

2021
건설사업관리(CM)
능력평가·공시 자료집

목 차

제 1장 건설사업관리(CM)란

1. CM의 개념	3
1) 국내외 CM개념	3
(1) CM정의	3
(2) CM유형	4
(3) 기대효과	6
2. CM의 역사	7
1) 국내외 CM역사	7
(1) 미국의 CM 도입배경	7
(2) 국내의 CM 도입배경	8

제 2장 CM능력평가·공시 결과 분석

1. CM능력평가·공시 개요	13
2. 건설사업관리자 현황	15
1) 업종별/지역별/규모별 분석	15
2) 경영분석	18
3) 업·등록 신고현황	21
3. CM실적 분석	24
1) 부문별	25
(1) 국내/해외	25
(2) 공공/민간	26
2) 분야별	27
(1) 건축	27
(2) 토목	28
(3) 산업환경설비·조경	29
3) 단계별	32
4) 지역별	49
5) 발주기관별	53

4. CM업무 분석	55
1) 공통업무 업무내용	55
2) 설계전단계 업무내용	56
3) 설계단계 업무내용	58
4) 구매조달단계 업무내용	60
5) 시공단계 업무내용	60
6) 시공후단계 업무내용	62
7) 발주자 니즈 및 발주 트렌드	64
5. CM관련 인력분석	65
1) 건설기술분야/사회·경제분야	65
2) 직무분야별	65

제 3장 CM시장 동향

1. 건설경기 전망	69
1) 경제동향	69
2) 건설투자 동향	73
3) 건설경기 전망	78
(1) 건설경기 동향	78
(2) 건설경기 전망	79
2. CM시장 동향	82
1) 개 황	82
2) CM 및 시공책임형 CM 시장동향	86
3) 해외수주 동향	89
4) CM업체 현황	91

제 4장 CM정책 동향

1. 건설산업기본법령	95
1) 건설산업기본법	95
2) 건설산업기본법 시행규칙	97
2. 건설기술진흥법령	100
1) 건설기술진흥법	100

2) 건설기술진흥법 시행령	104
3) 건설기술진흥법 시행규칙	107
3. 국가계약법령 및 지방계약법령	108
1) 국가계약법 시행령	108
2) 지방계약법 시행령	109

제 1장 건설사업관리(CM)란

1. CM의 개념

2. CM의 역사

제 1장 건설사업관리(CM)란

1. CM의 개념

1) 국내외 CM개념

(1) CM정의

건설사업관리(Construction Management ; CM)는 업무의 범위와 내용이 건설 프로젝트 전반에 걸쳐 광범위한 만큼 세계의 여러 나라에서 다양하게 정의되고 있다.

CM시장이 가장 활성화 되어 있는 미국의 경우 'CM이란 프로젝트의 일정, 비용, 품질, 안전, 범위 및 성능에 대한 효과적인 관리를 발주자에게 제공하는 전문적인 서비스'라고 정의하고 있고

※ Construction management is a professional service that provides a project's owner(s) with effective management of the project's schedule, cost, quality, safety, scope, and function. Construction management is compatible with all project delivery methods. No matter the setting, a Construction Manager's (CMs) responsibility is to the owner and to a successful project.

미국CM협회(CMAA ; Construction Management Association of America)

국내 「건설산업기본법」 제2조제8호에 “건설사업관리란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다”고 정의하고 있다.

이외에도 영국, 스페인 등 유럽이나 일본, 중국, 인도 등 아시아 세계 각국에서 CM 또는 PM(Project Management)이라는 다른 용어로 불리기도 하나 건설 프로젝트를 효율적·효과적으로 관리하기 위하여 사업의 초기부터 완료까지 전문적인 기술(Skills and Techniques)과 지식(Knowledge)을 적용하는 종합관리서비스라는 개념은 공통적이다.

※ 영국 : CIOB(Chartered Institute of Building), 일본 : CMAJ(Construction Management Association of Japan), 유럽연합 : IPMA(International Project Management Association), 중국 등 아시아 연합 : apfpm(Asia Pacific Federation of Project Management), 미국 : PMI(Project Management Institute) 등 세계 각국에 CM 또는 PM 단체가 활발한 활동을 하고 있음

최근 들어 CM은 인류와 지구환경의 미래를 생각하는 개발에서 한발 더 나아가 보존을 위한 책무를 지닌 관리이며, 지속가능한 건설가치 실현을 위하여 프로젝트의 전생애주기(Life Cycle)를 초월하여 사회전체에 미치는 영향까지 생각하는 관리로 포용적이면서 보편적인 개념으로 진화하고 있다.

다만, 미국 등 일부 건설 선진국에서 CM보다 확장된 개념으로 ‘프로그램 관리 (Program Management ; PgM)’를 건설 프로젝트에 적용하고 있다.

PgM은 같은 공간에서 발생하는 다수의 복합 프로젝트들을 하나의 패키지로 묶어 총괄하여 사업을 관리하는 방식으로 국내외 건설 프로젝트 발주가 점차 대형화·융복합화 되는 추세에 따라 성장 잠재력이 높은 블루오션으로 주목받고 있다.

※ Program Management is the practice of professional Construction Management applied to a capital improvement program of one or more projects from inception to completion. Comprehensive Construction Management services are used to integrate the different facets of the construction process(planning, design, procurement, construction and commissioning)for the purpose of providing standardized technical and management expertise on each project. - CMAA

이에 국내도 PgM에 대한 관심을 가지고 건설산업에 도입하기 위하여 관련 법령을 정비하고 시장에 적용할 수 있도록 실질적인 시행방안을 검토해 볼 필요가 있다.

(2) CM유형

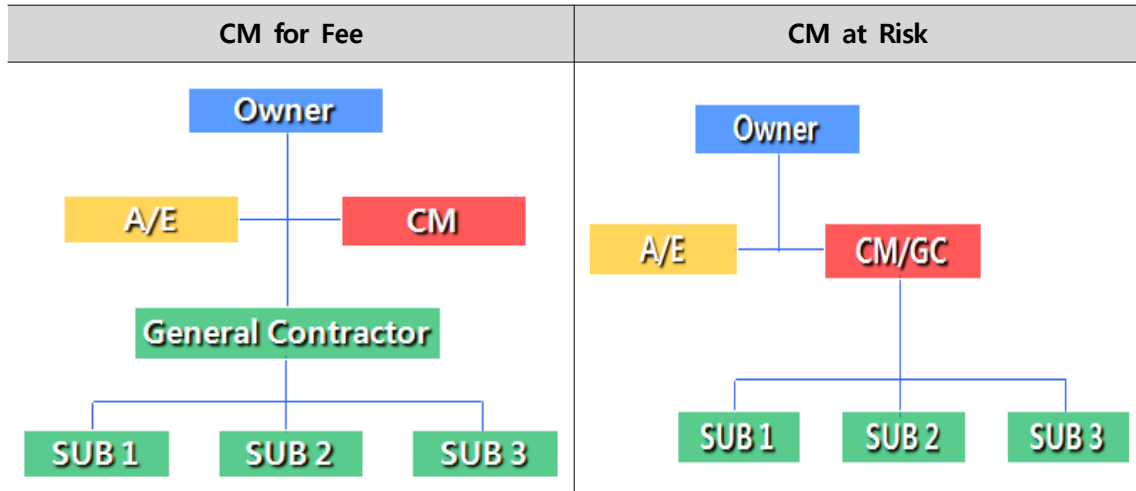
CM은 크게 발주자가 CM업무를 직접 수행하는 Owner CM과 외부 전문가에게 위탁하는 Agency CM으로 구분할 수 있다.

Agency CM은 다시 CM for Fee와 CM at Risk(시공책임형 CM)로 구분되며 그 유형은 그림 1-1과 같다.

※ 이 글에서 말하는 CM은 CM for Fee를 말함

CM at Risk, 국내에서는 시공책임형 CM이라고 하며, 종합건설사업자가 발주자로부터 CM 업무를 위탁받아 수행하면서 아울러 시공자로서 시설물을 시공하는 발주방식으로 2011년 5월 「건설산업기본법」에 도입되었다.

<그림1-1> CM의 유형

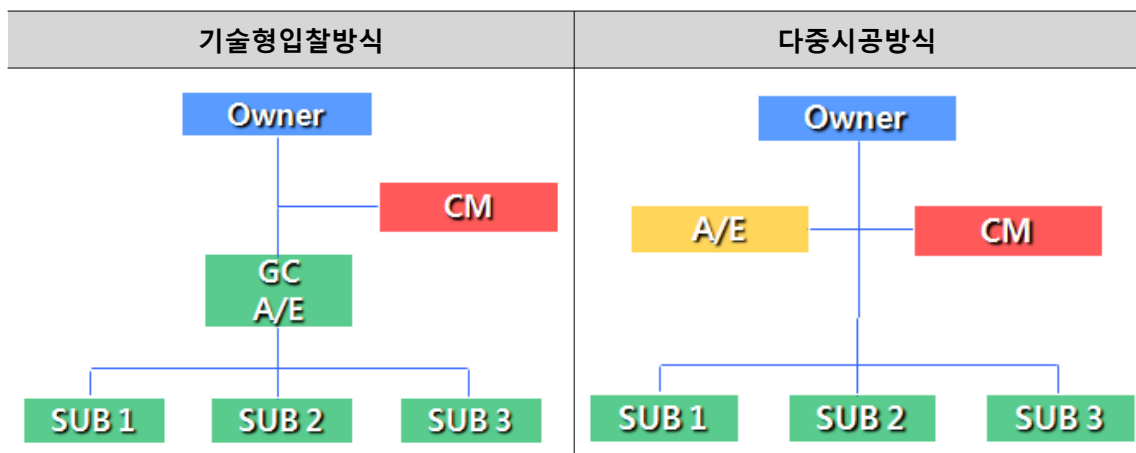


※ Owner : 발주자, A/E(Architect/Engineering) : 설계자, GC(General Contractor) : 종합건설사업자, SUB(SUB Contractor) : 전문건설사업자

CM은 설계시공분리방식, 설계시공일괄입찰이나 대안입찰 등 기술형입찰방식, 민관협력방식(Public Private Partnership), 다중시공방식(Multiple Primes), 시공책임형 CM 등 모든 발주방식에 적용될 수 있다.

※ 다중시공방식(Multiple Primes)은 발주자가 공종별로 각각의 전문건설사업자와 직접 도급계약을 체결하여 공사를 수행하는 발주방식임

<그림1-2> 발주방식에 따른 CM의 형태



※ 설계시공분리방식에서의 CM은 <그림 1-1>의 CM for Fee와 동일함

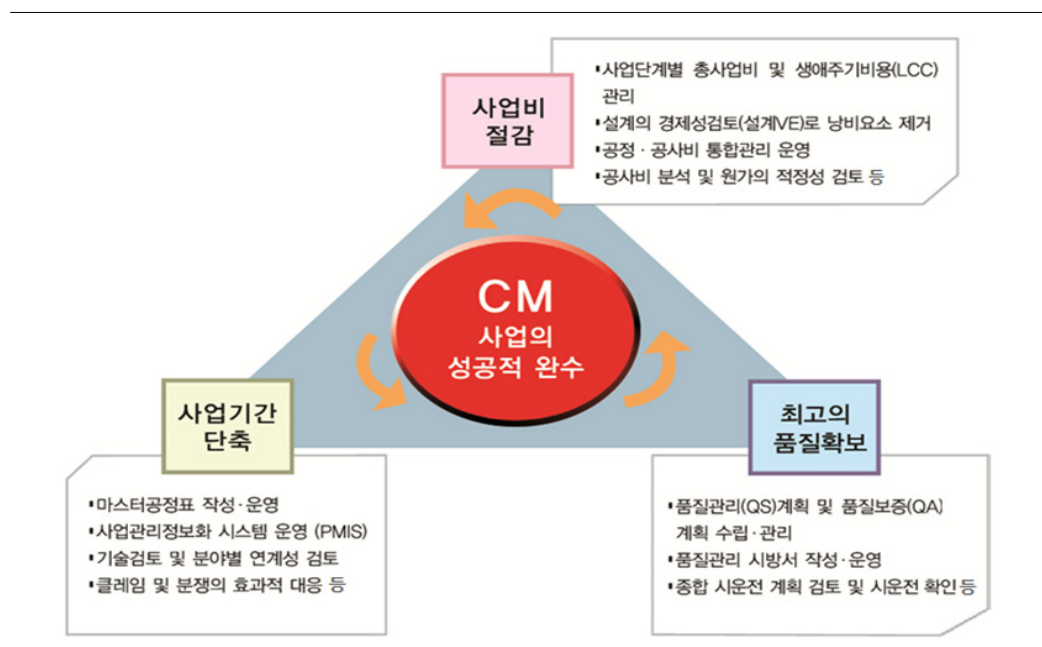
(3) 기대효과

CM은 프로젝트에 관한 풍부한 경험과 전문적 지식을 기반으로 체계적인 사업 관리 계획 및 전략을 수립하여 예산의 효과적 배분, 최적의 사업범위 설정과 조달방식 적용, 사업전체 일정 조율, 설계자·시공사 등 참여자간 작업의 효율적 조정을 통한 작업지연 예방, 부실공사 및 안전사고 방지, 분쟁해결, 사업내용(설계) 변경에 따른 불확실성 최소화 등 사업의 성공 가능성을 높이고 발주자의 부담경감 및 이익 최대화에 기여한다.

또한 발주자는 CM을 활용하여 자신이 발주하는 프로젝트의 설계나 시공, 유지관리 등에서 자신의 부족한 부분에 관한 지식을 습득할 수 있으며 특히, CM은 설계자, 시공사 등의 참여자와 같이 관련 작업수행에 직접적인 이익 당사자가 아니기 때문에 이러한 이해관계에 영향을 받지 않고 발주자가 올바른 선택과 의사결정을 신속하게 할 수 있도록 합리적인 지원을 제공한다.

따라서 CM은 발주자의 사업에 관한 관여를 축소하거나 권한을 약화시키는 것이 아니라 최고의 성과물을 만들어내기 위하여 발주자의 부족한 부분을 보완하여 전문성을 강화토록 보조하는 조력자로서 발주자의 권익을 향상시키는 가장 신뢰할 수 있는 파트너이다.

<그림1-3> CM적용 기대효과



2. CM의 역사

1) 국내외 CM역사

(1) 미국의 CM 도입배경

미국은 1960년대부터 프로젝트의 고난도화, 시장경쟁 심화로 인한 수익감소, 비효율적인 생산체계, 설계·시공 위주의 단조로운 건설 서비스 등 한계에 직면한 건설기업들이 혁신적 변화를 위한 적극적인 투자와 노력을 하였고 여기에 예산절감, 공사기간 준수, 각종 클레임이나 분쟁의 해결에 대한 부담을 해소하고 다중시공계약(multiple prime contracting) 등 복잡한 공사수행방식을 효율적으로 관리하고자 하는 발주자의 강력한 니즈가 더해져 민간시장을 중심으로 CM이 본격적으로 활성화된 것으로 알려져 있다.

최초의 CM적용 프로젝트는 1931년 완공된 뉴욕의 엠파이어 스테이트빌딩(Empire state building)으로 당시 이 빌딩보다 1년 전에 완공되어 세계 최고 높이를 자랑하던 크라이슬러 빌딩(높이 319.4m)을 제치고 세계 최고(높이 382m, 102층)를 기록하였는데 이 초대형 프로젝트는 1929년에 착공하여 2년도 채 되지 않은 1931년 4월에 완성된 것으로 더욱 유명하다.

이후 1960년대부터 CM이 적극 활용되었는데 대표적인 프로젝트는 1968년 뉴욕의 메디슨 스퀘어 가든(Madison Square Garden), 1969년 시카고의 존 행콕 센터(John Hancock Center), 1972년 덴버의 존 먼빌월드 헤드쿼터(John Manville World Headquarters), 1973년 뉴욕의 월드 트레이드 센터(World Trade Center) 등이 있다.

이후 공공에서는 1972년부터 미국의 조달청인 GSA(General Services Administration)에서 CM을 도입하기 시작하였다.

공공시장의 대표적인 CM 프로젝트는 2010년 캘리포니아의 메르테스 예술센터(Mertes Center for the Arts), 2013년 캘리포니아의 캘리포니아 헬스케어 센터(California Health Care Facility), 2013년 샌디에고의 샌디에고 국제공항 그린빌딩 확장공사(The Green Build Expansion at San Diego International airport), 2014년 워싱턴DC의 워싱턴 기념탑 보수공사(Washington Monument Earthquake Repair) 등이 있다.

(2) 국내의 CM 도입배경

민간중심으로 CM이 성장한 미국과는 달리 국내에 CM이 도입된 배경은 1990년대 정부에서 건설공사의 부실공사 방지대책 수립 및 건설산업의 선진화 방안을 논의하는 과정에서 CM의 도입 필요성이 제기되었다. 특히, 이 시기에 착수된 경부고속철도와 인천국제공항 1단계 건설공사 등 고난도의 초대형 국책사업에 감리방식을 적용하기에는 한계가 있었고 CM 경험과 지식이 부족한 발주청이 직접 사업을 관리하기에는 역부족인 현실적인 상황에 놓여 있었다.

1992년 착공한 경부고속철도 1단계 사업은 최초의 고속철도 도입을 위한 대규모 복합 건설 프로젝트로 국내에서는 고속철도에 대한 기술과 이해가 상당히 부족한 상태였기 때문에 사업의 성공적 완수를 위하여 국제적으로 전문성과 역량을 갖춘 외부조직의 사업관리 지원이 필요하다는 판단에 따라 1993년 미국의 벡텔(Bechtel)과 종합사업관리 자문계약을 체결하였는데 이것이 국내 최초의 CM 적용 프로젝트라 할 수 있다.

이후 1994년 인천국제공항 1단계 건설사업에서 발주청인 수도권신공항건설공단(現 인천국제공항공사)을 주축으로 국내외 전문인력과 함께 CM조직을 구성하여 공항건설사업을 추진하게 되었다. 이미 공항건설사업 타당성 조사단계였던 1991년부터 CM 도입의 필요성이 제기되었으나 당시 국내에는 발전소 건설사업을 제외하고 CM을 적용한 사례가 없어 공항건설사업에 대한 CM도입의 타당성 검증이 필요하다는 전문가 의견이 있었고 1992년 4월부터 1993년 말까지 외국사례 조사 등 타당성 조사를 거친 후 인천국제공항공사 1단계 건설사업에 CM을 적용하게 되었다.

1998년 서울 상암동 월드컵 경기장, 1999년 제주 월드컵 경기장 등은 촉박한 공사기간, 한정된 예산, 국제축구연맹(FIFA)의 까다로운 경기장 시설기준 준수 등 어려운 여건 속에서 2002년 한일 월드컵 경기를 차질 없이 준비하기 위하여 CM을 적용한 대표적인 사례들이다.

이외에도 주한미군기지이전사업(2007년), 동대문디자인파크 건설공사(2008), 2012 여수세계박람회 조성사업(2009), 잠실 제2롯데월드 건설공사(2010년) 의 정부 민락2지구 집단에너지 공급시설 건설공사(2011), 백운지식문화밸리 도시개발사업(2014), 고양삼송 복합쇼핑몰 건설공사(2015), 부산 관광단지 페에르 앤 바캉스 센타팩스 리조트개발사업(2017), 부산오페라하우스 건립공사(2018) 등 CM을 적용한 많은 대형 프로젝트들이 있으며 훌륭한 성과를 보이고 있다.

국내 CM도입의 제도적 측면을 살펴보면, 1996년 12월 기존의 「건설업법」을 「건설산업기본법」으로 전부 개정하고 건설산업을 건설업과 건설용역업으로 규정하면서 처음으로 CM에 대한 정의와 업무를 위탁을 할 수 있는 수행방법 등에 관한 기본적 사항을 명시하여 제도적 기틀을 마련하였다.

이후 1997년 1월 「건설기술관리법」의 정의 중 ‘설계 등 용역’에 CM을 포함하였으며 1999년 9월 「국가계약법시행령」에 국가가 발주하는 건설공사에 대한 CM계약을 체결할 수 있는 근거를 마련하였다.

그리고 2001년 1월 「건설기술관리법」에서 CM의 정의를 ‘설계 등 용역’에서 분리하여 「건설산업기본법」에 따른 CM으로 현재와 같이 정의하였고 발주청의 CM에 관한 시행방법, CM대가 및 손해배상, 다른 용역(책임감리)과의 관계 등을 법으로 규정하고 이에 따라 대가기준, 업무지침, 사업수행능력 세부평가기준, 손해배상 요령 등 CM제도를 운영하기 위한 세부적인 하위규정이 마련되어 공공의 발주청이 활용할 수 있도록 하였다.

2002년 1월에는 「건설산업기본법」에 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 정부가 건설사업관리자의 실적, 보유인력, 재무상태 등을 종합하여 건설사업관리능력을 평가하고 공시할 수 있도록 ‘건설사업관리능력의 평가 및 공시 제도’를 도입하였고 2003년부터 시행하였다.

이후 2005년 12월 「지방계약법 시행령」에 지방자치단체가 발주하는 건설공사에 CM계약을 체결할 수 있는 근거가 마련되었고 2011년 5월 「건설산업기본법」에 시공책임형 CM의 정의와 업무수행방법 등에 관한 기본적인 사항이 명시되었으며

2013년 5월에는 국내기업의 사업관리 역량을 강화하고 해외진출 경쟁력을 제고하기 위하여 그 동안 시공단계에 국한한 품질관리 위주의 감리를 건설공사의 기획부터 유지관리까지 포괄적·탄력적으로 적용할 수 있는 CM으로 일원화하고 감리원, 품질관리자, 건설기술자를 건설기술자로 통합하는 등 「건설기술관리법」을 「건설기술진흥법」으로 전부 개정하여 2014년 5월에 시행하였다.

