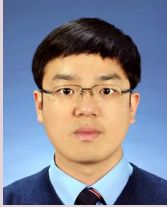


## 베트남 CM시장 동향 및 전망



김화량

경북대학교 지능형 건설자동화연구센터 박사 후 연구원, kimhwarang2011@gmail.com

### 1. 현지 건설산업 현황 및 전망

베트남은 1986년 도이모이(도이: 변경한다, 모이: 새롭게) 개혁정책 도입과, 1994년 미국의 베트남 경제제재 조치 해제 등을 계기로 급속한 산업화·도시화가 진행 중이며, 외국인 직접투자(FDI: Foreign Direct Investment) 유입 확대, 은행개혁, 국영기업 민영화 등을 통해 높은 경제성장률을 기록하였다. 이와 같은 정부의 적극적인 개혁 정책 도입과 산업화를 기반으로 향후 높은 경제 성장을 지속할 것으로 전망되며 대표적인 신흥 시장으로 평가되고 있다.

베트남의 경우 아세안 10개 회원국 중 2번째로 높은 6.8%의 GDP 성장률 기록(2020년 예상)할 것으로 전망되며, 도시화율(2018년 기준)은 35.7%로 최근 10년간(2009~2018년) 6.0%p 증가한 것으로 조사되었다(Asian Development

Bank, 2019). 현지 정부가 발표한 ‘2020년까지의 주택 건설 개발방향’에 따르면 하노이는 2020년까지 200억 달러를 투자하여 40여 개의 대규모 택지개발 프로젝트를 추진할 예정이며, 호치민시는 2025년까지의 ‘호치민시 개발 기본계획’을 바탕으로 신도시 개발을 추진하고 있다(김형태, 2018).

GDP 대비 건설산업 비중은 5.8%(2018년 기준)로 19개의 산업분야 중 5번째로 높으며, 최근 5년간(2014~2018년) 연평균 성장률(CAGR)은 12.6%를 기록한 것으로 조사되었다(Asian Development Bank, 2019).

건설근로자는 430만 명(2018년 기준)으로 전체 근로인력 중 7.89%의 비중을 차지하고 있으며, 최근 5년간(2014~2018년) 약 100만 명의 신규 근로자가 유입되어 전체 산업에서 건설 산업이 차지하는 비중은 상당히 높은 상황이나, 건설근

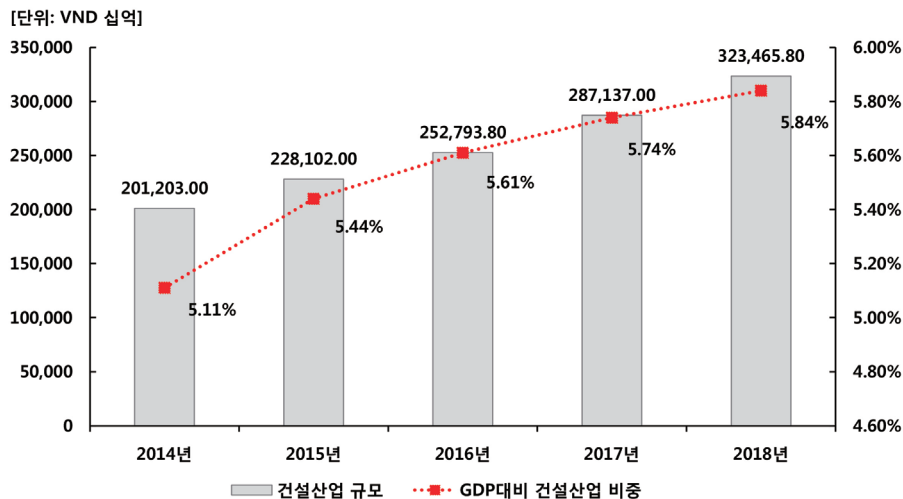


그림 1. 베트남 건설산업 규모 및 GDP대비 비중 (2014~2018년)

로자의 생산성은 1.80~2.80(1.00에 가까울수록 생산성이 높음)으로 우리나라(0.95~1.70) 대비 약 70% 이상 낮게 조사되었다(Asian Development Bank, 2019; Compass, 2019).

