반영하여 재면집합  
 2. CM의 비중= CM비중 환산금액÷건설시장규모

#### IV. 맺음말

미국의 CM 시장규모와 비중은 연도별로 약간의 변동 폭은 있지만 일정하게 형성되고 있거나 점진적으로 상승하고 있다. 이에 비해 우리나라의 그 규모나 비중에 있어서 미국에 비해 미미한 수준이다. 우리나라 CM시장이 부진한 원인은 여러 가지 요인이 있지만 이를 크게 분류해 보면 CM서비스 수·급 양 측면과 제도·정책적인 측면으로 나누어 볼 수 있다. 먼저 CM서비스 수·급 양 측면을 살펴보면 CM에 대한 이해부족과 혼돈, 확실적인 감리제도에 몰입하여 새로운 제도 및 변화에 대한 거부감, 시장의 불확실성으로 인해 인력양성·기술개발 및 노하우 축적 등의 투자 부진, CM공급자에 대한 신뢰기반이 취약하여 CM수요자의 CM적용을 회피하는 현상 등의 요인을 들 수 있다. 또 다른 측면인 제도·정책적인 면을 살펴보면 CM개념의 혼돈, 인력 인프라 구축을 위한 제도적인 장치 부재, CM대가의 비현실화, 보수적인 발주방식의 운영 그리고 타 법령과의 관계 등의 요인이 있는데 산·학·연·관 등에서 이를 적극적으로 해소하려고 합심·노력하여 CM시장에 반영된다면 적어도 10년 내에 우리나라도 미국처럼 시장이 확대되고 경기 부침에 관계없이 안정된 시장이 형성되리라 본다.