제 2장 CM능력평가공시 결과 분석

- 
1. CM능력평가공시 개요
 2. 건설사업관리자 현황
 3. CM실적 분석
 4. CM업무 분석
 5. CM관련 인력분석
- 

제 2장 CM능력평가·공시 결과 분석

1. CM능력평가·공시 개요

1) 목적

- 건설산업기본법 제23조의2에 따라 국토교통부장관이 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 건설사업관리자의 실적 및 재무상태 등 CM능력을 평가하여 공시

2) 평가·공시대상 및 방법

- CM능력평가·공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 매년 2월 15일까지 한국CM협회에 신청서를 제출(건설산업기본법 시행규칙 제25조의2제1항)
- 협회는 이를 평가하여 매년 8월 31일까지 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)에 공시(건설산업기본법 시행규칙 제25조의4제2항)

3) 평가·공시내용(건설산업기본법 시행규칙 제25조의4제1항)

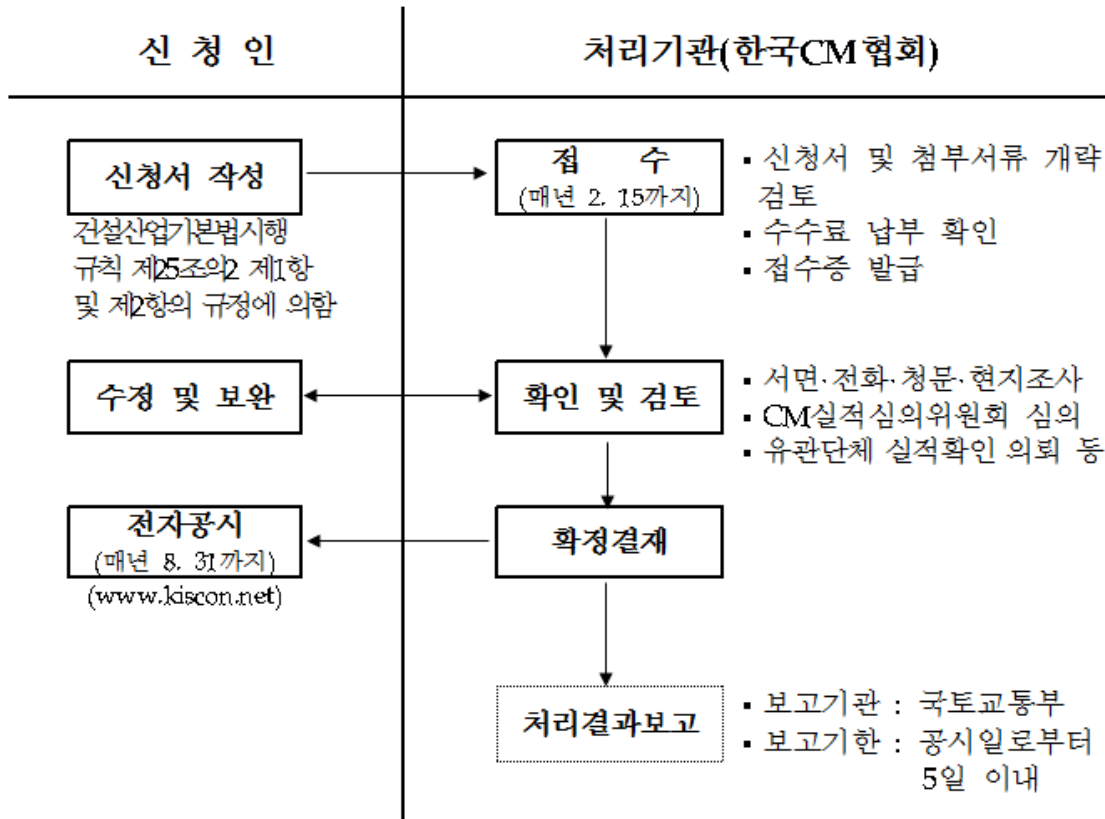
- 일반사항 : - 업체명, 대표자, 주소 및 연락처
- 건설사업관리주력분야
- 기술능력 : - 보유업종, 건설사업관리실적
- 건설공사, 건축설계, 엔지니어링 및 감리실적
- CM관련 인력보유현황
- 건 전 성 : - 재무정보현황
- 신용평가내용 (임의사항)

4) 공시기간 : 매년 공시일로부터 익년도 공시 이전일까지 1년간

5) 업무수행(위탁)기관 : 한국건설관리협회(한국CM협회)

6) 공시정보망 : 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)

7) 업무처리절차



8) 참고사항

- 건설사업관리실적, 인력보유현황 및 재무상태를 거짓으로 제출한 자는 건설산업기본법 제97조의 규정에 의하여 1년 이하의 징역 또는 1,000만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정
- 건설사업관리(CM)실적은 CM실적심의위원회의 심의를 거쳐 확인
- 기타 신청사항의 확인을 위하여 서면, 현장실사, 전화·전송 또는 출석 청문 등을 활용

2. 건설사업관리자 현황

1) 업종별/지역별/규모별 분석

(1) 업종별 분석

2021년 CM능력평가·공시 신청업체를 업종별로 분석해 보면 건설사업자가 6개사로 전체의 14.3%를 차지하였고 용역사업자는 36개사로 전체의 85.7%를 차지한 것으로 나타났다.

<표2-1> 업종별 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2019년			2020년			2021년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
용역사업자	37	86.0	12.1	39	84.8	5.4	36	85.7	-7.7
건설사업자	6	14.0	-	7	15.2	16.7	6	14.3	-14.3
합 계	43	100	10.3	46	100	7.0	42	100	-8.7

(2) 지역별 분석

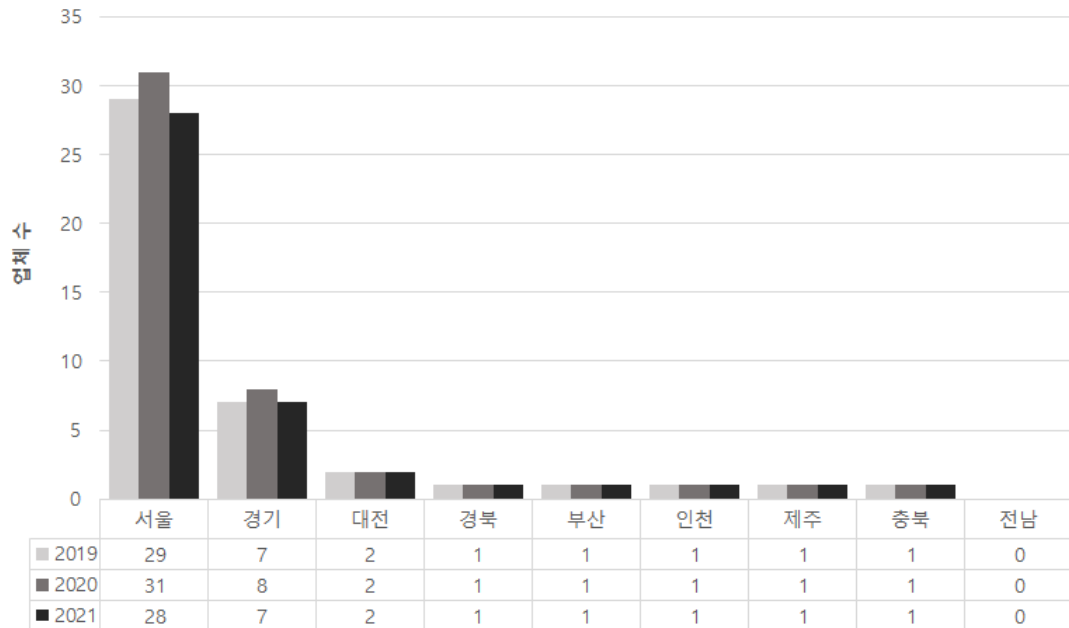
지역별로는 서울지역이 28개사(66.7%)로 가장 많았고 다음으로 경기도(16.6%) 순으로 나타났다. 분석결과를 보면 서울 및 경기지역 업체가 전체의 83.3%를 차지하고 있는데 수도권 중심으로 CM영업 활동이 활발한 것으로 보인다.

<표2-2> 지역별 현황

(단위 : 개사, %)

사·도·회	2019년			2020년			2021년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
서울	29	67.4	16.0	31	67.4	6.9	28	66.7	-9.7
경기	7	16.3	16.7	8	17.4	14.3	7	16.6	-12.5
대전	2	4.7	-	2	4.3	-	2	4.7	-
경북	1	2.3	-50.0	1	2.2	-	1	2.4	-
부산	1	2.3	-	1	2.2	-	1	2.4	-
인천	1	2.3	-	1	2.2	-	1	2.4	-
제주	1	2.3	-	1	2.2	-	1	2.4	-
충북	1	2.3	-	1	2.2	-	1	2.4	-
전남	0	0	-	0	0	-	0	0	-
전국	43	100	10.3	46	100	7.0	42	100	-8.7

<그림2-1> 지역별 현황



(3) 규모별 분석

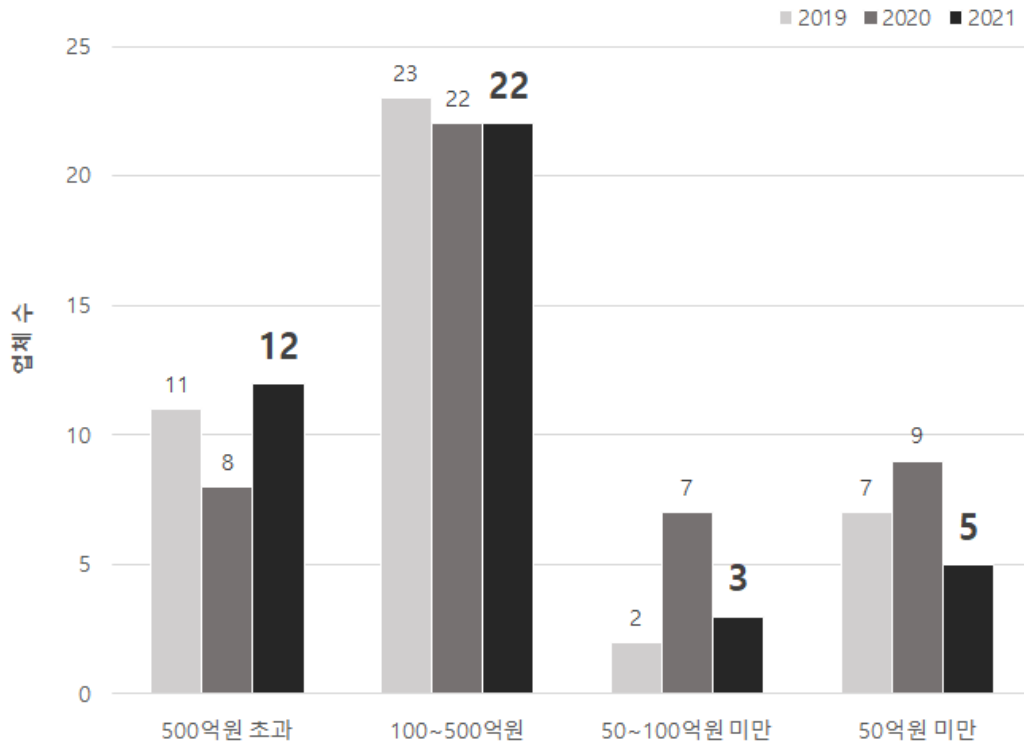
공기업체의 자산현황은 아래의 표2-3과 같다. 총 자산 50억 원 미만은 5개사 (12%), 50억 원 ~ 100억 원 미만은 3개사(7%), 100억 원 ~ 500억 원 미만은 22개사(52%), 500억 원 초과는 12개사(29%)로 분석되며 총 자산이 100억 원을 초과하는 업체가 전체 81%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

<표2-3> 자산현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2019년			2020년			2021년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
500억 원 초과	11	26	-	8	17	-27.3	12	29	50.0
100~500억 미만	23	53	15.0	22	48	-4.3	22	52	-
50~100억 미만	2	5	-33.3	7	15	250.0	3	7	-57.1
50억 원 미만	7	16	40.0	9	20	28.6	5	12	-44.4
합 계	43	100	10.3	46	100	7.0	42	100	-8.7

<그림 2-2> 자산현황



다음으로 CM관련 인력 보유현황을 살펴보면 50명 미만은 9개사(22%), 50명~100명은 6개사(14%), 101명~300명은 11개사(26%)이고 300명 초과는 16개사(38%)로 나타났고 CM관련 인력이 100명을 초과하는 업체는 총 27개사로 전체의 64%를 차지하고 있어 건설사업관리자가 양질의 CM서비스를 공급할 수 있는 고급인력을 많이 확보하고 있는 것으로 분석된다.

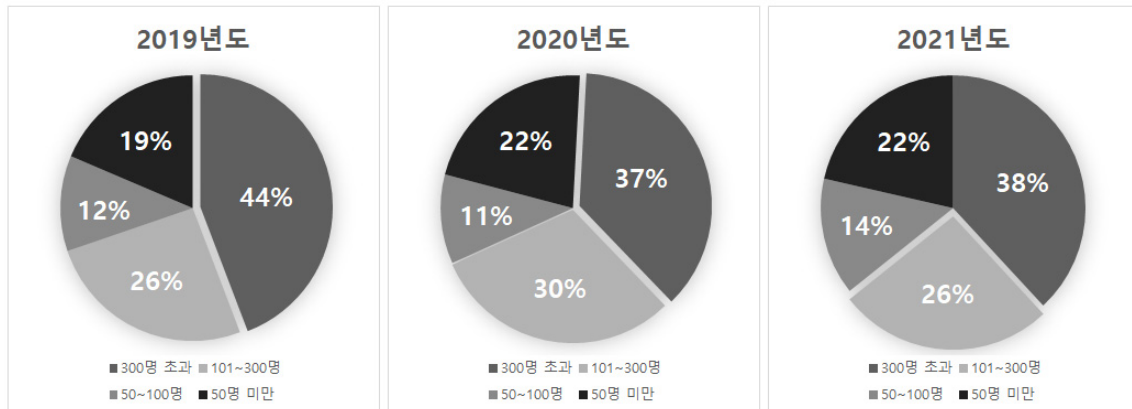
<표2-4> CM관련 인력보유 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2019년			2020년			2021년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
300명 초과	19	44	5.6	17	37	-10.5	16	38	-5.9
101~300명	11	26	10.0	14	30	27.3	11	26	-21.4
50~100명	5	12	-	5	11	-	6	14	20.0
50명 미만	8	19	33.3	10	22	25.0	9	22	-10.0
합 계	43	100	10.3	46	100	7.0	42	100	-8.7

※ CM관련 인력 : 건설산업기본법 시행규칙 제25조의3에 따른 고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장을 말함

<그림2-3> CM관련 인력보유 현황



2) 경영분석

(1) 매출액

CM능력평가·공시 신청업체 중 용역사업자의 평균 매출액을 살펴보면 아래의 표 2-5와 같다. CM(민간분야 감리 포함)은 356억 원, 설계는 69억 원, 시공은 17억 원, 기타 6억 원으로 용역사업자의 매출액 중 CM이 79.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

기타 매출액은 임대수입, 안전진단, 전기감리 등으로 전체 매출액에서 1.3%를 차지하고 있으며 용역사업자의 경우 CM, 설계, 시공, 안전진단 등 다양한 분야에서 매출을 올리고 있는 것으로 파악된다.

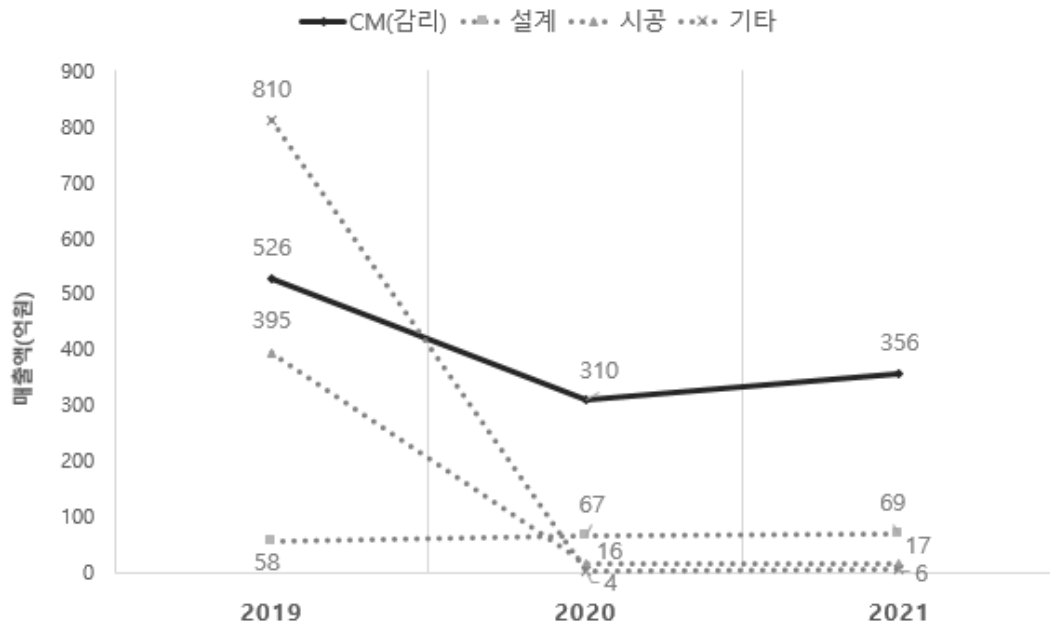
<표2-5> 용역사업자 평균 매출액 현황

(단위 : 억 원, %)

구 분	2019년		2020년		2021년	
	매출액	구성비	매출액	구성비	매출액	구성비
CM	526	29.4	310	78.1	356	79.5
설계	58	3.2	67	16.9	69	15.4
시공	395	22.1	16	4.0	17	3.8
기타	810	45.3	4	1.0	6	1.3
합 계	1,789	100	397*	100	448	100

* 매출액 5조 원대의 ㈜에스앤아이코퍼레이션 업체의 20년 공시 미신청으로 평균 매출액 크게 감소

<그림2-4> 용역사업자 평균 매출액 현황



다음으로 건설사업자 평균 매출액을 살펴보면 시공은 4조 8,231억 원, 기타 1조 5,446억 원으로 나타났다. 건설사업자의 경우 CM과 설계의 매출은 거의 없는 것으로 분석되며 시공 비중이 전체 매출액의 75.7%로 대부분을 차지하고 있는데 향후 시공책임형 CM의 국내 도입이 본격화 될 경우 새로운 사업 포트폴리오로 자리 잡을 것으로 예상된다.

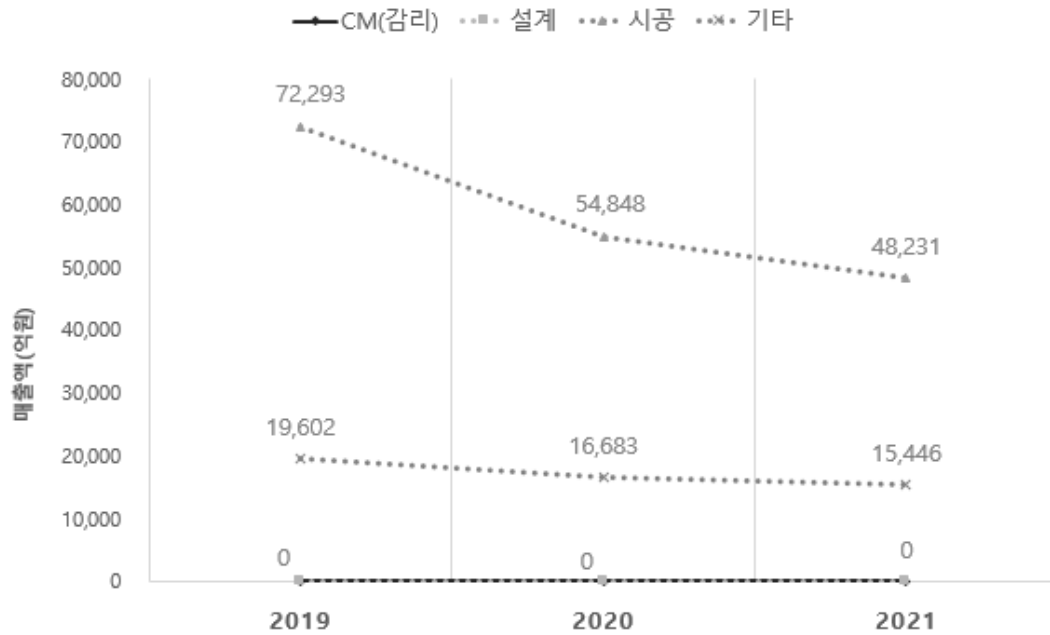
기타 매출에는 임대수입, 레저매출 등이 있으나 아직까지 도급공사 중심의 사업에 집중하고 있는 것으로 보인다.

<표2-6> 건설사업자 평균 매출액 현황

(단위 : 억 원, %)

구 분	2019년		2020년		2021년	
	매출액	구성비	매출액	구성비	매출액	구성비
CM	0	0	0	0	0.05	0
설계	0	0	0	0	0	0
시공	72,293	78.7	54,848	76.7	48,231	75.7
기타	19,602	21.3	16,683	23.3	15,446	24.3
합 계	91,895	100	71,531	100	63,677	100

<그림2-5> 건설사업자 평균 매출액 현황



(2) 이자보상배율

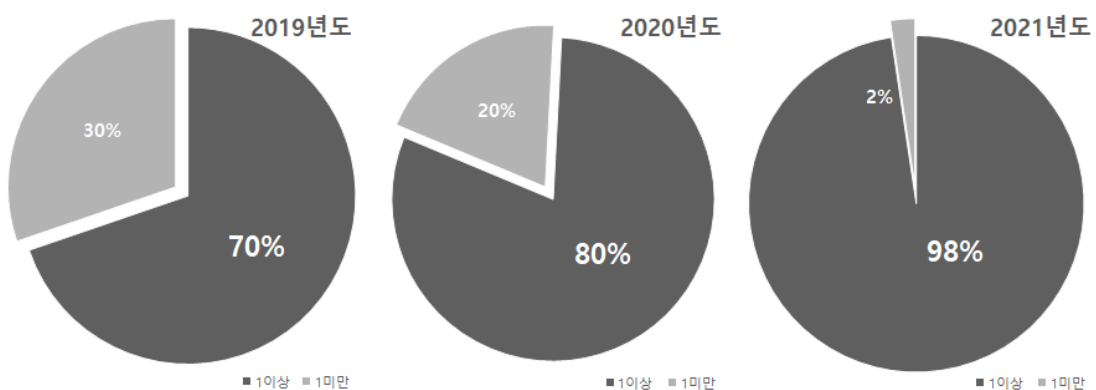
재무안정성의 지표가 되는 이자보상배율(영업이익/이자비용)이 1이상인 업체는 41개사로 전체의 98%를 차지하는 것으로 분석된다.

<표2-7> 이자보상배율 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2019년		2020년		2021년	
	업체수	구성비	업체수	구성비	업체수	구성비
1이상	30	70	37	80	41	98
1미만	13	30	9	20	1	2
합 계	43	100	46	100	42	100

<그림 2-6> 이자보상배율 현황



3) 업등록·신고현황

2021년 CM능력평가·공시업체 중 용역사업자의 업등록 및 신고 현황은 아래의 표 2-8과 같다. 용역사업자의 업등록·신고현황은 건설기술용역업이 32개사, 건축사사무소가 28개사, 엔지니어링사업자가 28개사, 전력시설물의감리업이 26개사, 해외건설업을 등록한 업체가 23개사 순으로 나타났으며 이 외에도 전문소방공사감리업, 전력시설물의설계업, 정비사업전문관리업, 일반소방시설설계업, 부동산개발업, 안전진단전문기관, 공공측량업 등이 있으며 이에 대한 전문인력을 보유하여 다양한 업무를 수행하고 있는 것으로 나타났다.