베트남 건설 시장 규모는 2020년 403조 동(Dong)에서 2024년 633조 동(Dong)으로 약 57% 이상 규모가 확대될 것이며 동기간 연평균 성장률(CAGR)은 11.9%로 높은 성장세를 기록할 것으로 전망된다(BMI Research, 2019).

베트남의 인프라 투자 소요(에너지, 통신, 교통, 수자원)는 2020년 192억 달러에서 2040년 319억 달러로 증가하며 동기간 누적 투자 수요는 4,433억 달러에 이를 것으로 전망되며 특히, 지속가능 개발 목표(SDGs: Sustainable Development Goals)를 반영한 투자 소요는 2020년 201억 달러에서 2030년 266억 달러로 증가하며 동기간 누적 투자 소요는 2,569억 달러로 전망된다(Global Infrastructure Hub, 2019).

신흥 시장 중 상대적으로 안정적인 정치 및 경제 환경을 보유하고 있으며 민간 및 외국인 투자자들을 중심으로 상업 및 산업시설에 대한 투자 증가, 정부의 신도시 개발, 다양한 인프라 시설에 대한 투자 지속 등을 기반으로 향후 베트남 건설·인프라 시장은 지속적인 성장세를 보일 것으로 전망된다.

## 2. 현지에서의 CM 사업

글로벌 건설 컨설팅 기관에서 발간한 자료에 따르면 CM조달 방식은 일반적으로 패스트트랙을 적용한 프로젝트에서 다수 활용되며 전통적인 Lump-Sum 계약 패키지과 결합한 CM 조달 방식은 주로 고층빌딩 프로젝트에서 많이 도입되고 있는 것으로 조사되었다(Arcadis, 2019).

CM 조달 방식은 '조기완공, 설계위신, 과도한 비용 변경 방지, 기술적으로 진보하거나 매우 복잡한 건물, 설계팀이 스폰서에서 업무 보고의 필요성, 경제적인 건설을 위한 시공사

표 1. 베트남 건설산업 현황(2014~2018년)

[단위: VND 십억, 백만명]

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
건설산업 규모	201,203.0	228,102.0	252,793.8	287,137.0	323,465.8
GDP대비 건설산업 비중	5.11%	5.44%	5.61%	5.74%	5.84%
건설근로자 수	3.31	3.43	3.80	4.03	4.28
전제근로자 대비 건설산업비중	6.29%	6.49%	7.13%	7.50%	7.89%

자료: Key Indicators for Asia and the Pacific 2019: Viet nam, Asian Development Bank

표 2. 향후 5년간(2020~2024년) 베트남 건설시장 전망

[단위: VND 십억, %]

구분	2020년(f)	2021년(f)	2022년(f)	2023년(f)	2024년(f)
건설산업 규모	403,555.8	453,034.1	507,245.0	566,981.5	633,331.6
전년대비 건설시장 성장률	12.3%	12.3%	12.0%	11.8%	11.7%

주: (f)는 전망치, '전년대비 건설시장 성장률'은 시장규모를 활용하여 재 작성함.

자료: Vietnam Infrastructure Report, BMI Research, 2019

표 3. 베트남 인프라 투자 소요 전망(2020~2040년)

[단위: 억 달러]

구분	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
현재 인프라 투자 추세 (A)	161	185	211	236	263
필요한 인프라 투자소요 (B)	192	222	254	286	319
인프라 펀딩 갭 (B-A)	31	37	43	50	56
SDGs를 고려한 인프라 투자소요 (C)	201	233	266	286	319
인프라 펀딩 갭 (C-A)	40	48	55	-	-

주: SDGs는 2016년부터 2030년까지 추진됨에 따라 2030년 이후 전망치는 '필요한 인프라 투자소요(B)'와 동일함.

자료: Global Infrastructure Outlook: Vietnam, 2019

표 4. Procurement Strategy(조달전략)

Project Criteria (프로젝트 기준)		Appropriateness of Contract Strategy (계약집행의 타당성)			
Parameter (매개변수)	Objectives (목적)	Traditional	Construction Management	Framework Agreements	PPP
Timing (시기)	Early Completion (조기완공)	x	√	√	x
Cost (비용)	Pre construction price certainty (프리콘 단계에서 대가의 확실성)	√	x	√	√
Quality (품질)	Design prestige (설계 위신)	√	√	x	x
Variations (변동성)	Avoid prohibitive cost of change (과도한 변경 비용 방지)	√	√	x	x
Complexity (복잡성)	Technically advanced or highly complex building (기술적으로 진보하거나 매우 복잡한 건물)	x	√	x	√
Responsibility (책무)	Single contractual link (단일 계약상의 연계)	x	x	√	√
Professional Responsibility (전문가의 책무)	Need for design team to report to sponsor (설계팀이 스폰서에게 업무 보고의 필요성)	√	√	√	x
Risk Avoidance (리스크 회피)	Desire to transfer complete risk (최대한의 리스크를 전가)	x	x	√	√
Damage Recovery (손해회복)	Facility to recover cost direct from construction (건설에서 직접 회수할 수 있는 비용)	√	x	√	√
Build ability (시공성)	Contractor input to economic construction (경제적인 건설을 위한 시공사의 의견)	x	√	√	√

주: 원자료에서 변수 항목 및 용어에 대해 명확하게 정의되어 있지 않아, 영어와 한글을 같이 표기함.  
 자료: Construction Cost Handbook VIETNAM 2019, Arcadis

의 의견' 등의 목적을 달성할 수 있는 계약 방식으로 제시되었다.

향후, 하노이, 호치민 등 핵심도시를 중심으로 부동산개발이 지속적인 증가세를 보일 것으로 전망됨에 따라 현지 부동산 개발 기업(Vingroup, Novaland, Dat Xanh Group, Khang Dien House, Nam Long Group)과의 네트워크 구축을 통한 부동산개발 관련 CM 사업에 대한 우선적 진출을 고려할 수 있다.

### 3. 국내 CM기업 진출 현황 및 특징

국내 CM기업의 베트남 누적 수주 실적(2010~2018년)은 '총 67건, 6,931만 2,000달러'를 기록하고 있다(해외건설 종합정보서비스, 2019).

연도별 수주 실적에 대해 분석한 결과 수주금액은 2018년 1,719만 2,000 달러(24.8%)로 가장 높으며, 수주건수는 2014년 18건(26.9%)으로 가장 많은 것으로 조사되었다.

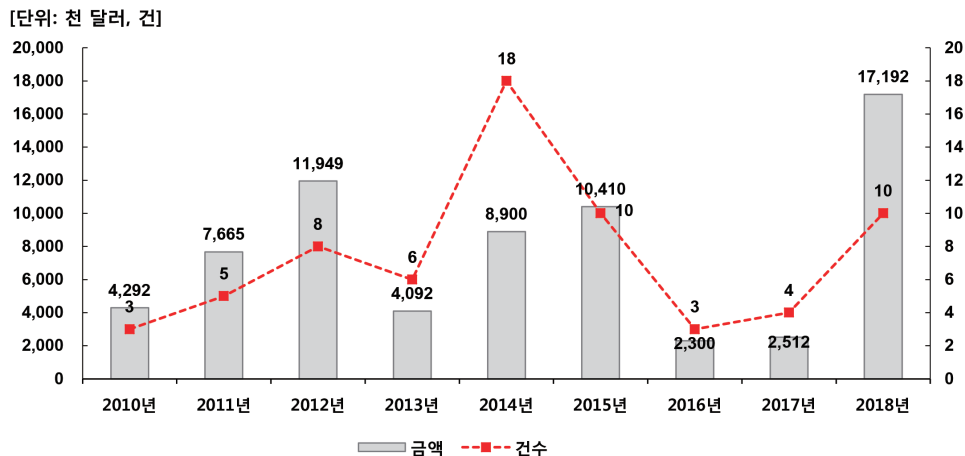


그림 2. 국내 CM 기업의 베트남 수주실적(2010~2018년)