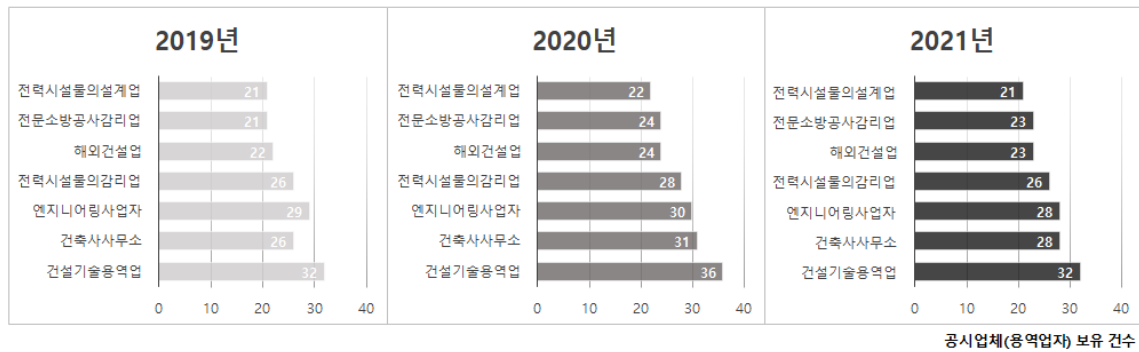
<표2-8> 용역사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2019년		2020년		2021년	
	면허보유	구성비	면허보유	구성비	면허보유	구성비
건설기술용역업	32	10.9	36	11.5	32	11.3
건축사사무소	29	9.9	31	9.9	28	9.8
엔지니어링사업자	29	9.9	30	9.6	28	9.8
전력시설물의감리업	26	8.8	28	8.9	26	9.1
해외건설업	22	7.5	24	7.7	23	8.1
전문소방공사감리업	21	7.1	24	7.7	23	8.1
전력시설물의설계업	21	7.1	22	7.0	21	7.4
정비사업전문관리업	9	3.1	13	4.2	10	3.5
일반소방시설설계업(기계·전기)	8	2.7	8	2.5	7	2.4
부동산개발업	7	2.4	8	2.5	7	2.4
안전진단전문기관	8	2.7	8	2.5	6	2.1
공공측량업	6	2.0	6	1.9	5	1.8
전문소방시설설계업	3	1.0	5	1.6	5	1.8
소프트웨어사업자	4	1.4	4	1.3	4	1.4
전력시설물의 설계감리자	3	1.0	4	1.3	4	1.4
전문소방시설공사업	3	1.0	3	1.0	3	1.1
일반소방공사감리업(기계·전기)	5	1.7	4	1.3	3	1.1
그린리모델링사업자	4	1.4	3	1.0	3	1.1
주택건설사업자	2	0.7	1	0.3	3	1.1
산업디자인전문회사	2	0.7	3	1.0	3	1.1
지하안전영향평가전문기관	0	0.0	3	1.0	3	1.1
토목건축공사업	3	1.0	2	0.6	2	0.7
정보통신공사업	3	1.0	2	0.6	2	0.7
산업디자인전문회사	2	0.7	3	1.0	2	0.7
방재안전대책수립대행자	2	0.7	2	0.6	2	0.7
시설물유지관리업	1	0.3	2	0.6	2	0.7
기타	39	13.3	34	10.9	27	9.5
합 계	294	100	313	100	284	100

<그림2-7> 용역사업자 업등록·신고 현황

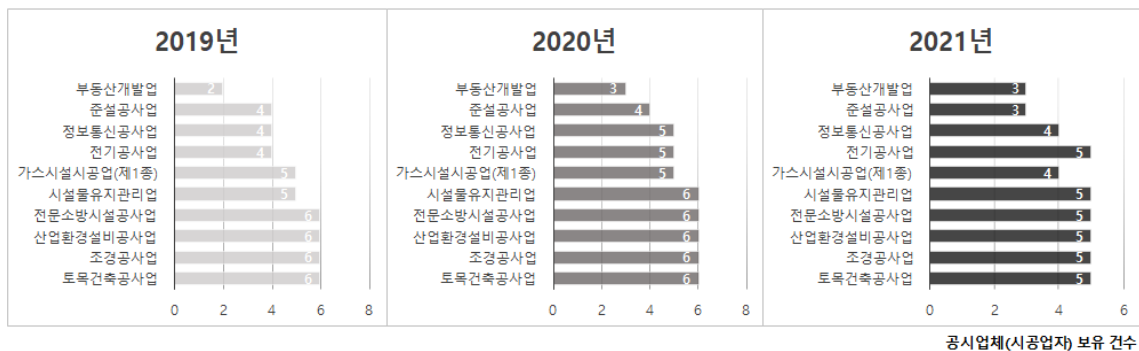
(단위 : 개사)



다음으로 건설사업자의 업등록 및 신고 현황을 살펴보면 토목건축공사업, 산업환경설비공사업, 전기공사업, 전문소방시설공사업, 조경공사업, 시설물유지관리업 각 5개사, 정보통신공사업, 가스시설시공업(제1종) 각 4개사 순으로 나타났으며 이외에 부동산개발업, 준설공사업, 엔지니어링사업자 등 업종에 등록하여 관련 전문인력을 보유하고 있다.

<그림2-8> 건설사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사)



<표2-9> 건설사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사, %)

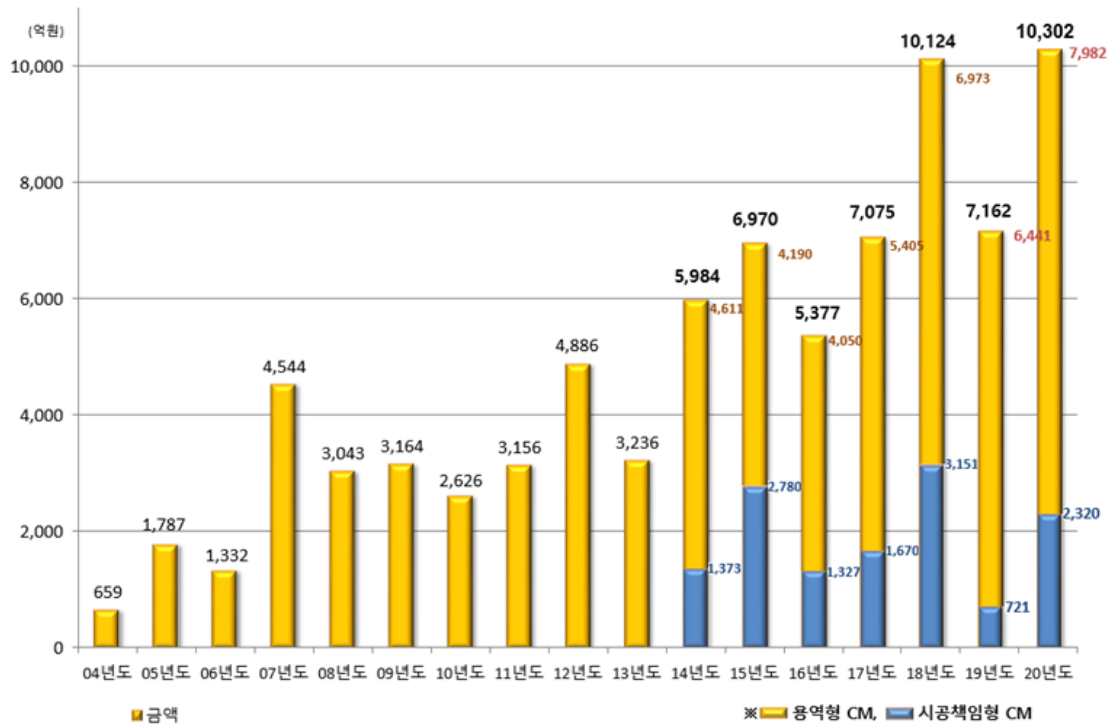
구 분	2019년		2020년		2021년	
	면허보유	구성비	면허보유	구성비	면허보유	구성비
토목건축공사업	6	7.8	6	6.2	5	6.1
산업환경설비공사업	6	7.8	6	6.2	5	6.1
전기공사업	4	5.2	5	5.2	5	6.1
전문소방시설공사업	6	7.8	6	6.2	5	6.1
조경공사업	6	7.8	6	6.2	5	6.1
시설물유지관리업	5	6.5	6	6.2	5	6.1
정보통신공사업	4	5.2	5	5.2	4	4.9
가스시설시공업(제1종)	5	6.5	5	5.2	4	4.9
부동산개발업	2	2.6	3	3.1	3	3.7
준설공사업	4	5.2	4	4.1	3	3.7
엔지니어링사업자	1	1.3	2	2.1	2	2.4
수질환경전문공사업	2	2.6	3	3.1	2	2.4
주택건설사업자	1	1.3	2	2.1	2	2.4
개인하수처리시설관리업	2	2.6	3	3.1	2	2.4
토양정화업	2	2.6	3	3.1	2	2.4
지하수정화업	2	2.6	3	3.1	2	2.4
철강재설치공사업	2	2.6	2	2.1	2	2.4
기계설비공사업	1	1.3	2	2.1	2	2.4
건설기술용역업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
전력시설물의 감리업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
해외건설업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
전력시설물의설계업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
건축공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
전문소방시설설계업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
소프트웨어사업자	1	1.3	1	1.0	1	1.2
대기환경전문공사업	1	1.3	2	2.1	1	1.2
방지시설업(수질)	1	1.3	1	1.0	1	1.2
신·재생에너지전문기업	2	2.6	2	2.1	1	1.2
에너지절약전문기업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
비계구조물해체업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
지붕판금건축물조립공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
주택건설대지조성사업자	1	1.3	1	1.0	1	1.2
공공하수도 관리대행업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
용기(냉동기 및 특정설비)제조등록	1	1.3	1	1.0	1	1.2
건설기계대여업	1	1.3	1	1.0	1	1.2
승강기설치공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
조경시설물설치공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
조경식재공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
소음진동환경전문공사업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
문화재수리업	0	0.0	1	1.0	1	1.2
기타	1	1.3	1	1.0	0	0.0
합 계	77	100	97	100	82	100

3. CM실적 분석

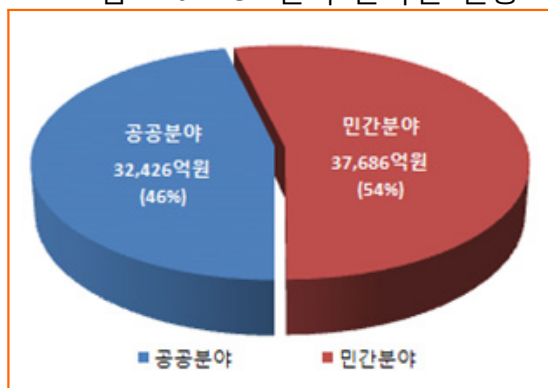
우리나라에 CM제도가 도입된 1996년 12월 이후부터 2020년 12월 말까지 총 CM실적은 7,692건 7조 112억 원이며, 분야별로는 공공분야가 2,791건 3조 2,426억 원으로 전체의 46%, 민간분야가 4,901건 3조 7,686억 원 전체의 54%를 차지하고 있고, 공종별로 살펴보면 건축부문이 6조 4,005억 원(91%), 토목부문은 4,368억 원(6%), 산업환경설비 등 기타는 1,739억 원(3%)으로 분석되어 아직까지 건축위주의 CM시장이 형성되어 있는 것으로 나타났다.

2020년 CM실적(2020.1.~1 ~ 12.31)은 총 815건 7,982억 원(시공책임형 CM 2,320억 원)으로 나타났으며, 세부 내용은 다음과 같다.

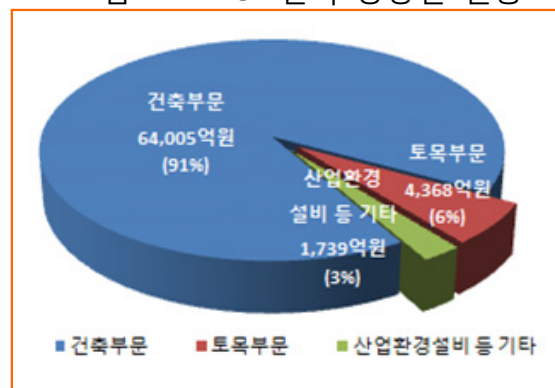
<그림2-9> 연도별 CM실적 현황



<그림2-10> CM실적 분야별 현황



<그림2-11> CM실적 공종별 현황



1) 부문별

(1) 국내/해외

2020년 국내 수주금액은 7,348억 원으로 집계되어 5,580억 원을 기록한 전년에 비하여 31.7% 상승했고 계약건수는 782건으로 736건인 전년대비 6.3% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 7.6억 원에서 9.4억 원으로 1.8억 원 증가한 것으로 나타났다.

해외 수주금액은 634억 원으로 집계되어 전년도의 861억 원에 비하여 26.4% 하락했고, 계약건수는 33건으로 전년대비(33건) 동일한 것으로 나타났다. 그리고 해외 1건당 평균 계약금액은 전년도의 26.1억 원에서 19.2억 원으로 6.9억 원 감소했다.

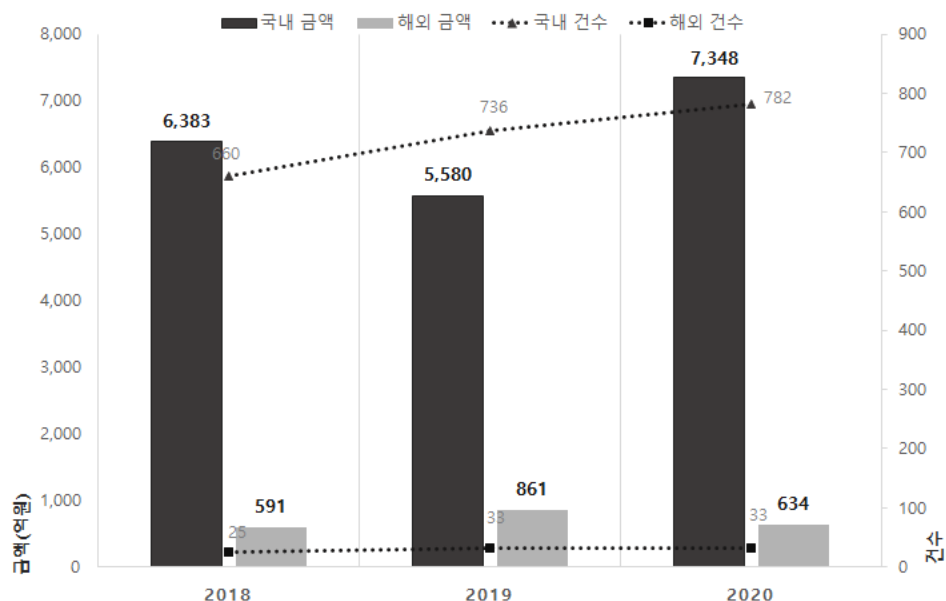
국내/해외의 비중을 보면 국내의 계약금액이 전체의 92.1%로 대부분을 차지하는 것으로 나타났으나, 1건당 평균금액은 9.4억 원인 국내에 비해 해외는 19.2억 원으로 9.8억 원 큰 것으로 분석된다.

<표2-10> 국내/해외 연도별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
국내	660	6,383	9.7	91.5	736	5,580	7.6	86.6	782	7,348	9.4	92.1
해외	25	591	23.6	8.5	33	861	26.1	13.4	33	634	19.2	7.9
합계	685	6,973	9.6	100	769	6,441	8.4	100	815	7,982	9.8	100

<그림2-12> 국내/해외 연도별 CM 수주현황



(2) 공공/민간

2020년 공공부문 수주금액은 3,579억 원으로 집계되어 3,148억 원을 달성한 전년도 대비 13.7% 상승했으나 계약건수는 286건으로 전년대비(291건) 1.7% 하락했다. 1건당 평균 수주금액을 살펴보면 전년도의 10.8억 원에서 12.5억 원으로 1.7억 원 증가했다.

민간부문 수주금액은 4,403억 원으로 집계되어 3,293억 원을 기록한 전년도에 비하여 33.7% 늘었고 계약건수는 529건으로 전년대비(478건) 10.7% 증가했다. 1건당 평균 계약금액은 전년의 6.9억 원에서 8.3억 원으로 1.4억 원 증가했다.

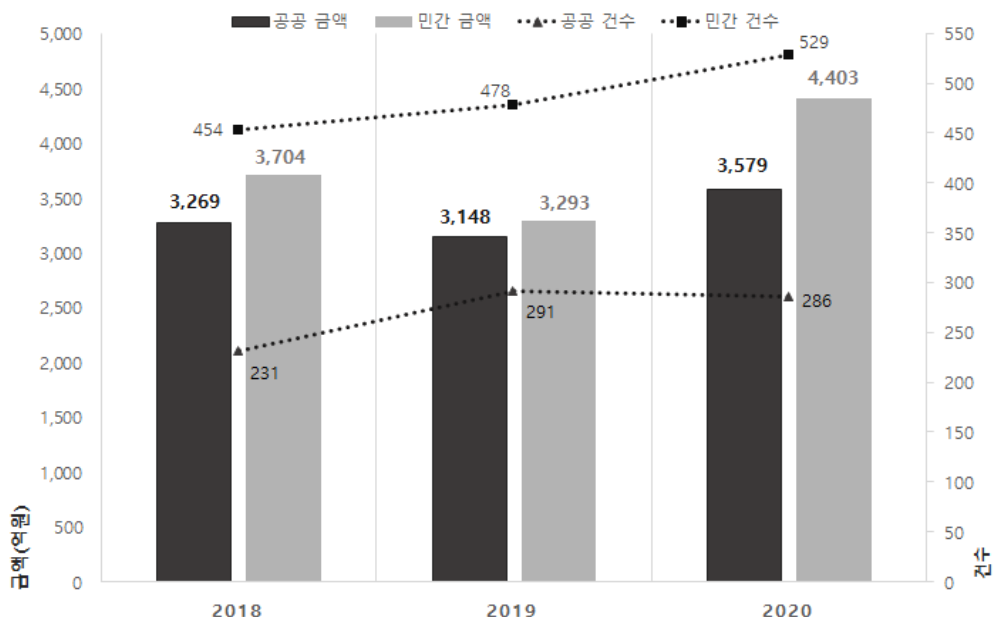
국내시장 점유율을 살펴보면 민간이 4,403억 원으로 55.2%를 차지하여 공공 3,579억 원(점유율 44.8%)보다 10.4% 높은 것으로 나타났으며, 계약건수도 민간이 529건으로 공공의 286건에 비해 85.0% 발주량이 많은 것으로 분석된다. 그러나 1건당 평균 수주금액은 공공이 12.5억 원으로 민간의 8.3억 원 보다 4.2억 원 높은 것으로 나타나 공공 1건의 사업규모가 민간보다 큰 것으로 보인다.

<표2-11> 공공/민간 연도별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구분	2018년				2019년				2020년			
	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비
공공	231	3,269	14.2	46.9	291	3,148	10.8	48.9	286	3,579	12.5	44.8
민간	454	3,704	8.2	53.1	478	3,293	6.9	51.1	529	4,403	8.3	55.2
합계	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100	815	7,982	9.8	100

<그림2-13> 공공/민간 연도별 CM 수주현황

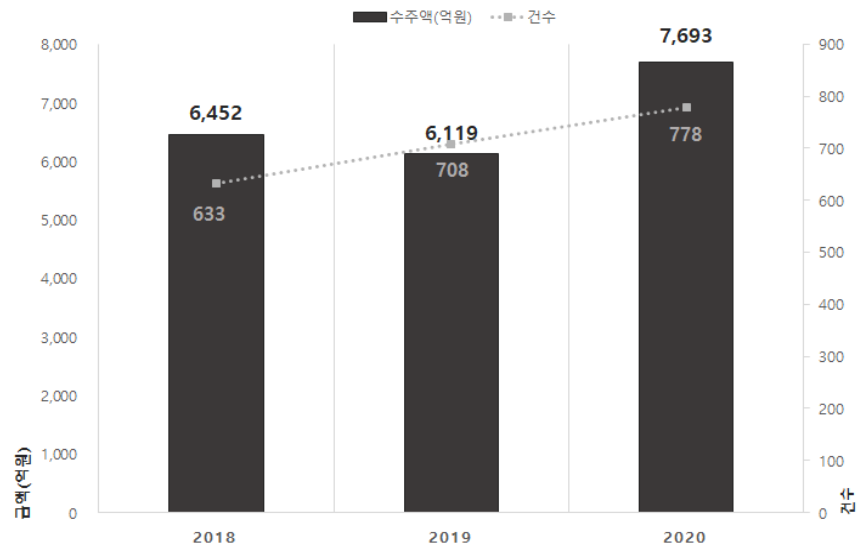


2) 분야별

(1) 건축

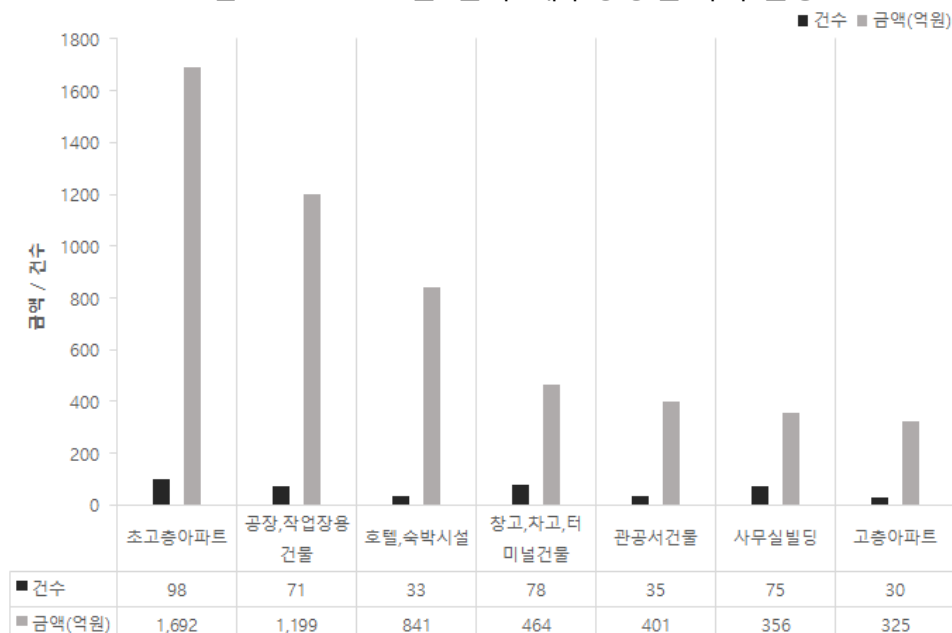
2020년 건축분야의 수주금액은 7,693억 원으로 전년도 6,119억 원 대비 25.7% 증가한 것으로 나타났으나 계약건수는 708건을 기록한 전년도에 비하여 9.9% 증가한 778건으로 집계되고 있다. 1건당 평균 수주금액은 전년도와 비교해 1.3억 원 증가한 9.9억 원으로 나타났다.

<그림2-14> 2018~2020 건축분야 수주현황



세부공종별로는 초고층아파트, 공장·작업장용건물, 호텔·숙박시설, 창고·차고·터미널건물, 관공서건물, 사무실빌딩 순으로 수주금액이 높은 것으로 분석된다.

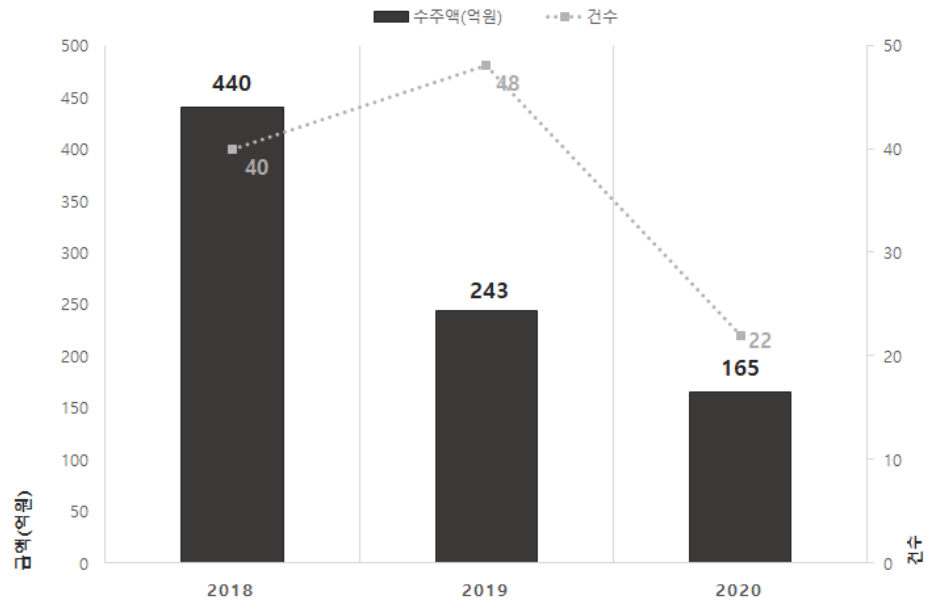
<그림2-15> 2020년 건축 세부공종별 수주현황



(2) 토목

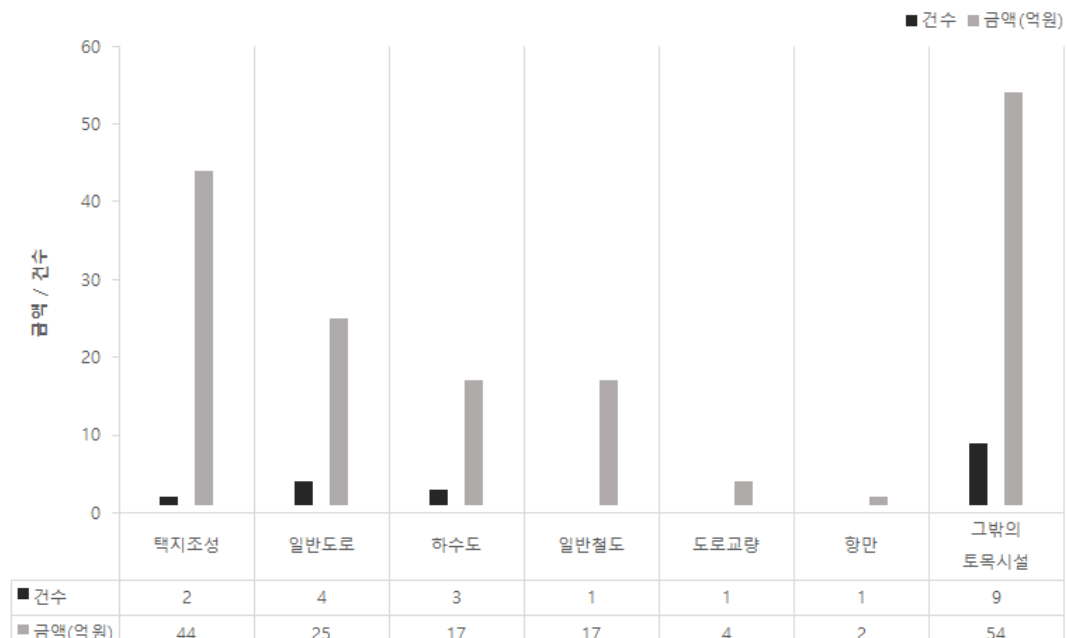
2020년 토목분야의 수주금액은 165억 원으로 전년도 243억 원 대비 32.1% 감소했고 건수는 48건의 전년대비 54.2% 감소한 22건으로 집계되었다. 1건당 평균 수주금액은 5.1억 원인 전년도보다 2.4억 원 증가한 7.5억 원으로 나타났다.

<그림2-16> 2018~2020 토목분야 수주현황



세부 공종별로는 택지조성, 일반도로, 하수도, 일반철도 순으로 수주금액이 높은 것으로 나타났다.

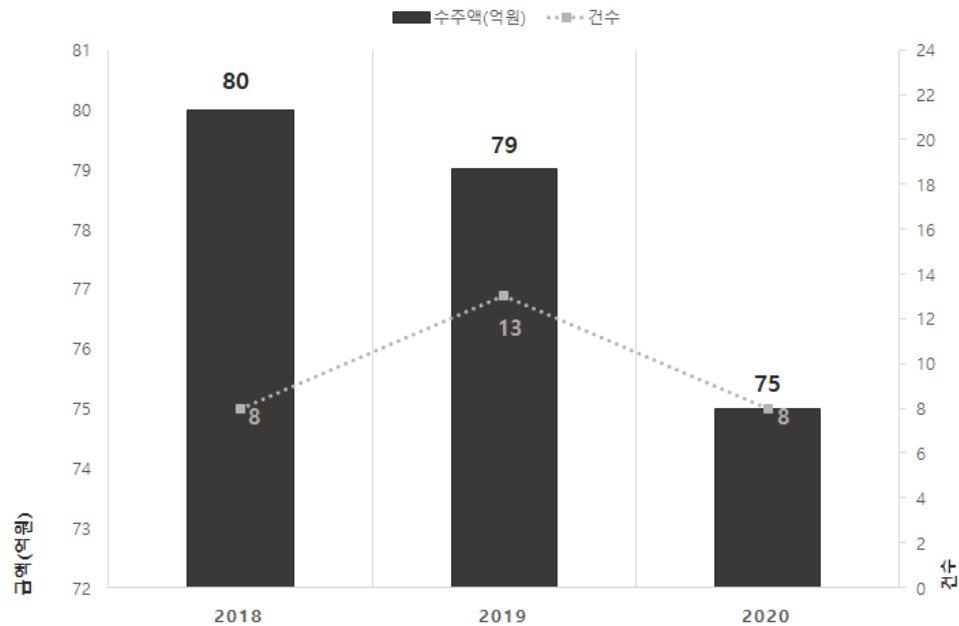
<그림 2-17> 2020년 토목 세부공종별 수주현황



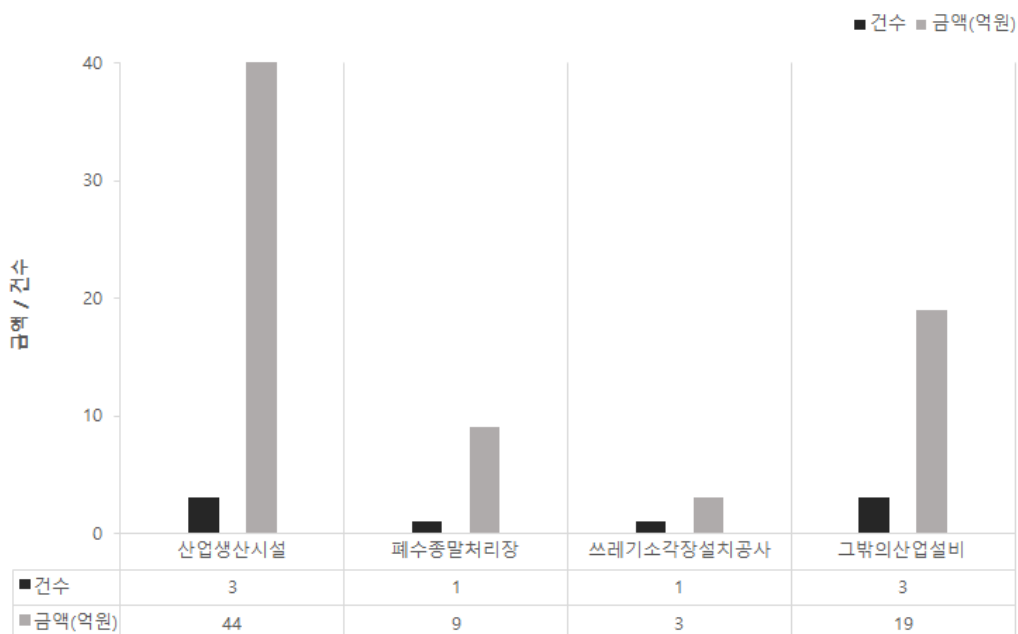
(3) 산업환경설비·조경

2020년 산업환경설비분야의 수주금액은 75억 원으로 전년도 79억 원 대비 5.1% 감소했다. 세부 공종별로는 산업생산시설, 폐수종말처리장, 그 밖의 산업설비 순으로 나타났다.

<그림2-18> 2018~2020 산업환경설비분야 수주현황

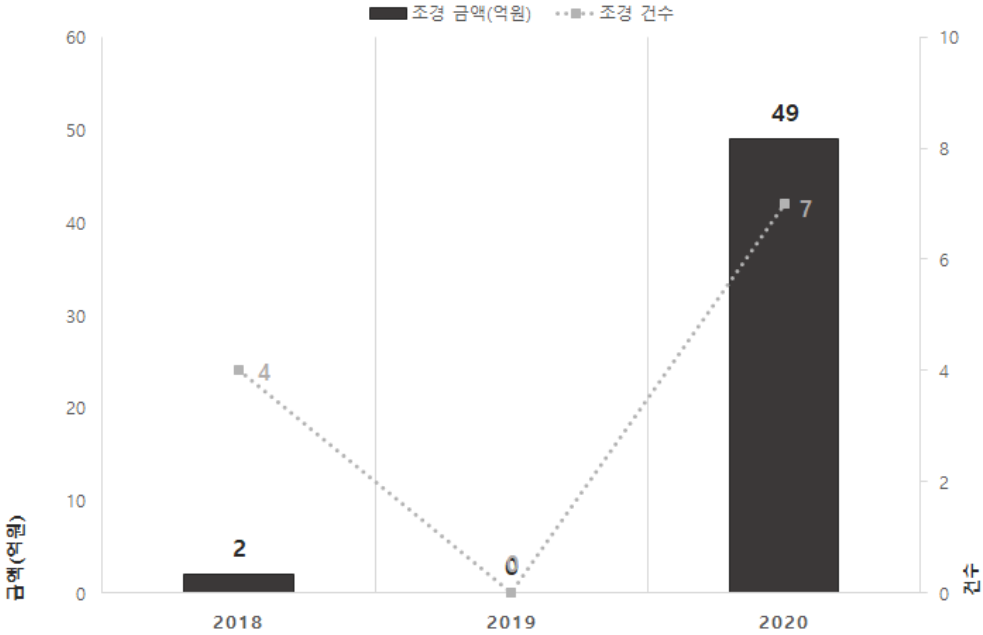


<그림2-19> 2020년 산업환경설비 세부종별 수주현황

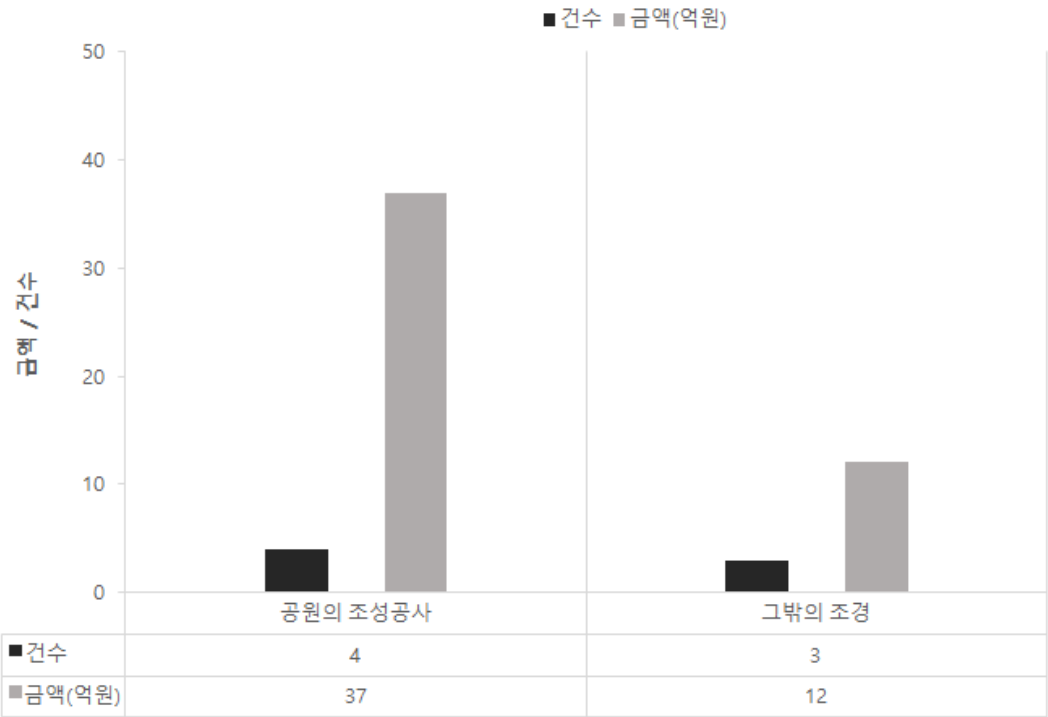


2020년 조경분야의 수주금액은 49억 원 건수는 7건으로 1건당 평균 수주금액은 7.0억 원으로 나타났다.

<그림2-20> 2018~2020 조경분야 수주현황



<그림2-21> 2020년 조경 세부공종별 수주현황



<표2-12> 분야별 CM 수주현황

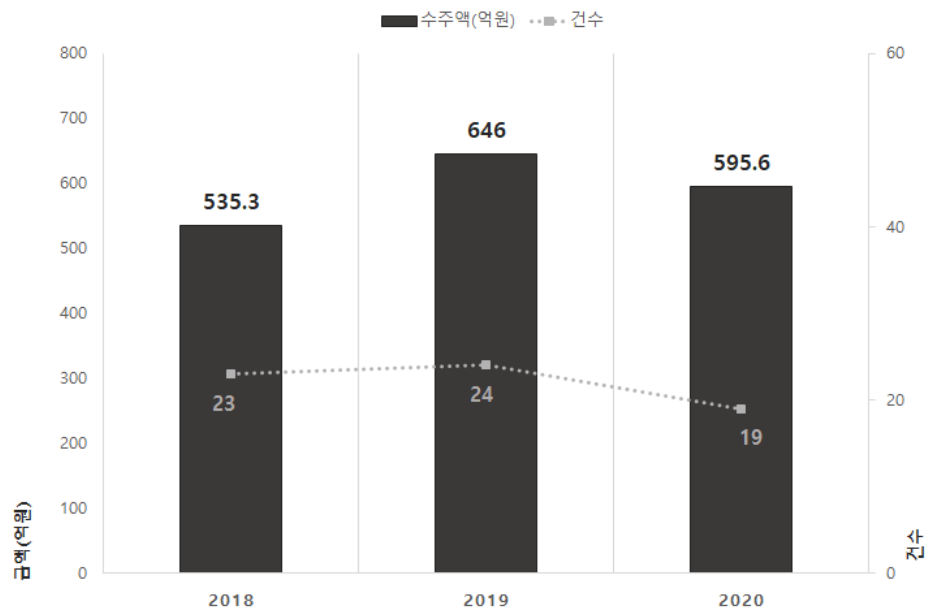
(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비
건 축	633	6,452	10.2	92.5	708	6,119	8.6	95.0	778	7,693	9.9	96.4
초고층아파트	106	1,269	12.0	18.2	136	1,133	8.3	17.6	98	1,692	17.3	21.2
관공서건물	37	377	10.2	5.4	31	267	8.6	4.1	35	401	11.5	5.0
상가백화점·쇼핑센터	36	271	7.5	3.9	21	84	4.0	1.3	46	74	1.6	0.9
공장·작업장용건물	78	1,262	16.2	18.1	56	607	10.8	9.4	71	1,199	16.9	15.0
호텔, 숙박시설	43	292	6.8	4.2	28	173	6.2	2.7	33	841	25.5	10.5
고층아파트	15	122	8.1	1.8	27	200	7.4	3.1	30	325	10.8	4.1
사무실빌딩	44	265	6.0	3.8	58	477	8.2	7.4	75	356	4.7	4.5
전시시설	8	150	18.8	2.2	13	124	9.5	1.9	8	67	8.4	0.8
학교	30	214	7.1	3.1	40	260	6.5	4.0	27	194	7.2	2.4
창고·차고·터미널건물	30	501	16.7	7.2	59	716	12.1	11.2	78	464	5.9	5.8
주거·사무실겸용건물	12	99	8.3	1.4	7	35	5.0	0.5	18	152	8.4	1.9
오피스텔	43	207	4.8	3.0	35	191	5.5	3.0	54	203	3.8	2.6
병원	10	134	13.4	1.9	13	125	9.6	1.9	18	123	6.8	1.6
경기장, 운동장	6	22	3.7	0.3	11	85	7.7	1.3	15	135	9	1.7
단독주택, 연립주택	11	28	2.5	0.4	5	3	0.6	0.1	12	34	2.8	0.4
저층아파트	2	18	9.0	0.3	8	48	6.0	0.7	6	176	29.3	2.2
위험물저장소	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
교회·사찰 등 종교용건물	2	6	3.0	0.1	2	8	4.0	0.1	4	17	4.3	0.2
기계기구설치(플랜트제외)	0	0	0.0	0.0	2	10	5.0	0.2	4	21	5.3	0.3
인텔리전트빌딩	1	13	13.0	0.2	0	0	0.0	0.0	2	10	5	0.1
그밖의 공종	119	1,202	10.1	17.2	156	1,573	10.1	24.5	144	1,209	8.4	15.2
토 목	40	440	11.0	6.3	48	243	5.1	3.8	22	165	7.5	2.1
하수도	2	15	7.5	0.2	6	50	8.3	0.8	3	17	5.7	0.2
택지조성	2	7	3.5	0.1	2	58	29.0	0.9	2	44	22	0.6
일반도로	5	30	6.0	0.4	14	60	4.3	1.0	4	25	6.3	0.3
치산, 치수, 사방하천	1	1	1.0	0.0	1	10	10.0	0.1	0	0	0.0	0.0
지하철	0	0	0.0	0.0	1	3	3.0	0.0	0	0	0.0	0.0
고속도로	1	40	40.0	0.6	8	21	2.6	0.3	0	0	0.0	0.0
항만	1	21	21.0	0.3	1	1	1.0	0.0	1	2	2.0	0.0
공항	2	13	6.5	0.2	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
정수장	2	27	13.5	0.4	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
상수도1천mm이상	1	9	9.0	0.1	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
상수도1천mm이하	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
공업용지조성	1	36	36.0	0.5	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
고속철도	0	0	0.0	0.0	3	8	2.7	0.1	1	2	2.0	0.0
일반철도	2	14	7.0	0.2	1	1	1.0	0.0	1	17	17.0	0.2
도로교량	3	10	3.3	0.1	4	6	1.5	0.1	1	4	4.0	0.1
관계수로 및 농지정리	1	2	2.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
그밖의 토목시설	16	216	13.5	3.1	7	25	3.6	0.4	9	54	6.0	0.7
산업환경설비	8	80	10.0	1.1	13	79	6.0	1.2	8	75	9.3	0.9
하수종말처리장	0	0	0.0	0.0	1	8	8.0	0.1	0	0	0.0	0.0
폐수종말처리장	0	0	0.0	0.0	1	0	0.1	0.0	1	9	9.0	0.1
산업생산시설	0	0	0.0	0.0	1	13	13.0	0.2	3	44	14.7	0.6
집단에너지공급시설공사	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
화력발전소	1	21	21.0	0.3	1	29	29.0	0.5	0	0	0.0	0.0
원자력발전소	0	0	0.0	0.0	1	6	6.0	0.1	0	0	0.0	0.0
쓰레기소각장설치공사	0	0	0.0	0.0	1	2	2.0	0.0	1	3	3.0	0.0
열병합발전소	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
그밖의 산업설비	7	59	8.4	0.8	7	20	2.9	0.3	3	19	6.3	0.2
조 경	4	2	0.5	0	0	0	0.0	0.0	7	49	7.0	0.6
공원의 조성공사	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4	37	9.3	0.5
그밖의 조경	4	2	0.5	0	0	0.0	0.0	0.0	3	12	4.0	0.1
합 계	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100	815	7,982	9.8	100

3) 단계별

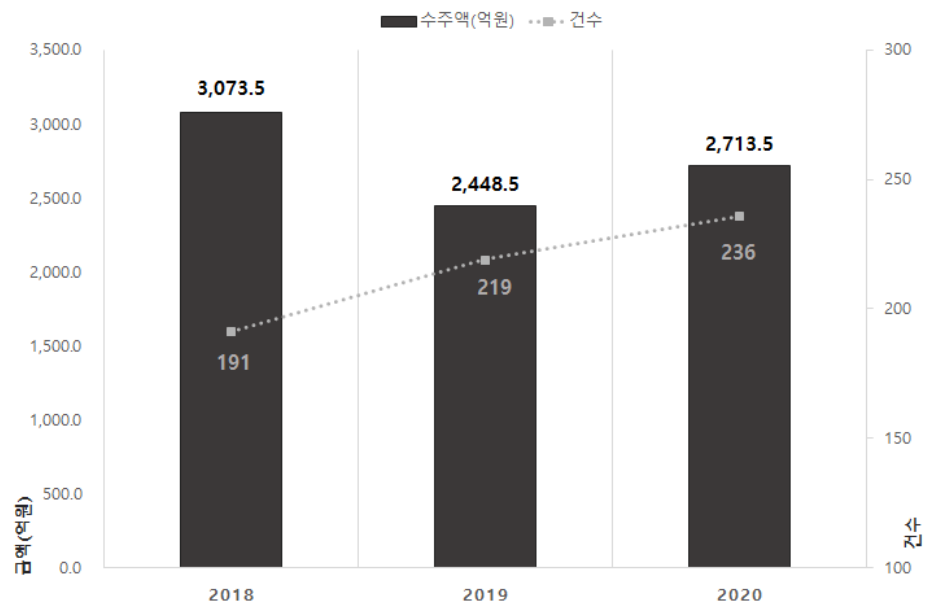
2020년 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 595.6억 원으로 646.0억 원인 전년대비 7.8% 감소했고 건수도 19건으로 전년도(24건)에 비해 20.8% 하락했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 23.9억 원에서 31.3억 원으로 7.4억 원 늘었다.