표 5. 국내 CM기업의 수주 실적 현황(2010~2018년)

[단위: 천 달러, 건]

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	합계
수주금액	4,292	7,665	11,949	4,092	8,900	10,410	2,300	2,512	17,192	69,312
비중	6.2%	11.1%	17.2%	5.9%	12.8%	15.0%	3.3%	3.6%	24.8%	100.0%
수주건수	3	5	8	6	18	10	3	4	10	67
비중	4.5%	7.5%	11.9%	9.0%	26.9%	14.9%	4.5%	6.0%	14.9%	100.0%

자료: 해외건설 종합정보서비스, 2019

해외건설협회에서 제공되는 수주 정보의 경우 건수와 금액만 확인이 가능하여 수주 실적에 대한 추가적인 분석을 위해 건설산업정보시스템(KISCON, 2019)에서 제공되는 국내 CM기업의 베트남 계약정보(2010~2018년)를 활용하여 공종 및 발주자에 대한 분석을 수행하였다.

이를 통해, 총 27건의 계약정보를 확인할 수 있으며 공종은 ‘건축: 24건(88.9%), 토목: 2건(7.4%), 산업/환경설비: 1건(3.7%)’으로 건축공종의 계약 실적이 가장 많고, 발주자는 ‘우리나라 기업: 16건(59.3%), 우리나라 정부: 7건(25.9%), 현지기업: 2건(7.4%), 현지정부: 2건(7.4%)’으로 우리나라 기업과 정부의 비중이 85.2%에 달하는 것으로 조사되었다.

#### 4. 맺음말

현지 건설 시장은 앞으로 높은 경제성장과 도시화·산업화 등을 기반으로 지속적인 성장세를 보일 것으로 전망되며 하노이·호치민 등 핵심도시를 중심으로 신도시 개발과 인프라에 대한 투자가 지속될 것으로 예상된다. 특히, 건설 프로젝트의 대형화·복잡화, 민간 및 외국계 자본의 부동산 개발 투자 증가 등에 힘입어 CM에 대한 수요는 증가할 것으로 예상된다.

국내 CM기업의 현지 수주 실적에 대한 분석결과 공종은 건축, 발주자는 우리나라 기업 및 정부의 비중이 높은 것으로 나타났다. 이러한 사업의 경우 안정성은 높지만, 우리나라 기업 및 정부에서 발주하는 프로젝트가 감소할 경우 현지에서 국내 CM기업의 경쟁력 약화로 이어질 수 있을 것으로 판단된다. 따라서, 현지에서 지속가능한 사업 수행 여건 마련과 수주 실적 다변화를 위한 기업차원의 지속적이 투자와 노력이 필요할 것으로 사료된다.

한국 CM협회와 한국건설관리학회는 베트남에 CM제도 및 매뉴얼 등의 공급사업 추진을 통하여 한국 CM기업의 현지 진출 활성화를 위해 다방면으로 노력하고 있다. 이를 통해 국내 CM기업의 진출 기회 확대와 구체적인 성과를 이룰 수 있을 것으로 기대된다.

#### 참고문헌

1. 건설사업관리능력공시: 업체별 계약실적(베트남), 건설산업지식정보시스템(KISCON), 2019
2. 떠오르는 베트남의 부동산 옐로칩, 전략 인사이트/글로벌전략, NH투자증권, 김형래, 2018
3. 수주통계: 베트남, 해외건설 종합정보서비스, 2019
4. Construction Cost Handbook VIETNAM 2019, Arcadis, 2019
5. Global Infrastructure Outlook: Vietnam, Global Infrastructure Hub, 2019
6. Key Indicators for Asia and the Pacific 2019: Viet Nam, Asian Development Bank, 2019
7. Viet Nam, Economy, Comparative economic forecasts for Southeast Asian countries, Asian Development Bank, 2019
8. Vietnam Infrastructure Report Q4 2019, BMI Research, 2019