<그림2-22> 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



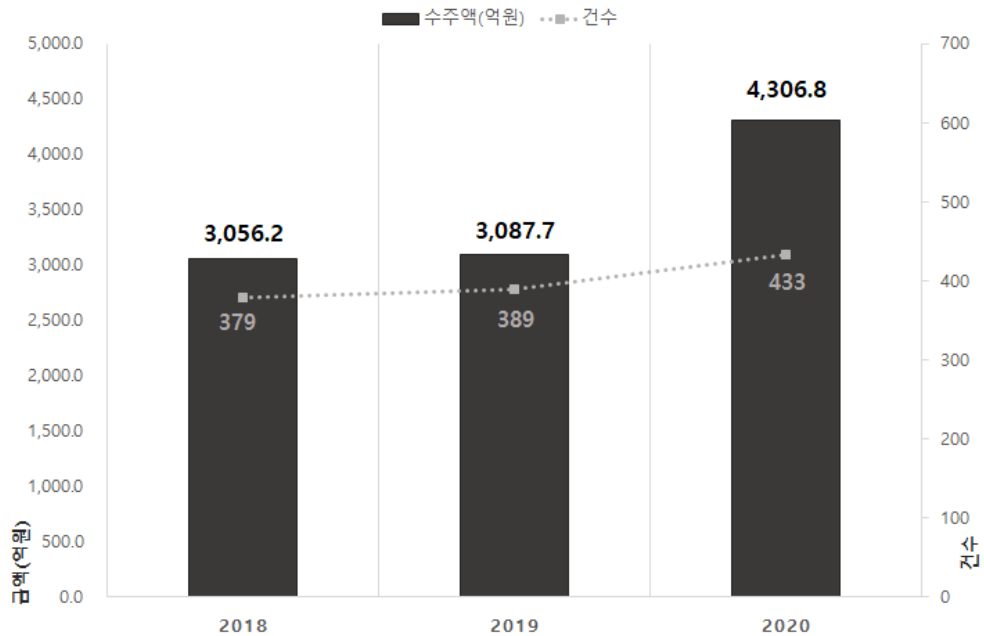
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 2,713.5억 원으로 전년도 2,448.5억 원에 비하여 10.8% 상승하였고 건수도 236건으로 전년대비(219건) 7.8% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 11.2억 원에서 11.5억 원으로 0.3억 원 증가한 것으로 나타났다.

<그림2-23> 설계~시공(시공후)단계 수주현황



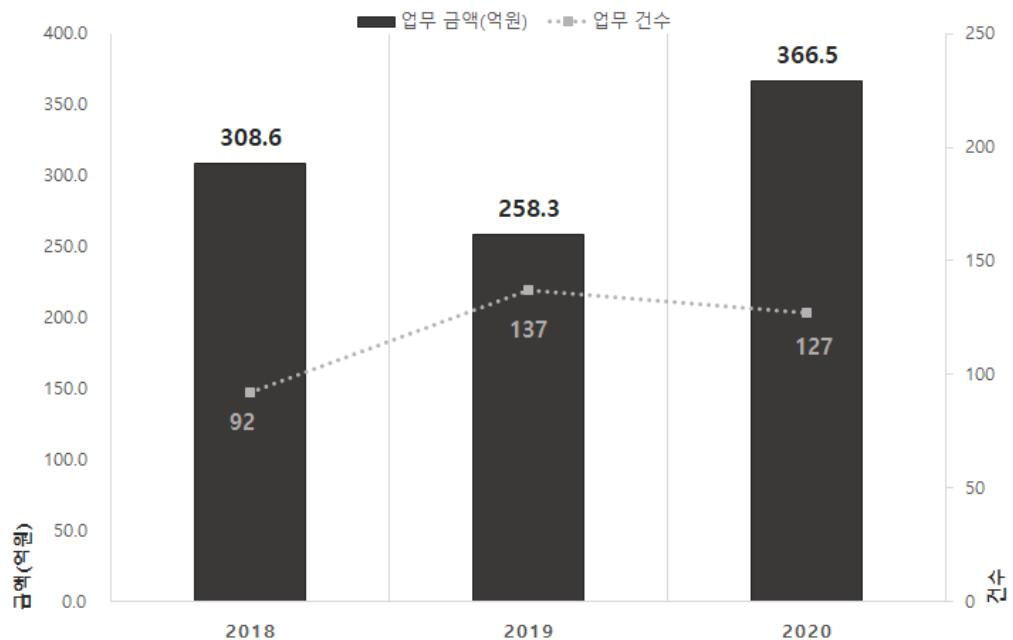
시공(시공후)단계의 수주금액은 4,306.8억 원으로 전년도 3,087.7억 원에 비해 39.5% , 건수는 433건으로 전년대비(389건) 11.3% 모두 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 7.9억 원에서 9.9억 원으로 2.0억 원 상승한 것으로 나타났다.

<그림2-24> 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 366.5억 원으로 전년대비(258.3억 원) 41.9% 늘었지만 건수는 127건으로 전년대비(137건) 7.3% 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 1.9억 원에서 2.9억 원으로 1.0억 원 증가했다.

<그림2-25> 설계전~설계단계 수주현황



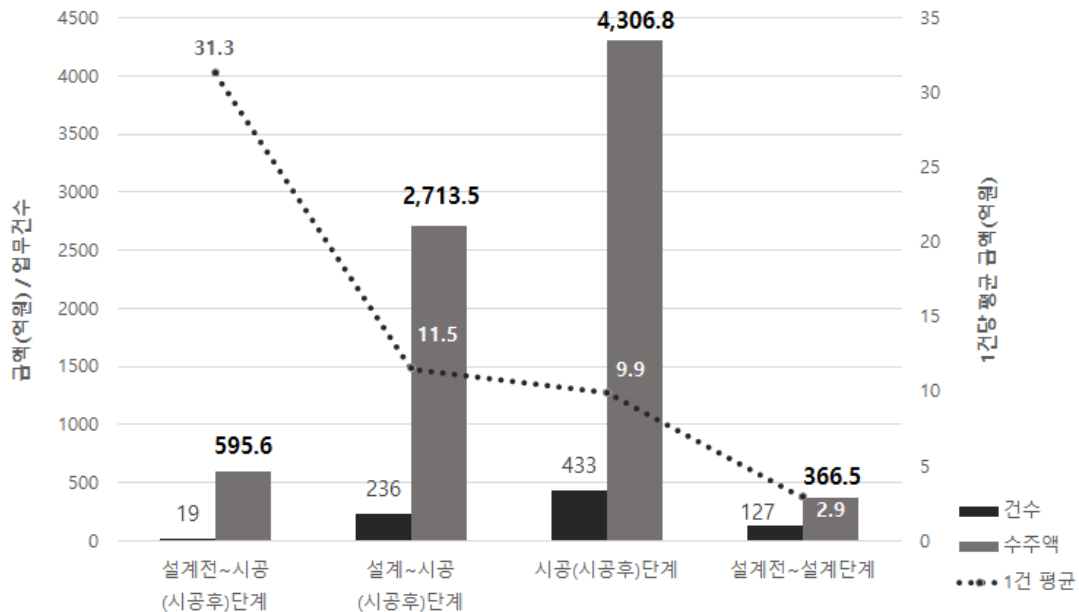
2020년 단계별 CM 수주현황을 분석해 본 결과 시공이후 단계에서 발주된 계약건 수가 433건으로 전체 815건의 53.1%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 금액에서도 가장 많은 4,306.8억 원으로 전체의 54.0%로 나타났다.

다음으로 설계단계부터 발주된 사업은 236건, 2,713.5억 원으로 전체의 34%를 차지했고 설계전단계부터 발주된 사업이 19건, 595.6억 원으로 전체의 7.4%로 나타났다.

설계이전부터 발주된 사업을 합산하면 3,309.1억 원으로 전체의 41.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전부터 발주된 사업이 31.3억 원으로 설계이후(11.5억 원), 시공이후(9.9억 원)보다 크게 높은 것으로 분석된다.

<그림2-26> 2020년 단계별 수주현황



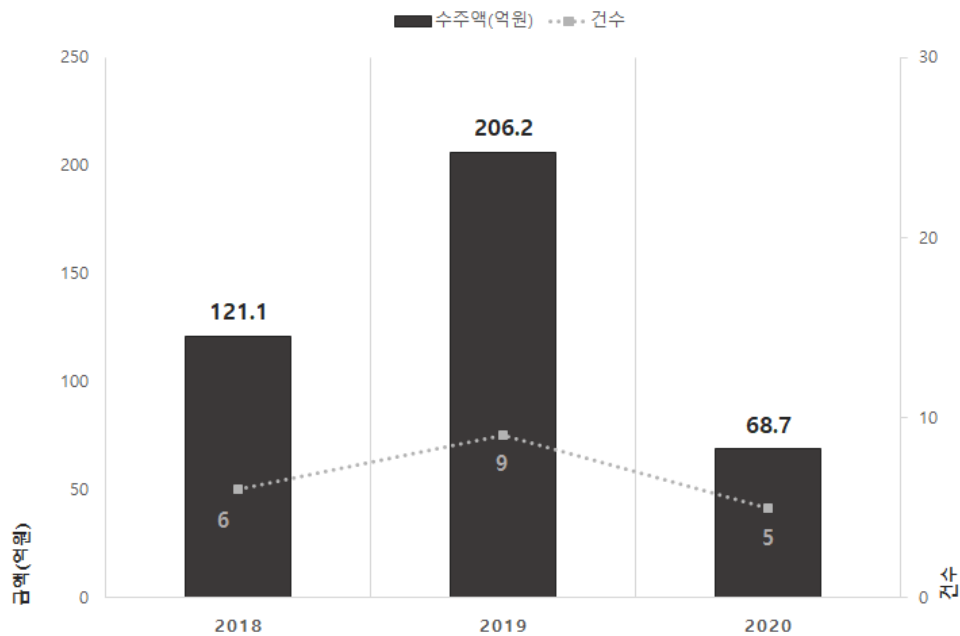
<표2-13> 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	23	535.3	23.3	7.7	24	646.0	23.9	10.0	19	595.6	31.3	7.4
설계전 설계 시공	3	154.7	51.6	2.2	1	37.2	37.2	0.6	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계 시공 시공후	11	239.6	21.8	3.5	7	100.4	14.3	1.6	12	385.3	32.1	4.8
설계전 설계 조달 시공	2	8.7	4.4	0.1	0	0.0	0.0	0.0	1	173.1	173.1	2.2
설계전 설계 조달 시공 시공후	7	132.3	18.9	1.9	16	508.4	31.8	7.9	6	37.2	6.2	0.4
설계~시공(시공후)단계	191	3,073.5	16.1	44.1	219	2,448.5	11.2	38.0	236	2,713.5	11.5	34.0
설계 시공	26	753.6	29.0	10.8	17	508.3	29.9	7.9	33	876.7	26.6	11.0
설계 시공 시공후	133	1,355.6	10.2	19.5	154	1,110.3	7.2	17.2	163	1,310.7	8.0	16.4
설계 조달 시공	2	7.6	3.8	0.1	1	2.4	2.4	0.0	2	9.4	4.7	0.1
설계 조달 시공 시공후	30	956.7	31.9	13.7	47	827.5	17.6	12.8	38	516.7	13.6	6.5
시공(시공후)단계	379	3,056.2	8.1	43.8	389	3,087.7	7.9	47.9	433	4,306.8	9.9	54.0
시공	93	695.1	7.5	10.0	75	450.5	6.0	7.0	160	488.4	3.1	6.1
시공후	62	14.8	0.2	0.2	79	23.4	0.3	0.4	6	14.6	2.4	0.2
시공 시공후	176	1,488.6	8.5	21.3	184	1,843.5	10.0	28.6	175	2,070.0	11.8	25.9
조달 시공	3	22.6	7.5	0.3	2	9.9	4.9	0.2	12	130.2	10.9	1.7
조달 시공 시공후	45	835.1	18.6	12.0	49	760.4	15.5	11.8	80	1,603.6	20.0	20.1
설계전~설계단계	92	308.6	3.4	4.4	137	258.3	1.9	4.0	127	366.5	2.9	4.6
설계전 설계	1	8.0	8.0	0.1	3	17.9	6.0	0.3	3	32.5	10.8	0.4
설계전 설계 조달	1	78.5	78.5	1.1	0	0.0	0.0	0.0	1	4.0	4.0	0.1
설계	42	134.4	3.2	1.9	40	54.6	1.4	0.8	26	63.0	2.4	0.8
설계 조달	1	1.8	1.8	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	5.6	5.6	0.1
설계전	47	85.9	1.8	1.2	94	185.8	2.0	2.9	96	261.4	2.7	3.2
합 계	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100	815	7,982	9.8	100

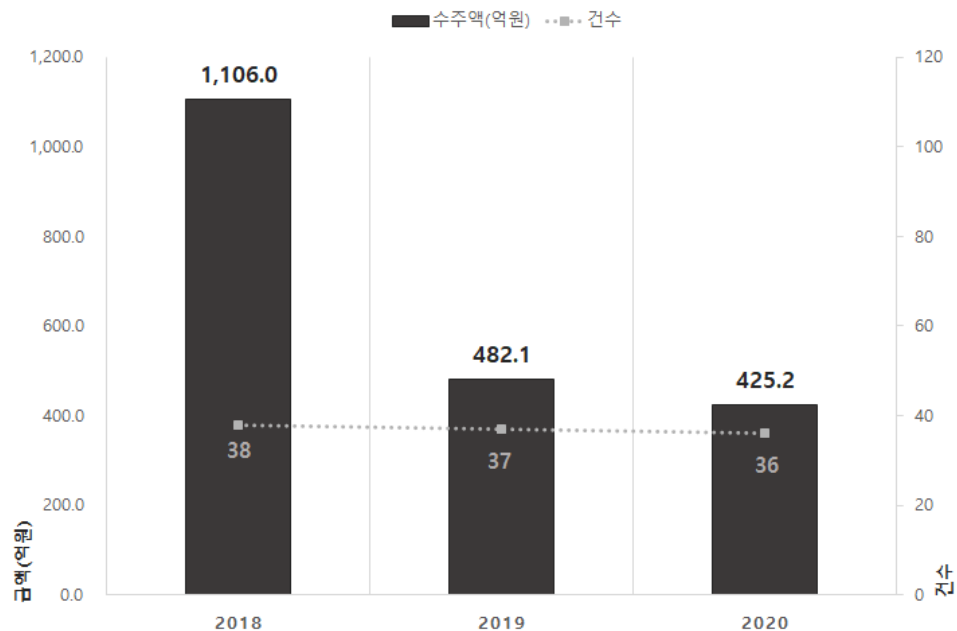
2020년 공공부문의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 68.7억 원, 건수는 5건으로 전년도 206.2억 원, 9건에 비하여 각각 66.7%, 44.4%로 크게 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 22.9억 원에서 13.7억 원으로 9.2억 원 줄었다.

<그림2-27> 공공부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



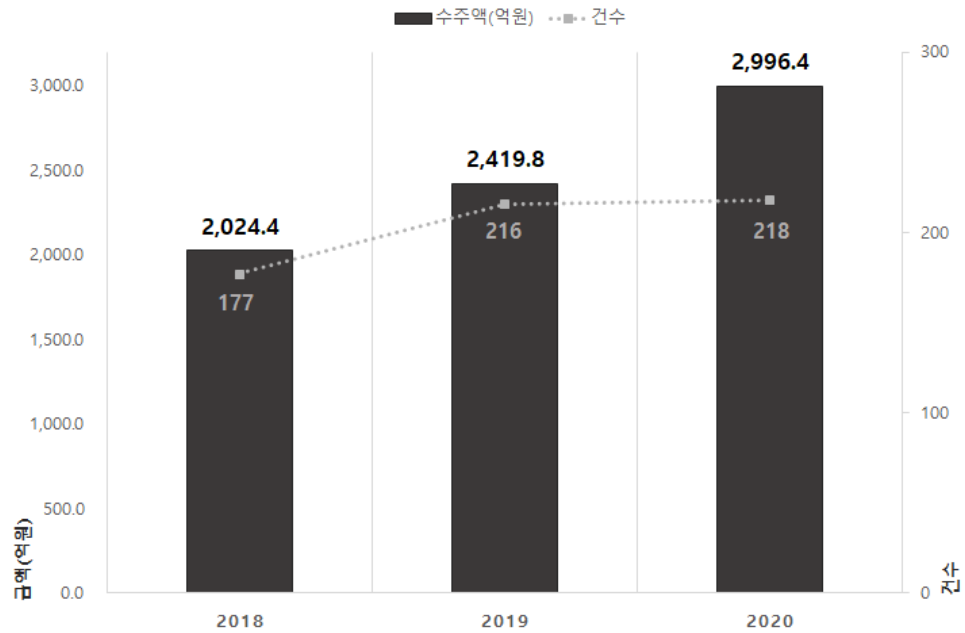
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 425.2억 원으로 482.1억 원의 전년도에 비하여 11.8% 감소했고 건수는 36건으로 전년도 37건 대비 2.7% 줄었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 13억 원에서 11.8억 원으로 1.2억 원 하락했다.

<그림2-28> 공공부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



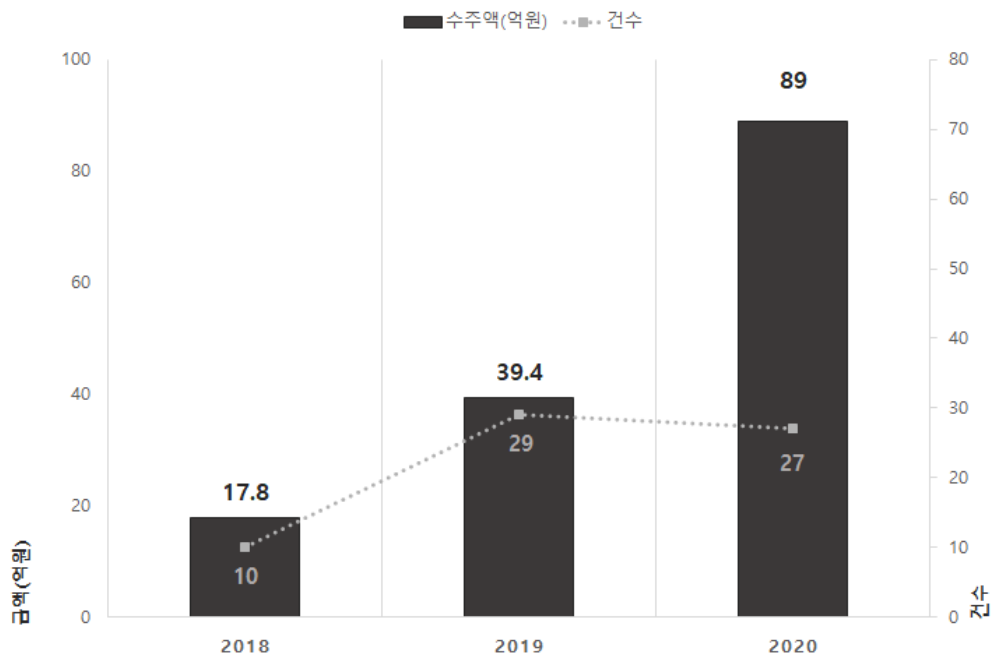
시공(시공후)단계의 수주금액은 2,996.4억 원으로 전년도 2,419.8억 원 대비 23.8% 상승했고 건수는 218건으로 전년대비(216건) 0.9% 소폭 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 11.2억 원에서 13.7억 원으로 2.5억 원 증가했다.

<그림2-29> 공공부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 89억 원으로 39.4억 원을 기록한 전년도에 비해 125.9% 크게 증가했지만 건수는 27건으로 전년대비(29건) 6.9%로 하락했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 1.4억 원에서 3.3억 원으로 1.9억 원 상승했다.

<그림2-30> 공공부문 설계전~설계단계 수주현황



2020년 공공부문의 단계별 수주현황을 종합 정리해 보면 시공이후부터 발주된 사업이 218건, 2,996.4억 원으로 전체의 83.7%를 차지하고 있고

설계부터 발주된 사업이 36건, 425.2억 원으로 11.9%, 설계전단계부터 발주된 사업은 5건, 68.7억 원으로 1.9%를 차지하고 있는 것으로 분석되어 시공단계의 발주가 압도적으로 많은 것으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계와 시공후단계부터 발주된 사업이 동일하게 13.7억 원으로 가장 높았고, 다음으로 설계단계부터 발주된 사업이 11.8억 원 순으로 나타났다.

<그림2-31> 2020년 공공부문 단계별 수주현황

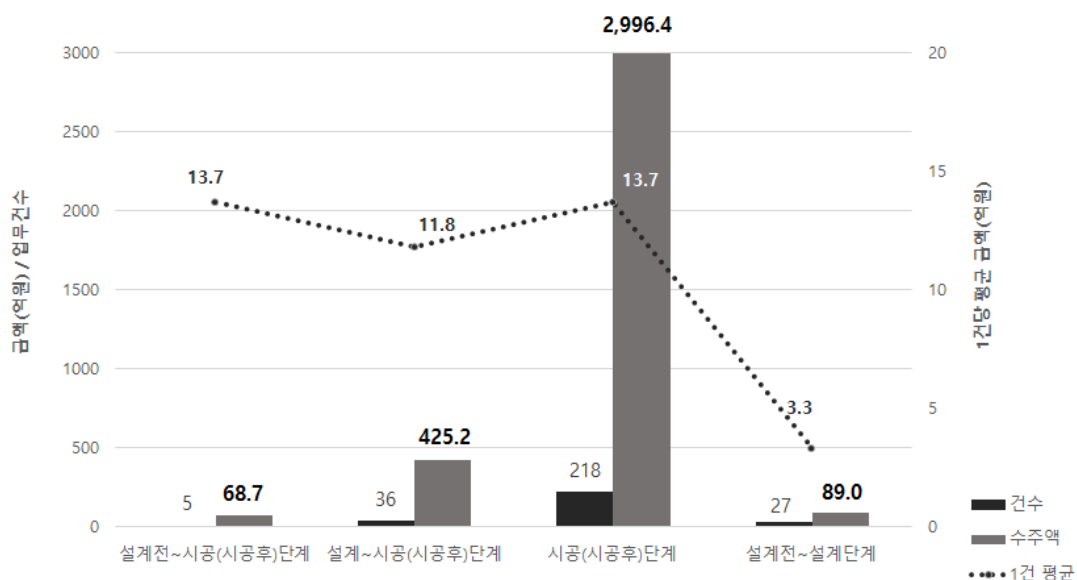


표 2-14에서 나타난 바와 같이 최근 3년간의 수주실적을 분석해 본 결과 공공분야의 경우 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주하는 추세가 2018년 37.5%에서 2019년 21.8%로 감소하였고 2020년 13.8%로 감소한 것으로 나타났다.

시공단계부터의 CM발주 비중은 2018년에는 61.9%, 2019년에는 76.9%로 증가했으며 2020년에는 83.7%로 증가했다.

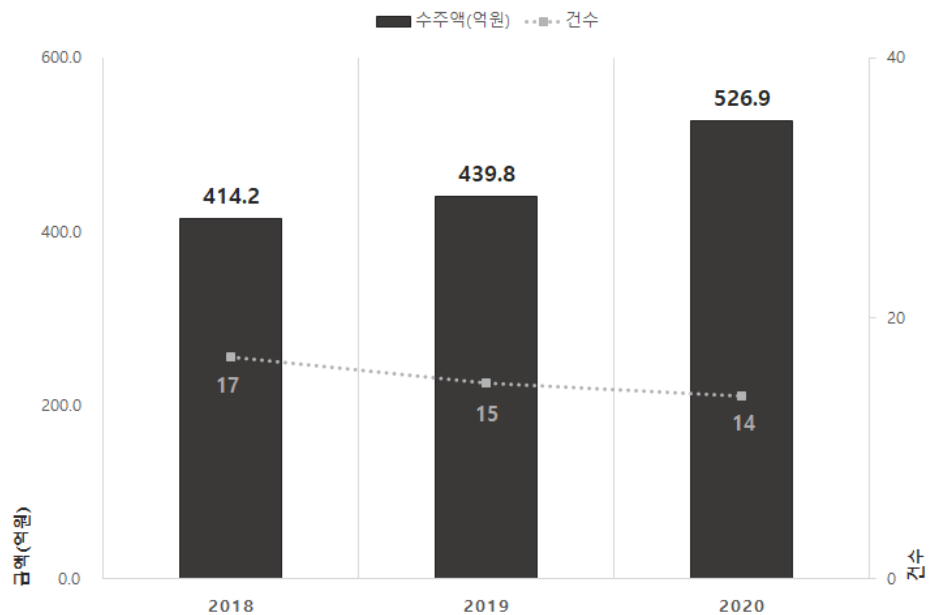
<표2-14> 공공부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	6	121.1	20.2	3.7	9	206.2	22.9	6.5	5	68.7	13.7	1.9
설계전 설계 시공 시공후	2	32.2	16.1	1.0	1	10.5	10.50	0.3	3	61.1	20.4	1.7
설계전 설계 조달 시공 시공후	4	88.9	22.2	2.7	8	195.7	24.5	6.2	2	7.6	3.8	0.2
설계~시공(시공후)단계	38	1,106.0	29.1	33.8	37	482.1	13.0	15.3	36	425.2	11.8	11.9
설계 시공	2	51.5	25.8	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계 시공 시공후	22	712.8	32.4	21.8	20	194.5	9.7	6.2	20	218.1	10.9	6.1
설계 조달 시공 시공후	14	341.7	24.4	10.4	17	287.6	16.9	9.1	16	207.1	12.9	5.8
시공(시공후)단계	177	2,024.4	11.4	61.9	216	2,419.8	11.2	76.9	218	2,996.4	13.7	83.7
시공	23	217.3	9.4	6.6	26	229.5	8.8	7.3	17	134.2	7.9	3.8
시공 시공후	113	1,125.2	9.6	34.4	140	1,434.1	10.2	45.6	123	1,216.1	9.9	34.0
조달 시공	1	21.5	21.5	0.7	1	9.7	9.7	0.3	2	12.5	6.3	0.3
조달 시공 시공후	40	660.4	16.5	20.2	46	745.8	16.2	23.7	75	1,623.2	21.6	45.3
시공후	0	0.0	0.0	0.0	3	0.7	0.2	0.0	1	10.4	10.4	0.3
설계전~설계단계	10	17.8	1.8	0.5	29	39.4	1.4	1.3	27	89.0	3.3	2.5
설계전 설계	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	16.2	16.2	0.5
설계	2	1.6	0.8	0.1	5	1.9	0.4	0.1	3	0.4	0.1	0.0
설계전	8	16.2	2.0	0.5	24	37.5	1.6	1.2	23	72.4	3.1	2.0
합 계	231	3,269	14.2	100	291	3,148	10.8	100	286	3,579	12.5	100

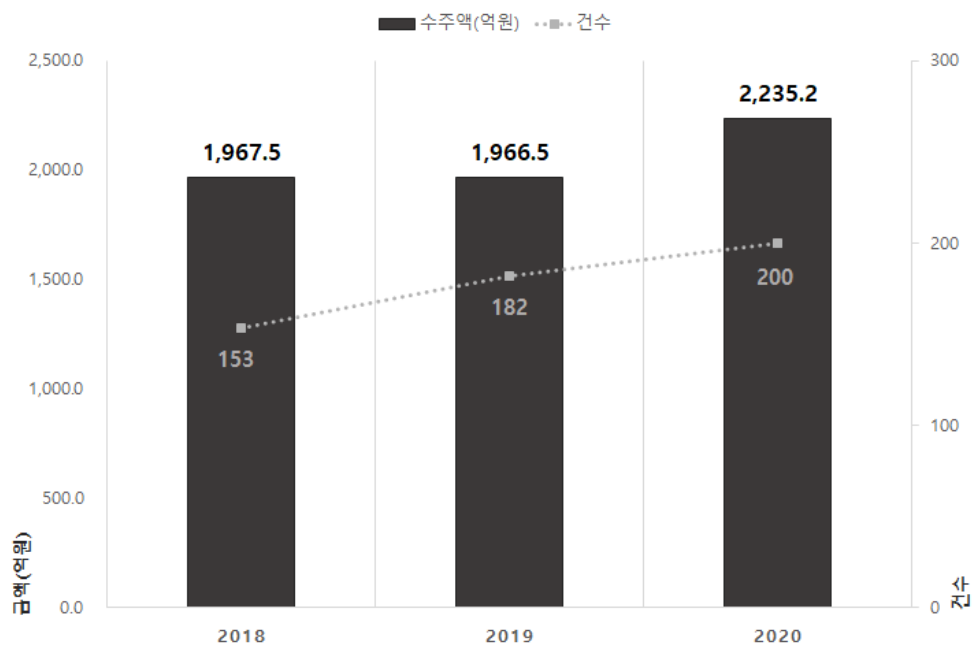
2020년 민간부문의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 526.9억 원으로 전년도 439.8억 원 대비 19.8% 증가했으나 건수는 14건으로 전년대비(15건) 6.7% 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 29.3억 원에서 37.6억 원으로 8.3억 원 늘었다.

<그림2-32> 민간부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



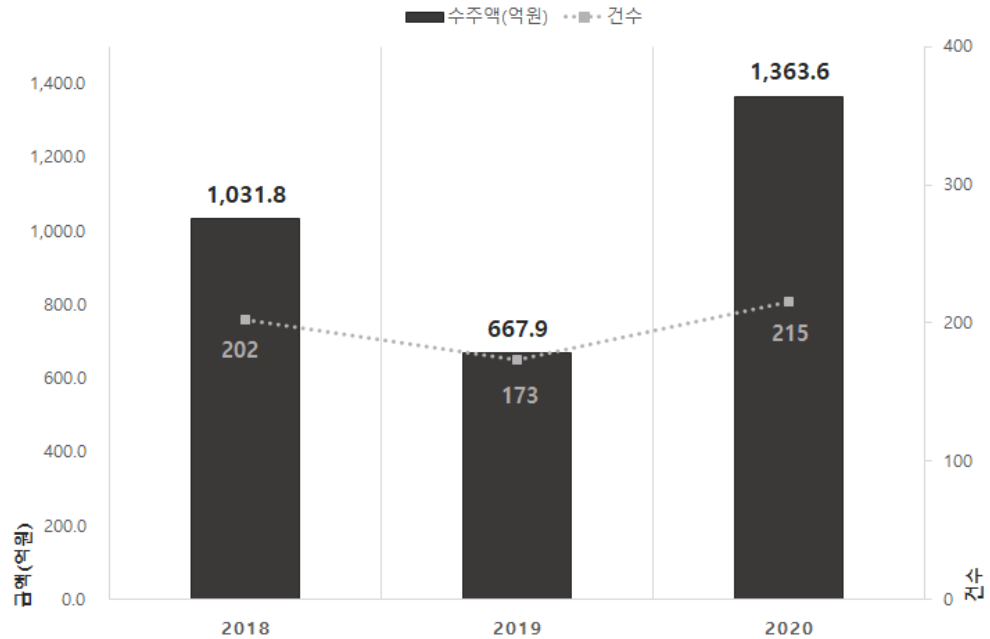
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 2,235.2억 원으로 전년도 1,966.5억 원 대비 13.7% 증가했고 건수도 200건으로 전년대비(182건) 9.9% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 10.8억 원에서 11.2억 원으로 0.4억 원 늘었다.

<그림2-33> 민간부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



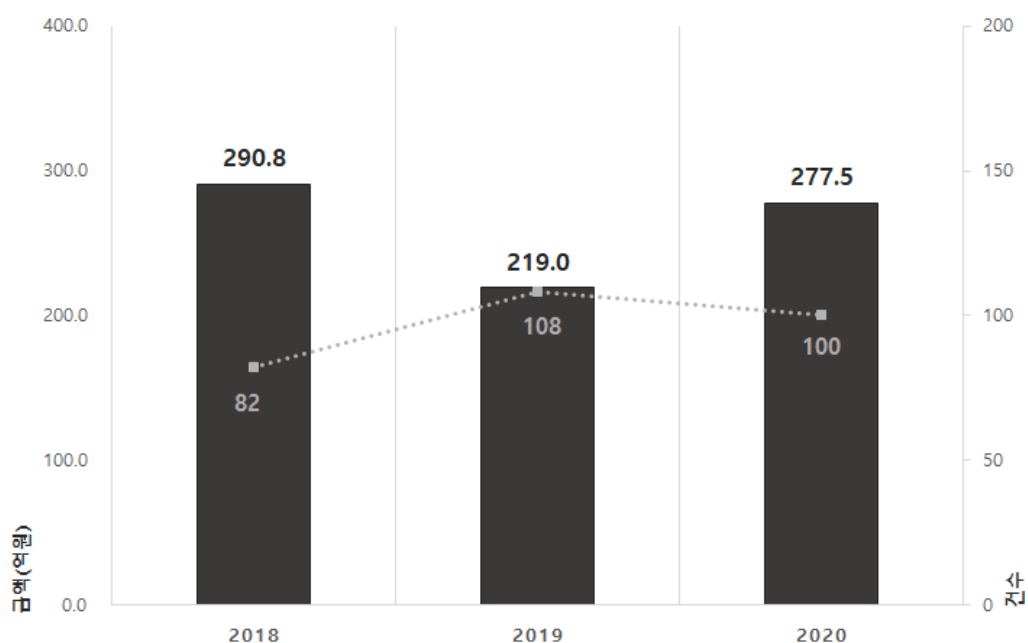
시공(시공후)단계의 수주금액은 1,363.6억 원으로 667.9억 원인 전년도에 비하여 104.2% 크게 상승했고 건수도 215건으로 전년도 173건 대비 24.3% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 3.9억 원에서 6.3억 원으로 2.4억 원 늘었다.

<그림2-34> 민간부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 277.5억 원으로 전년도 219억 원 대비 26.7% 증가했으나 건수는 100건으로 전년대비(108건) 7.4% 줄었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 2억 원에서 2.8억 원으로 0.8억원 상승했다.

<그림2-35> 민간부문 설계전~설계단계 수주현황



2020년 민간부문의 단계별 수주현황을 종합 정리해 보면 설계이후부터 발주된 사업이 200건, 2,235.2억 원으로 전체의 50.7%를 차지하였고

시공이후단계가 215건, 1,363.6억 원으로 31%, 설계전단계가 14건, 526.9억 원으로 전체의 12%를 차지했다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계부터 발주된 사업이 37.6억 원으로 가장 높았고 다음으로 설계단계부터가 건당 11.2억 원, 시공이후단계부터는 6.3억 원으로 나타났다.

민간의 경우 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주하는 사례가 전체의 62.7%를 차지하는 것으로 나타나 민간 발주자들이 보다 적극적으로 사업 초기단계부터 CM을 도입하고 있는 것으로 분석된다.

<그림2-36> 2020년 민간부문 단계별 수주 현황

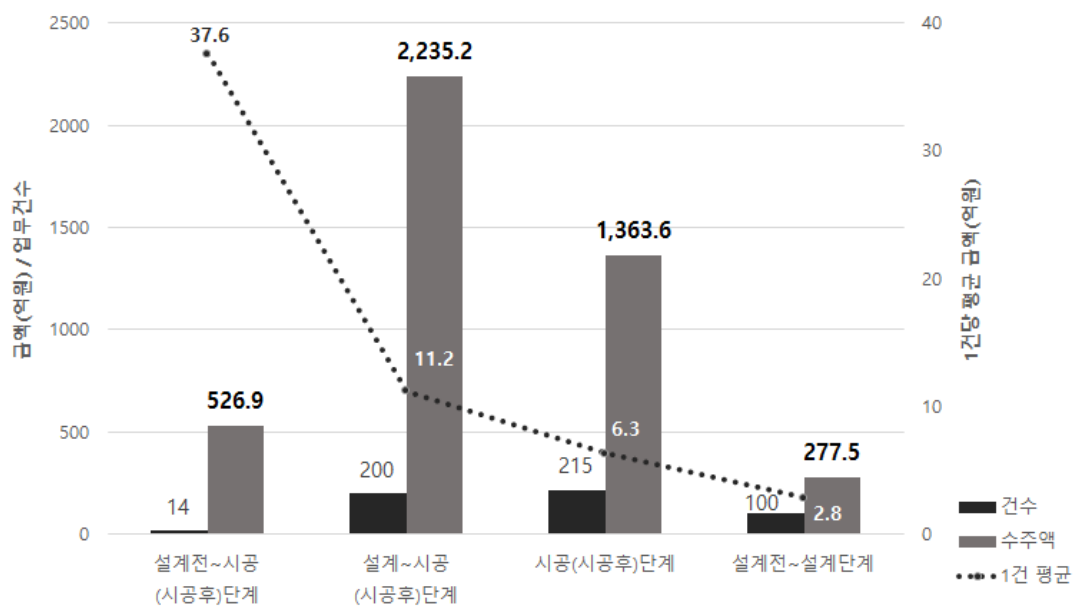


표 2-15에서 나타난 바와 같이 최근 3년간 민간분야의 수주실적을 분석해본 결과 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주한 비중은 2018년 64.3%에서 2019년 73.1%로 상승했으나 2020년에는 전년대비 62.7% 소폭 감소한 것으로 나타났다.

시공단계부터의 CM 발주비중은 2018년 27.9%에서 2019년 20.3%로 줄었지만 2020년에는 31%로 상승했다.

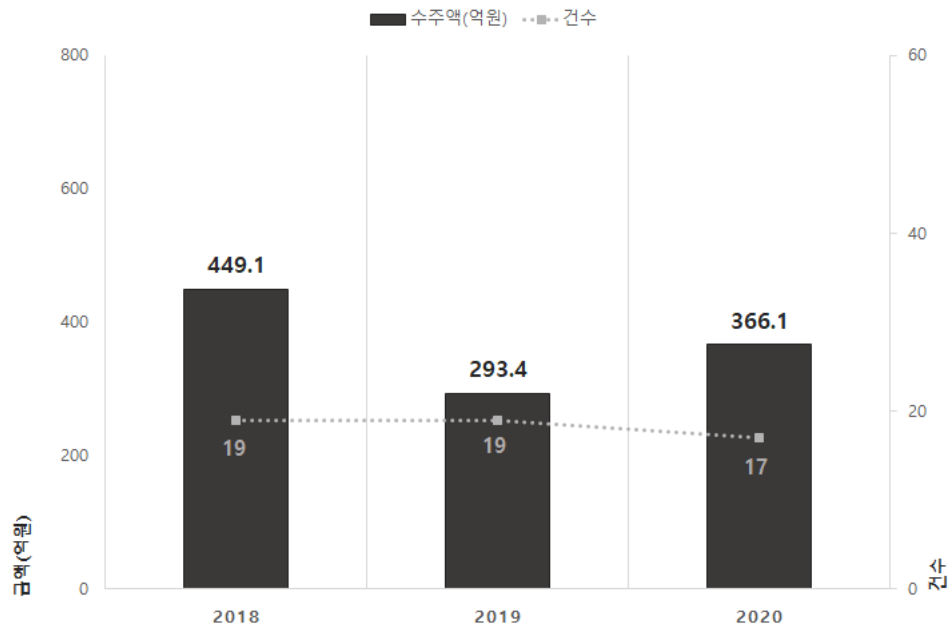
<표2-15> 민간부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	17	414.2	24.4	11.2	15	439.8	29.3	13.4	14	526.9	37.6	12.0
설계전 설계 시공	3	154.7	51.6	4.2	1	37.2	37.2	1.1	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계 시공 시공후	9	207.4	23.0	5.6	7	89.9	12.8	2.7	9	324.2	36.0	7.4
설계전 설계 조달 시공	2	8.7	4.4	0.2	0	0.0	0.0	0.0	1	173.2	173.2	3.9
설계전 설계 조달 시공 시공후	3	43.4	14.5	1.2	7	312.7	44.7	9.5	4	29.5	7.4	0.7
설계~시공(시공후)단계	153	1,967.5	12.9	53.1	182	1,966.5	10.8	59.7	200	2,235.2	11.2	50.7
설계 시공	24	702.1	29.3	19.0	17	508.3	29.9	15.4	33	823.6	25.0	18.7
설계 시공 시공후	111	642.8	5.8	17.3	134	915.8	6.8	27.8	143	1,092.6	7.6	24.8
설계 조달 시공	2	7.6	3.8	0.2	1	2.4	2.4	0.1	2	9.4	4.7	0.2
설계 조달 시공 시공후	16	615.0	38.4	16.6	30	540.0	17.8	16.4	22	309.6	14.1	7.0
시공(시공후)단계	202	1,031.8	5.1	27.9	173	667.9	3.9	20.3	215	1,363.6	6.3	31.0
시공	70	477.8	6.8	12.9	49	221.0	4.5	6.7	142	353.6	2.5	8.0
시공후	62	14.8	0.2	0.4	76	22.7	0.3	0.7	5	4.3	0.9	0.1
시공 시공후	63	363.4	5.8	9.8	44	409.3	9.3	12.4	52	853.9	16.4	19.4
조달 시공	2	1.1	0.6	0	1	0.3	0.3	0.0	11	118.2	10.7	2.7
조달 시공 시공후	5	174.7	34.9	4.7	3	14.6	4.9	0.4	5	33.6	6.7	0.8
설계전~설계단계	82	290.8	3.6	7.9	108	219.0	2.0	6.6	100	277.5	2.8	6.3
설계	40	132.8	3.3	3.6	35	52.8	1.5	1.6	23	62.6	2.7	1.4
설계 조달	1	1.8	1.8	0.1	0	0.0	0.0	0.0	1	5.6	5.6	0.1
설계전	39	69.7	1.8	1.9	70	148.2	2.1	4.5	73	189.0	2.6	4.3
설계전 설계	1	8.0	8.0	0.2	3	18.0	6.0	0.5	2	16.3	8.2	0.4
설계전 설계 조달	1	78.5	18.5	2.1	0	0.0	0.0	0.0	1	4.0	4.0	0.1
합 계	454	3,704	8.2	100	478	3,293	6.9	100	529	4,403	8.3	100

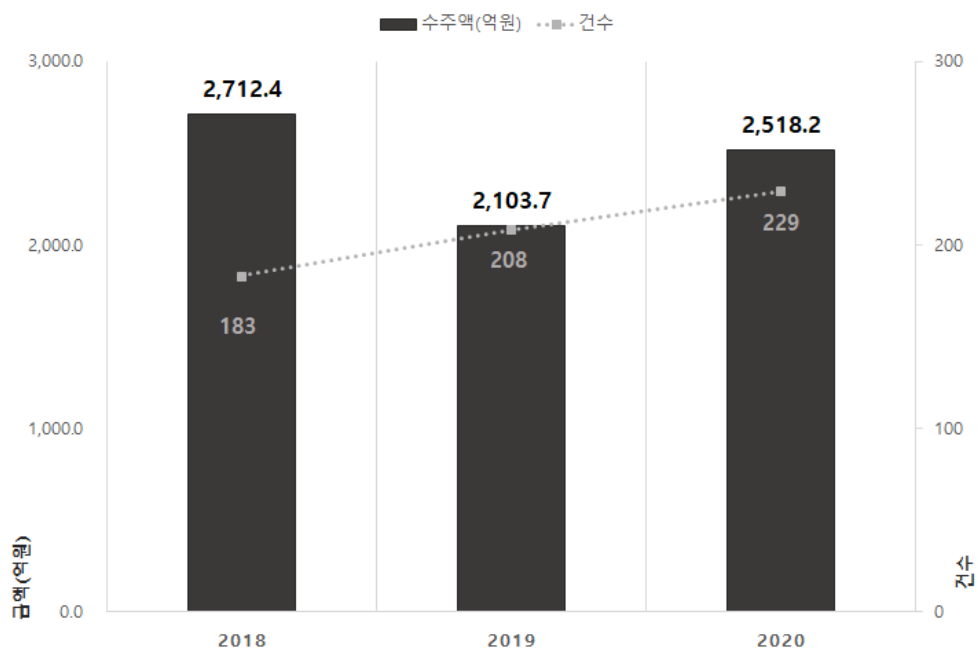
2020년 국내의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 366.1억 원으로 전년도 293.4억 원 대비 24.8% 증가했지만 건수는 17건으로 전년도 19건 대비 10.5% 하락했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 15.4억 원에서 21.5억 원으로 6.1억 원 늘었다.

<그림2-37> 국내부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



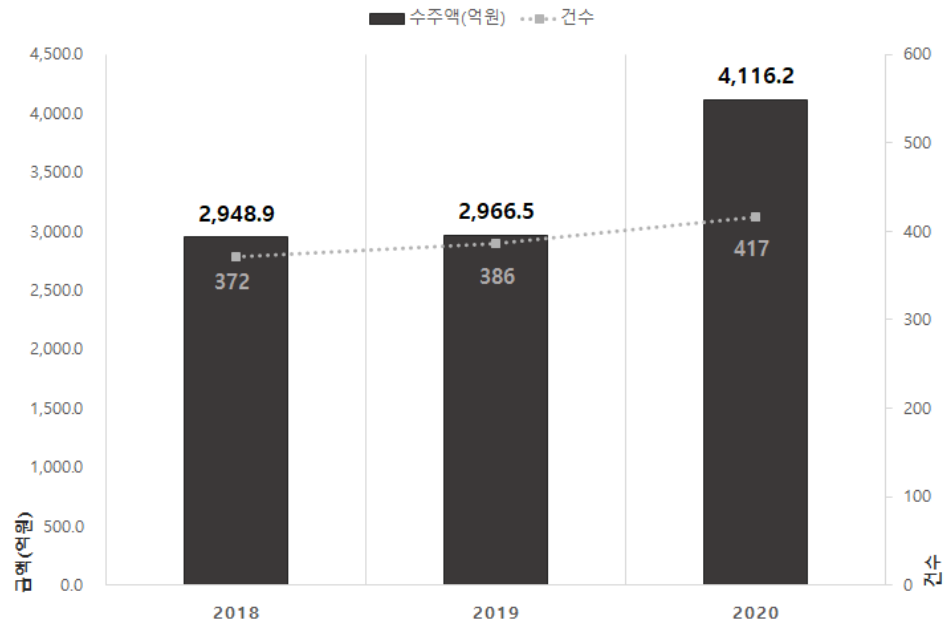
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 2,518.2억 원으로 전년도 2,103.7억 원에 비하여 19.7% 증가했고 건수도 229건으로 전년도 208건 대비 10.1% 증가했다. 1건당 평균 수주금액도 전년의 10.1억 원에서 11억 원으로 0.9억 원으로 늘었다.

<그림2-38> 국내부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



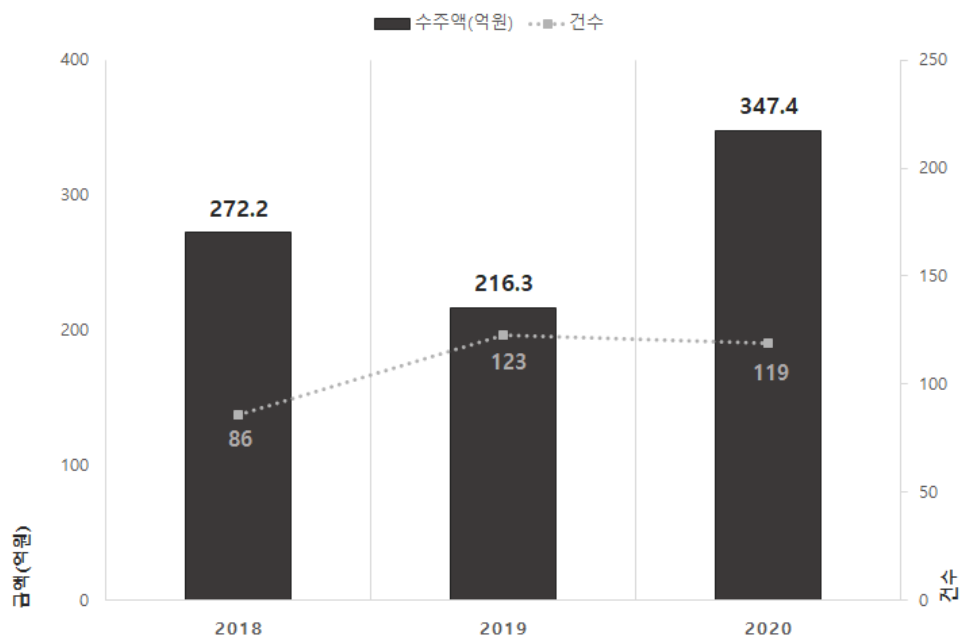
시공(시공후)단계의 수주금액은 4,116.2억 원으로 전년도 2,966.5억 원에 비하여 38.8% 증가했고 건수도 417건으로 전년대비(386건) 8% 늘었다. 1건당 평균 수주 금액은 전년의 7.7억 원에서 9.9억 원으로 2.2억 원 증가했다.

<그림2-39> 국내부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 347.4억 원으로 전년도 216.3억 원 대비 60.6% 크게 증가했으나 건수는 119건으로 전년대비(123건) 3.3% 하락했다. 다만 1건당 평균 수주금액은 전년의 1.8억 원에서 2.9억 원으로 1.1억 원 늘었다.

<그림2-40> 국내부문 설계전~설계단계 수주현황



2020년 국내의 단계별 CM 수주현황을 종합 정리해 보면 시공이후단계부터 발주된 사업이 417건, 4,116.2억 원으로 전체의 56%를 차지했고

설계이후단계가 229건, 2,518.2억 원으로 34.3%, 설계전단계부터가 17건, 366.1억 원으로 5%를 차지하는 것으로 나타났다.

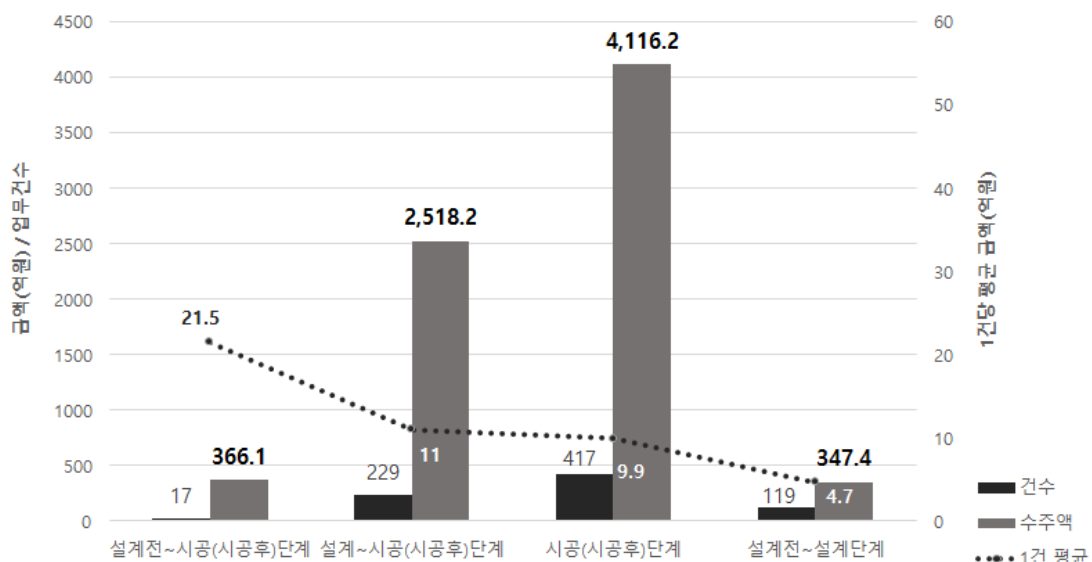
1건당 평균 수주금액은 설계전단계부터가 21.5억 원으로 가장 높았고 설계단계부터가 11억 원, 시공이후단계가 9.9억 원으로 분석된다.

국내의 경우 공공/민간을 통틀어 설계전단계나 설계단계부터의 CM 발주가 전체의 39.3%를 차지했고

시공단계부터 발주가 56%로 설계이전단계 보다 발주가 더 많은 것으로 나타났다.

다만, 앞에서 언급한 바와 같이 민간은 설계이전부터, 공공은 시공이후부터 CM을 많이 발주하고 있는 것으로 분석된다.

<그림2-41> 2020년 국내부문 단계별 수주현황



<표2-16> 국내부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	19	449.1	23.6	7.0	19	293.4	15.4	5.2	17	366.1	21.5	5.0
설계전 설계 시공	3	154.7	51.6	2.4	1	37.2	3	0.6	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계 시공 시공후	10	232.3	23.2	3.6	7	100.4	14.3	1.8	10	155.8	15.6	2.1
설계전 설계 조달 시공 시공후	5	60.8	12.2	1.0	11	155.8	14.2	2.8	6	37.2	6.2	0.5
설계전 설계 조달 시공	1	1.3	1.3	0	0	0.0	0.0	0.0	1	173.1	173.1	2.4
설계~시공(시공후)단계	183	2,712.4	14.8	42.5	208	2,103.7	10.1	37.7	229	2,518.2	11.0	34.3
설계 시공	22	526.9	24.0	8.3	16	506.5	31.7	9.1	28	736.3	26.3	10.0
설계 시공 시공후	130	1,308.4	10.1	20.5	150	999.0	66.6	17.9	162	1,276.6	7.9	17.4
설계 조달 시공	2	7.6	3.8	0.1	1	2.4	2.4	0.0	2	9.4	4.7	0.1
설계 조달 시공 시공후	29	869.5	30.0	13.6	41	595.8	14.5	10.7	37	495.9	13.4	6.8
시공(시공후)단계	372	2,948.9	7.9	46.2	386	2,966.5	7.7	53.2	417	4,116.2	9.9	56.0
시공	91	615.4	6.8	9.6	73	332.2	4.6	6.0	159	487.8	3.1	6.6
시공후	62	14.8	0.2	0.2	79	23.4	0.3	0.4	6	14.6	2.4	0.2
시공 시공후	171	1,461.0	8.5	22.9	183	1,840.6	10.1	33.0	170	1,954.5	11.5	26.6
조달 시공	3	22.6	7.5	0.4	2	9.9	5.0	0.2	2	2.5	1.3	0.1
조달 시공 시공후	45	835.1	18.6	13.0	49	760.4	15.5	13.6	80	1,656.8	20.7	22.5
설계전~설계단계	86	272.2	3.2	4.3	123	216.3	1.8	3.9	119	347.4	2.9	4.7
설계	38	99.2	2.6	1.6	35	45.0	1.3	0.8	26	63.0	2.4	0.9
설계 조달	1	1.8	1.8	0	0	0.0	0.0	0.0	1	5.6	5.6	0.1
설계전	45	84.7	1.9	1.3	86	157.2	1.8	2.8	88	242.3	2.8	3.3
설계전 설계	1	8.0	8.0	0.1	2	14.1	7.1	0.3	3	32.5	10.8	0.4
설계전 설계 조달	1	78.5	78.5	1.2	0	0.0	0.0	0.0	1	4.0	4.0	0.1
합 계	660	6,383	9.7	100	736	5,580	7.6	100	782	7,348	9.4	100

2020년 해외의 단계별 CM 수주현황을 살펴보면 시공단계에서 발주된 사업이 16건 243.8억 원, 설계전단계는 2건 229.5억 원, 설계단계는 7건 142.2억 원 순으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계에서 발주된 사업이 114.8억 원으로 가장 높았고 다음으로 설계단계가 20.3억 원, 시공단계는 15.2억 원으로 나타났다.

<표2-17> 해외부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구 분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	4	86.2	21.6	14.6	5	352.6	70.5	40.9	2	229.5	114.8	36.2
설계전 설계 시공 시공후	1	7.3	7.3	1.2	0	0.0	0.0	0.0	2	229.5	114.8	36.2
설계전 설계 조달	1	7.4	7.4	1.3	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계 조달 시공 시공후	2	71.5	35.8	12.1	5	352.6	70.5	40.9	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계 조달 시공	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계~시공(시공후)단계	8	361.0	45.1	61.1	11	344.9	31.4	40.1	7	142.2	20.3	22.4
설계 시공 시공후	3	47.2	15.7	8.0	4	111.3	27.8	12.9	1	34.2	34.2	5.4
설계 조달 시공 시공후	1	87.1	87.1	14.7	6	231.8	38.6	26.9	1	20.8	20.8	3.3
설계 시공	4	226.7	56.7	38.4	1	1.8	1.8	0.2	5	87.2	17.4	13.7
시공(시공후)단계	7	107.3	15.3	18.1	3	121.2	40.4	14.1	16	243.8	15.2	38.4
시공	2	79.7	39.9	13.5	2	118.3	59.2	13.7	0	0.0	0.0	0.0
시공후	2	3.6	1.8	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
시공 시공후	3	24.0	8.0	4.0	1	2.9	2.9	0.3	5	115.5	23.1	18.2
조달 시공	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	11	128.3	11.7	20.2
설계전~설계단계	6	36.4	6.1	6.2	14	42.0	3.0	4.9	8	19.2	2.4	3.0
설계전	2	1.2	0.6	0.2	8	28.5	3.6	3.3	8	19.2	2.4	3.0
설계	4	35.2	8.8	6.0	5	9.6	1.9	1.1	0	0.0	0.0	0.0
설계전 설계	0	0.0	0.0	0.0	1	3.9	3.9	0.4	0	0.0	0.0	0.0
합 계	25	591	23.6	100	33	861	26.1	100	33	634	19.2	100

4) 지역별

(1) 국내

① 서울지역

서울지역 수주금액은 1,022.5억 원으로 전년도 934.9억 원에 비하여 9.4% 증가했고 건수도 166건으로 전년대비(165건) 0.6% 소폭 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 5.7억 원에서 6.2억 원으로 0.5억 원 늘었다.

전체에서 서울지역이 차지하는 계약금액 비중은 13.9%로 충청지역과 비슷한 것으로 나타났다.

② 경인·강원지역

경기, 인천 및 강원도지역 수주금액은 3,639.6억 원으로 전년도 2,623.9억 원 대비 38.7% 상승했고 건수도 369건으로 전년대비(310건) 19.0% 증가했으며 1건당 평균 수주금액은 전년도 8.5억 원에서 9.9억 원으로 1.4억 원 증가했다.

경인·강원지역의 CM발주는 전체 대비 49.5%로서 전국에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

③ 충청지역

대전, 세종, 충남, 충북 지역의 수주금액은 978.5억 원으로 전년도 875.3억 원 대비 11.8% 상승했고 건수도 90건으로 전년대비(83건) 8.4% 증가했으며 1건당 평균 수주금액은 전년도 10.5억 원에서 10.9억 원으로 0.4억 원 늘었다.

충청지역이 차지하는 비중은 13.3%로 꾸준한 CM발주를 지속하고 있다.

④ 호남지역

광주, 전남, 전북 지역의 수주금액은 409.2억 원으로 전년도 327.2억 원 대비 25.1% 증가했지만 건수는 47건으로 전년대비(59건) 20.3% 줄었다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 5.5억 원에서 8.7억 원으로 3.2억 원 증가했다.

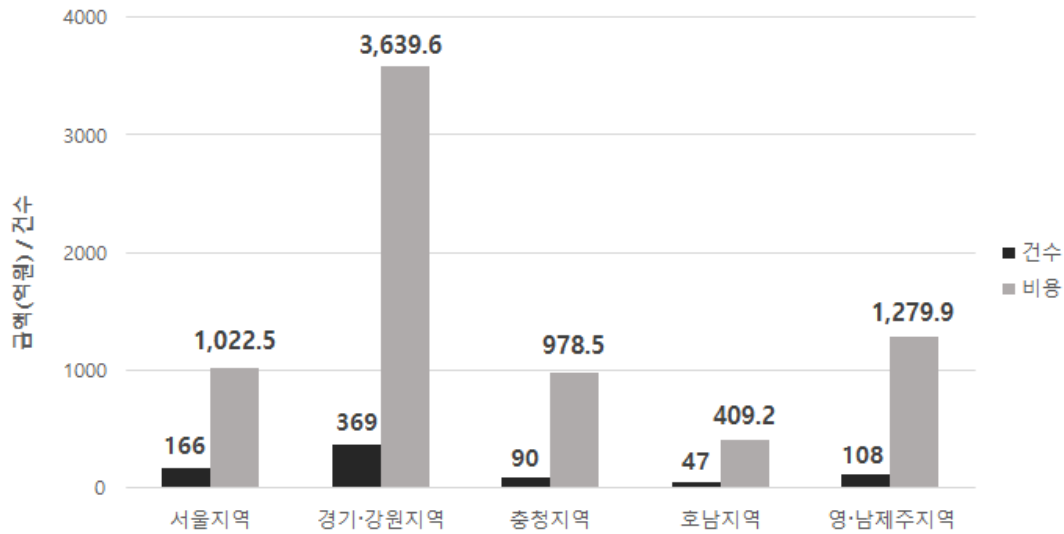
전체에서 호남지역이 차지하는 CM발주 비중은 5.6%로 전년대비 0.3% 감소했다.

⑤ 영남·제주지역

부산, 대구, 울산, 경남, 경북 및 제주지역의 수주금액은 1,279.9억 원으로 전년도 817.7억 원에 비하여 56.5% 증가했지만 건수는 108건으로 전년대비(117건) 7.7% 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 7.0억 원에서 11.9억 원으로 4.9억 원 늘었다.

전국에서 영남·제주지역이 차지하는 비중은 17.4%로서 경인·강원지역 다음으로 높게 나타났다.

<그림2-42> 2020년 국내 지역별 수주현황



<표2-18> 국내 지역별 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

시·도·회	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
서울지역	145	1,066.8	7.4	16.7	165	934.9	5.7	16.8	166	1,022.5	6.2	13.9
경기·강원지역	291	3,141.4	10.8	49.2	310	2,623.9	8.5	47.0	369	3,639.6	9.9	49.5
경기	218	2,064.9	9.5	32.3	241	2,009.5	8.3	36.0	285	2,597.2	9.0	35.3
인천	33	831.0	25.2	13.0	34	280.8	8.3	5.0	55	467.4	8.5	6.4
강원	40	245.5	6.1	3.8	35	333.6	9.5	6.0	29	575.0	19.8	7.8
충청지역	85	1,002.4	11.8	15.7	83	875.3	10.5	15.7	90	978.5	10.9	13.3
대전	13	67.5	5.2	1.1	19	343.3	18.1	6.2	16	125.7	7.9	1.7
세종	16	117.7	7.4	1.8	9	89.7	10.0	1.6	15	194.9	13.0	2.6
충남	24	557.4	23.2	8.7	26	216.8	8.3	3.9	40	526.1	13.2	7.2
충북	32	259.8	8.1	4.1	29	225.5	7.8	4.0	19	131.8	6.9	1.8
호남지역	31	170.8	5.5	2.7	59	327.2	5.5	5.9	47	409.2	8.7	5.6
광주	7	22.7	3.2	0.4	18	46.9	2.6	0.9	16	91.6	5.7	1.2
전남	16	87.2	5.5	1.4	23	140.4	6.1	2.5	16	136.7	8.5	1.9
전북	8	60.9	7.6	0.9	18	139.9	7.8	2.5	15	180.9	12.1	2.5
영남·제주지역	108	1,001.3	9.3	15.7	117	817.7	7.0	14.6	108	1,279.9	11.9	17.4
부산	26	179.6	6.9	2.8	24	130.9	5.5	2.3	42	338.1	8.1	4.6
대구	24	123.2	5.1	1.9	23	103.5	4.5	1.9	9	45.2	5.0	0.6
울산	9	92.9	10.3	1.5	7	35.2	5.0	0.6	4	25.2	6.3	0.3
경남	21	188.2	9.0	2.9	24	136.5	5.7	2.4	23	326.8	14.2	4.5
경북	12	333.9	27.8	5.2	24	329.2	13.7	5.9	20	486.9	24.3	6.6
제주	16	83.5	5.2	1.3	15	82.4	5.5	1.5	10	57.7	5.8	0.8
기타	—	—	—	—	2	0.74	0.37	0.0	2	18.2	9.1	0.3
합계	660	6,383	9.7	100	736	5,580	7.6	100	782	7,348	9.4	100

(2) 해외

① 아시아지역

아시아지역 수주금액은 526.3억 원으로 전년도 633.5억 원 대비 16.9% 감소했고 건수는 25건으로 전년대비(21건) 19.0% 상승했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 30.2억 원에서 21.1억 원으로 9.1억원 줄었다. 해외에서 아시아지역이 차지하는 비중은 82.9%로서 국내 업체들 대부분이 아시아 지역에서 CM 수주를 많이 하고 있는 것으로 나타났다.

② 중동지역

중동지역의 수주현황은 이스라엘에서 1건 3.5억 원 수주한 것으로 집계된다.

③ 아프리카지역

아프리카지역의 수주현황은 2건 4.2억 원 수주한 것으로 집계되며 1건당 평균 수주금액은 2.1억 원으로 나타났다.

④ 유럽지역

유럽지역의 수주현황은 4건 94.8억 원 수주한 것으로 집계되며 1건당 평균 수주금액은 23.7억 원으로 나타났다.

④ 북미지역

북미지역의 수주현황은 미국에서 1건 5.9억 원 수주한 것으로 집계된다.

<그림2-43> 2020년 해외 지역별 수주현황



<표2-19> 해외 지역별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

지역	2018년				2019년				2020년			
	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비	건 수	금 액	평 균	구 성 비
아시아지역	13	198.2	15.2	33.5	21	633.5	30.2	73.6	25	526.3	21.1	82.9
카자흐스탄	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	231.0	77.0	36.4
방글라데시	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	97.6	48.8	15.4
중국	6	117.3	19.6	19.8	2	113.3	56.7	13.2	6	81.7	13.6	12.9
베트남	5	27.5	5.5	4.7	11	182.3	16.6	21.2	9	63.2	7.0	10.0
필리핀	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	27.0	27.0	4.3
미얀마	1	0.1	0.1	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	10.6	10.6	1.7
캄보디아	0	0.0	0.0	0.0	2	287.5	143.8	33.4	1	7.2	7.2	1.1
인도네시아	0	0.0	0.0	0.0	1	1.3	1.3	0.2	1	6.6	6.6	1.0
우즈베키스탄	0	0.0	0.0	0.0	1	1.1	1.1	0.1	1	1.4	1.4	0.2
파키스탄	0	0.0	0.0	0.0	1	23.2	23.2	2.7	0	0.0	0.0	0.0
네팔	0	0.0	0.0	0.0	1	21.4	21.4	2.5	0	0.0	0.0	0.0
몽고	0	0.0	0.0	0.0	1	1.8	1.8	0.2	0	0.0	0.0	0.0
중동지역	4	160.4	40.1	27.1	2	36.3	18.2	4.2	1	3.5	3.5	0.6
이스라엘	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	3.5	3.5	0.6
사우디아라비아	1	7.4	7.4	1.2	1	18.2	18.2	2.1	0	0.0	0.0	0.0
요르단	0	0.0	0.0	0.0	1	18.1	18.1	2.1	0	0.0	0.0	0.0
이란	1	76.1	76.1	12.9	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
아제르바이잔	1	67.0	67.0	11.3	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
아프리카지역	3	119.5	39.8	20.2	5	64.5	12.9	7.5	2	4.2	2.1	0.7
케냐	1	39.8	39.8	6.7	0	0.0	0.0	0.0	1	2.2	2.2	0.3
적도기니	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	2.0	2.0	0.3
에티오피아	0	0.0	0.0	0.0	1	24.4	24.4	2.8	0	0.0	0.0	0.0
가나	0	0.0	0.0	0.0	1	20.1	20.1	2.3	0	0.0	0.0	0.0
세네갈	0	0.0	0.0	0.0	1	16.1	16.1	1.9	0	0.0	0.0	0.0
탄자니아	0	0.0	0.0	0.0	2	3.9	2.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0
앙골라	2	79.7	39.9	13.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
유럽지역	3	99.0	33.0	16.8	1	2.3	2.3	0.3	4	94.8	23.7	14.9
폴란드	1	87.1	87.1	14.7	0	0.0	0.0	0.0	3	87.8	29.3	13.8
독일	0	0.0	0.0	0.0	1	2.3	2.3	0.3	1	7.0	7.0	1.1
러시아	0	0.0	0.0	0.0	1	2.3	2.3	0.3	0	0.0	0.0	0.0
체코	1	7.3	7.3	1.3	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
북미지역	1	12.8	12.8	2.2	1	30.1	30.1	3.5	1	5.9	5.9	0.9
미국	1	12.8	12.8	2.2	1	30.1	30.1	3.5	1	5.9	5.9	0.9
중남미지역	1	1.1	1.1	0.2	3	93.7	31.2	10.9	0	0.0	0.0	0.0
페루	0	0.0	0.0	0.0	1	65.5	65.5	7.6	0	0.0	0.0	0.0
파라과이	0	0.0	0.0	0.0	1	27.0	27.0	3.1	0	0.0	0.0	0.0
우루과이	0	0.0	0.0	0.0	1	1.2	1.2	0.1	0	0.0	0.0	0.0
볼리비아	1	1.1	1.1	0.2	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
합계	25	591	23.6	100	33	861	26.1	100	33	634	19.2	100

5) 발주기관별

(1) 정부기관

정부기관 CM계약금액은 492.3억 원으로 전년도 542.2억 원에 비하여 9.2% 감소했고 건수도 53건으로 전년대비(60건) 11.7% 하락했으며 1건당 평균 계약금액은 전년도 9.0억 원에서 9.3억 원으로 0.3억 원 늘었다. 정부기관이 차지하는 CM발주 비중은 6.2%로 나타났다.

(2) 지방자치단체

지방자치단체 CM계약금액은 715.0억 원으로 전년도 674.0억 원 대비 6.1% 증가했지만 건수는 82건으로 전년대비(90건) 8.9% 감소했다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 7.5억 원에서 8.7억 원으로 1.2억 원 늘었다. 지방자치단체의 CM발주 비중은 9.0%로 나타났다.

(3) 공공기관

공공기관 CM계약금액은 2,342.6억 원으로 전년도 1,804.3억 원에 비하여 29.8% 증가했고 건수는 148건으로 136건인 전년도 대비 8.8% 늘었다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 13.3억 원에서 15.8억 원으로 2.5억 원 증가했다. 공공기관이 차지하는 CM발주 비중은 29.3%로 민간부분 다음으로 높은 것으로 나타났다.

(4) 민간부분

민간부분 CM계약금액은 4,224.3억 원으로 전년도 2,767.5억 원에 비하여 52.6% 상승하였고 건수는 519건으로 전년대비(465건) 11.6% 늘었다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 6.0억 원에서 8.1억 원으로 2.1억 원 증가했다.

특히 비제조업분야의 CM발주가 3,130.8억 원으로 집계되며 민간부분의 74.1%를 차지하고 있는 것으로 분석된다. 전체 CM발주 비중에서 민간부분은 52.9%로 가장 높은 것으로 나타났다.

(5) 해외

해외의 CM계약금액은 13건 208.3억 원으로 나타났으며, 해외 발주자가 전체에서 차지하는 비중은 2.6%로 나타났다.

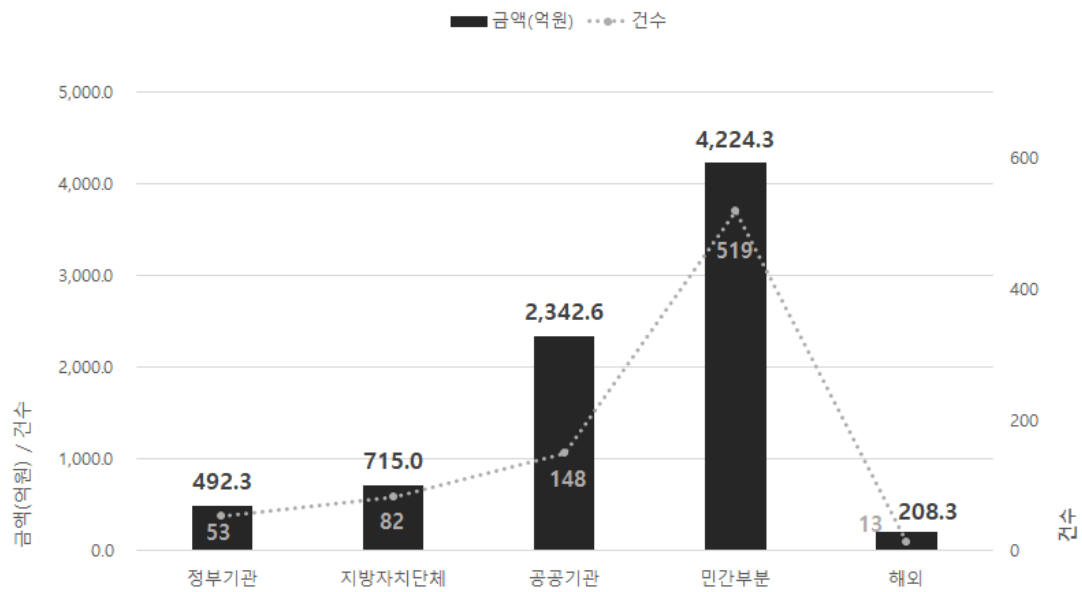
※ 국내 발주자의 해외지역에서 발주한 CM 실적은 해외 발주자에서 제외함

<표2-20> 국내외 발주기관별 CM 계약현황

(단위 : 건, 억 원, 억 원, %)

구분	2018년				2019년				2020년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
정부기관	69	772.1	11.2	11.1	60	542.2	9.0	8.4	53	492.3	9.3	6.2
지방자치단체	86	834.8	9.7	12.0	90	674.0	7.5	10.5	82	715.0	8.7	9.0
공공기관	75	1,622.3	21.6	23.2	136	1,804.3	13.3	28.0	148	2,342.6	15.8	29.3
민간부분	450	3,541.2	7.9	50.8	465	2,767.5	6.0	43.0	519	4,224.3	8.1	52.9
제조업	375	2,487.3	6.6	35.7	55	519.0	9.4	8.1	73	1,093.5	15.0	13.7
비제조업	75	1,053.9	14.1	15.1	410	2,248.5	5.5	34.9	446	3,130.8	7.0	39.2
해외	5	203.0	40.6	2.9	18	652.6	36.3	10.1	13	208.3	16.0	2.6
해외공공	1	39.8	39.8	0.6	5	127.0	25.4	2.0	3	29.4	9.8	0.4
해외민간	4	163.2	40.8	2.3	13	525.6	40.4	8.1	10	178.9	17.9	2.2
합계	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100	815	7,982	9.8	100

<그림 2-44> 2020년 국내외 발주기관별 CM 계약현황



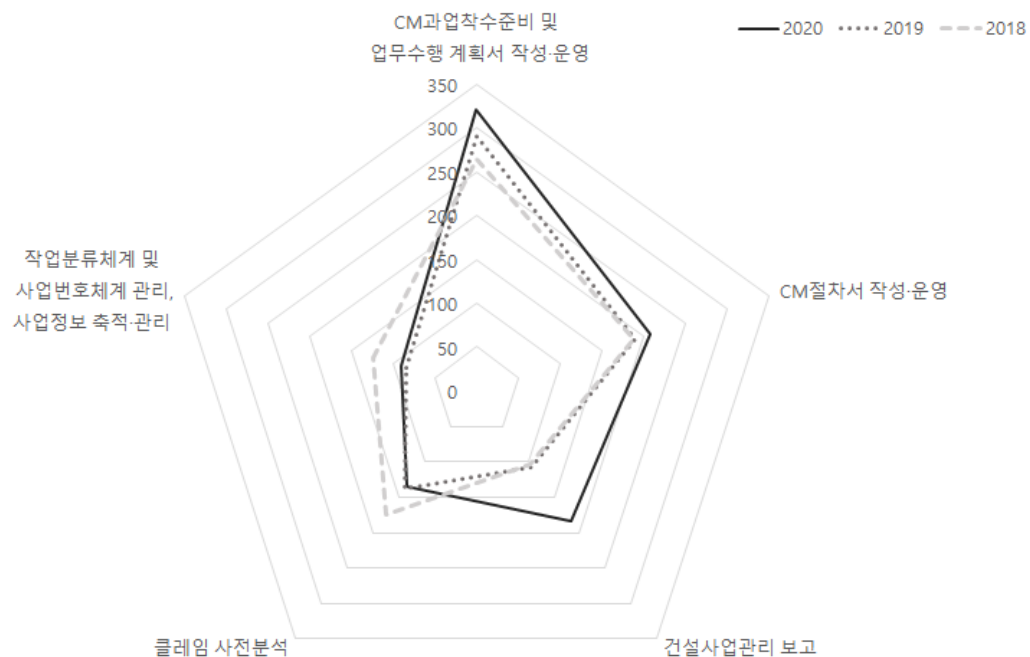
4. CM업무 분석

1) 공통업무 업무내용

공통업무 내용을 살펴보면 CM과업착수 준비 및 업무수행 계획서 작성·운영, CM 절차서 작성·운영, 건설사업관리 보고, 클레임 사전분석, 작업분류체계 및 사업번호체계 관리, 사업정보 추적·관리, 건설공사참여자간 조정업무, PMIS 운영 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 분석된다.

최근에는 대관업무, 프로젝트 일정관리, 도급계약서 검토, 사업자 선정지원, 컨설팅 업무, 기술검토보고서 작성, 건설건립지(백서) 작성, 발주자 요구사항 검토 등의 업무 비중이 증가하고 있는 것으로 나타났다.

<그림2-45> 단계별(공통) 주요 업무내용



<표2-21> 단계별(공통) 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
공 통 업 무	CM과업착수준비 및 업무수행 계획서 작성·운영	264	23.4	291	25.5	320	25.7
	CM절차서 작성·운영	189	16.8	190	16.7	209	16.8
	작업분류체계 및 사업번호체계 관리, 사업정보 추적·관리	124	11.0	84	7.4	91	7.3
	건설사업정보관리시스템(PMIS) 운영	76	6.7	60	5.3	56	4.5
	사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리	52	4.6	56	4.9	40	3.2
	클레임 사전분석	175	15.5	138	12.1	136	10.9

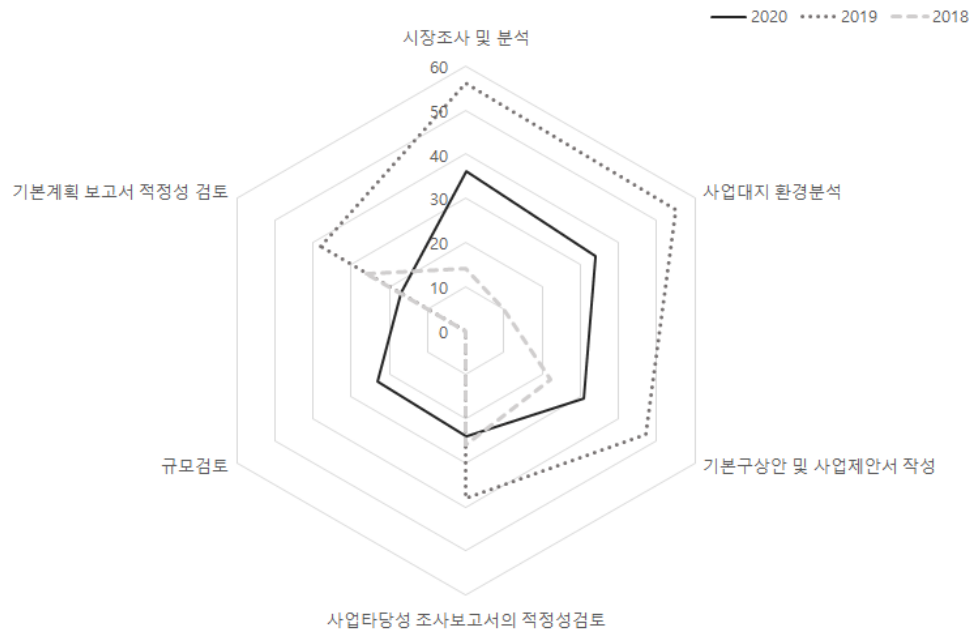
구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
공 통 업 무	건설사업관리 보고	103	9.1	107	9.4	183	14.7
	건설공사참여자간조정업무(회의운영)	44	3.9	64	5.6	67	5.4
	발주자 의사결정 지원	4	0.3	16	1.4	6	0.5
	발주자 행정업무 지원	3	0.3	8	0.7	6	0.5
	기술검토보고서 작성	1	0.1	2	0.2	4	0.3
	코디네이션 업무	1	0.1	0	0.0	0	0.0
	건설건립지(백서) 작성	8	0.7	2	0.2	5	0.4
	입주사 지원	0	0.0	0	0.0	1	0.1
	프로젝트관련 제반 이슈 검토	1	0.1	0	0.0	1	0.1
	리스크관리	25	2.2	30	2.6	18	1.4
	발주자 요구사항 검토	3	0.3	11	1.0	16	1.3
	민원사항 조사 및 검토	24	2.1	17	1.5	4	0.3
	각종 영향평가 검토 및 지원	3	0.3	5	0.4	1	0.1
	인허가 업무 지원	13	1.1	42	3.7	40	3.2
	보안관리	11	1.0	13	1.1	0	0.0
	VE/LCC관리	2	0.2	2	0.2	4	0.3
	BIM관리	1	0.1	1	0.1	3	0.2
	파이낸싱 적정성 검토	0	0.0	2	0.2	0	0.0
	LEED 인증 지원	1	0.1	0	0.0	1	0.1
	도급계약서 검토	0	0.0	0	0.0	8	0.6
	대관업무	0	0.0	0	0.0	13	1.0
	프로젝트 일정관리	0	0.0	0	0.0	9	0.7
	사업자 선정 지원	0	0.0	0	0.0	3	0.2
	컨설팅 업무	0	0.0	0	0.0	2	0.2
합 계		1,128	100	1,141	100	1,247	100

2) 설계전단계 업무내용

설계전단계의 업무내용을 살펴보면 시장조사 및 분석, 사업대지 환경분석, 기본구상안 및 사업제안서 작성, 사업타당성 조사 보고서의 적정성 검토, 규모검토, 기본계획 보고서 적정성 검토, 총사업비 집행계획 수립지원, 관련 법규 검토 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에는 물리적 실사, CG작업, 규모검토, 핸드북 개발, 에너지 검토 및 평가, 평면 라이브러리 구축, 건축물 현황평가, 사업수익성 검토 등의 업무가 증가하고 있는 것으로 보인다.

<그림2-46> 설계전단계 주요 업무내용



<표2-22> 설계전단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 전 단 계	건설기술용역업체 선정	11	5.0	10	2.7	10	3.3
	사업타당성 조사 보고서의 적정성 검토	26	11.8	38	10.4	24	7.8
	기본계획 보고서의 적정성 검토	22	10.0	20	5.5	17	5.5
	발주방식 결정 지원	9	4.1	11	3.0	9	2.9
	관리기준 공정계획 수립	10	4.6	14	3.8	13	4.2
	총사업비 집행계획 수립지원	16	7.3	18	4.9	17	5.5
	입찰안내서 작성 및 검토	0	0.0	1	0.3	2	0.7
	공모제안서 작성	0	0.0	1	0.3	0	0.0
	사업비용 대비 편익 분석	0	0.0	1	0.3	2	0.7
	사업수익성 검토	8	3.6	10	2.7	15	4.9
	마스터플랜 작성 및 관리	19	8.6	29	7.9	15	4.9
	시장조사 및 분석	14	6.4	56	15.3	36	11.7
	사업대지 환경분석	10	4.5	55	15.0	34	11.1
	도시계획/교통계획업무 관리	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	기술자문 및 검토	29	13.2	9	2.5	10	3.3
	건축주 의견수렴	1	0.5	2	0.5	0	0.0
	그린리모델링 설계컨설팅	1	0.5	0	0.0	0	0.0
	건축물 현황평가	9	4.1	3	0.8	6	2.0
	건물에 대한 기술적 실사	5	2.3	4	1.1	1	0.3
	리모델링 관련 기획업무	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	전문가 검토의견서 검토	0	0.0	4	1.1	0	0.0
	관련 법규 검토	8	3.6	31	8.5	15	4.9
	기본구상안 및 사업제안서 작성	22	10.0	47	12.8	31	10.1
	PMIS 구축 및 운영, 유지보수	0	0.0	2	0.5	1	0.3

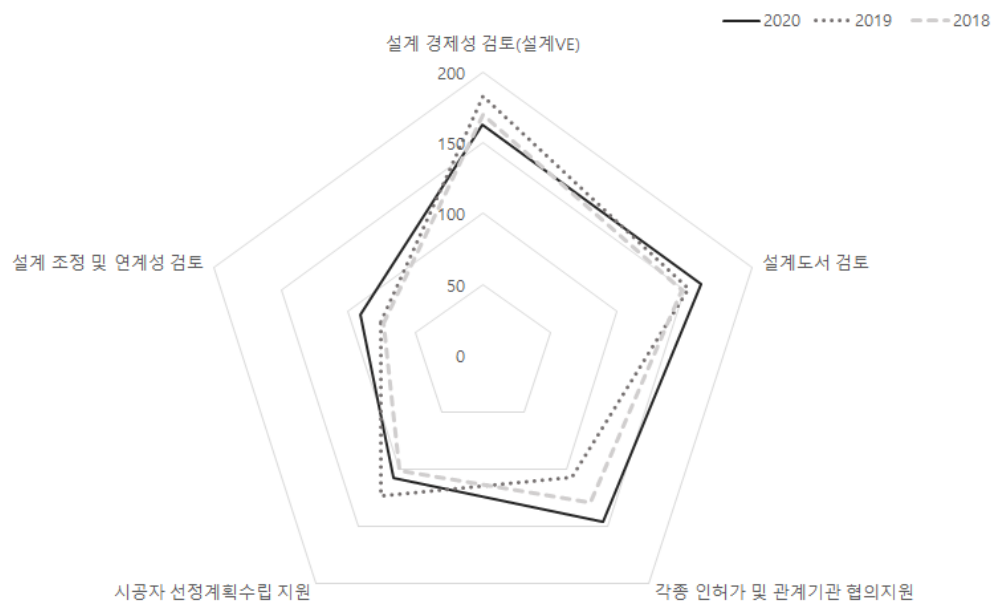
구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 전 단 계	PMIS 체계도 구성 및 각종 표준양식 작성	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	PMIS 개발업체 선정 지원 및 구축 관련 회의	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	물리적실사	0	0.0	0	0.0	11	3.6
	핸드북 개발	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	규모검토	0	0.0	0	0.0	23	7.5
	에너지 검토 및 평가	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	CG작업	0	0.0	0	0.0	9	2.9
	평면 라이브러리 구축	0	0.0	0	0.0	1	0.3
합 계		220	100	366	100	307	100

3) 설계단계 업무내용

설계단계의 업무내용을 살펴보면 설계 경제성 검토(설계VE), 설계도서 검토, 각종 인허가 및 관계기관 협의 지원, 시공사 선정계획수립 지원, 설계 조정 및 연계성 검토, 설계단계 예산검증 및 조정업무, 시공성 검토 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 분석된다.

최근에는 설계용역 성과검토, 설계용역 기성 및 준공검사관리, 공사비 검토, 실시 설계, 도면 검토, 공법 적정성 검토 등의 업무 비중이 높아지고 있는 것으로 나타났다.

<그림2-47> 설계단계 주요 업무내용



<표2-23> 설계단계 주요 업무내용

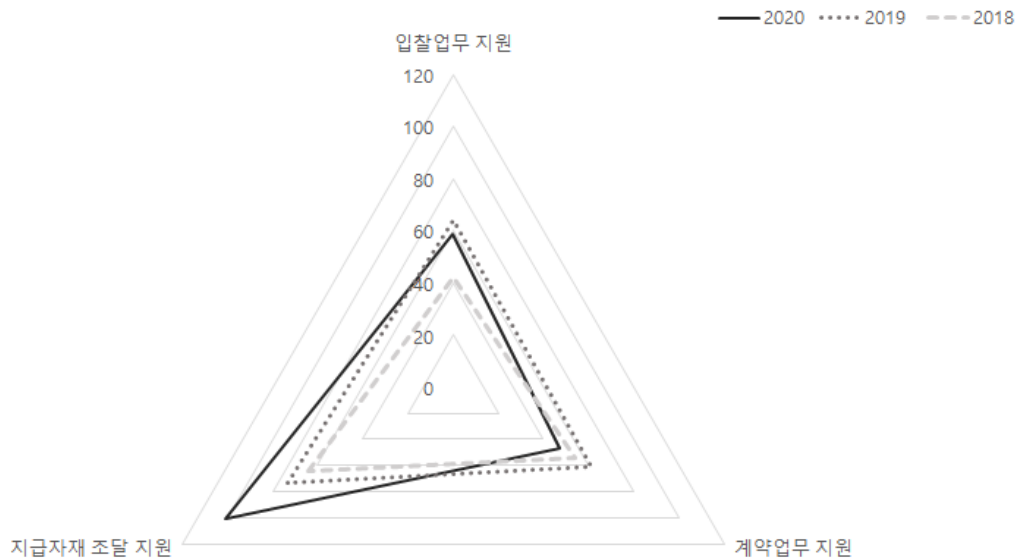
(단위 : 건, %)

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 단 계	설계자 선정업무 지원	61	5.4	32	3.1	34	2.9
	설계 조정 및 연계성 검토	74	6.6	76	7.3	91	7.9
	설계단계의 예산검증 및 조정업무	114	10.1	62	6.0	68	5.9
	설계 경제성 검토(설계VE)	170	15.1	183	17.7	163	14.1
	설계용역 성과검토	41	3.6	47	4.5	58	5.0
	설계 용역 기성 및 준공검사관리	33	2.9	39	3.8	55	4.8
	각종 인허가 및 관계기관 협의 지원	129	11.4	107	10.3	145	12.6
	설계단계의 기술자문회의 운영 및 관리 지원	5	0.4	4	0.4	8	0.7
	지급자재 조달 및 관리계획 수립 지원	5	0.4	2	0.2	6	0.5
	시공사 선정계획수립 지원	101	8.9	123	11.9	107	9.3
	결과보고서 작성	0	0.0	0	0.0	9	0.8
	설계도서 검토	148	13.1	153	14.8	162	14.0
	공사비 검토	46	4.1	29	2.8	50	4.3
	CPMS단가 시장조사	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	녹색건축물 예비·본인증 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	발주자 기술대응 지원	1	0.1	0	0.0	4	0.3
	시공성 검토	107	9.5	88	8.5	66	5.7
	설계일정관리	63	5.6	62	6.0	32	2.8
	설계품질관리	15	1.3	21	2.0	20	1.7
	설계감리	2	0.2	0	0.0	14	1.2
설 계 단 계	Fast Track 설계관리 체계 구축 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	발주처 요구 BIM관리 및 지원	4	0.4	0	0.0	1	0.1
	BIM간섭검토	3	0.3	0	0.0	0	0.0
	BIM기술적용 타당성 검토	2	0.2	0	0.0	0	0.0
	BIM적용 위한 건설정보 기준 수립	1	0.1	0	0.0	2	0.2
	기술제안서 작성	1	0.1	0	0.0	9	0.8
	기술지원시스템 구축	1	0.1	0	0.0	7	0.6
	시방서 검토	0	0.0	1	0.1	2	0.2
	물량산출 및 검토	0	0.0	3	0.3	6	0.5
	자재단가 조사	0	0.0	3	0.3	2	0.2
	디자인감리	1	0.1	0	0.0	0	0.0
	실시설계	0	0.0	0	0.0	16	1.4
	공법 적정성 검토	0	0.0	0	0.0	7	0.6
	도면 검토	0	0.0	0	0.0	9	0.8
	입찰서류 작성	0	0.0	0	0.0	2	0.2
합 계		1,128	100	1,035	100	1,155	100

4) 구매조달단계 업무내용

구매조달단계의 업무내용을 분석해 보면 지급자재 조달 지원, 계약업무 지원, 입찰업무 지원을 수행하고 있으며 이 중 지급자재 조달 지원 업무가 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

<그림2-48> 구매조달단계 주요 업무내용



<표2-24> 구매조달단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

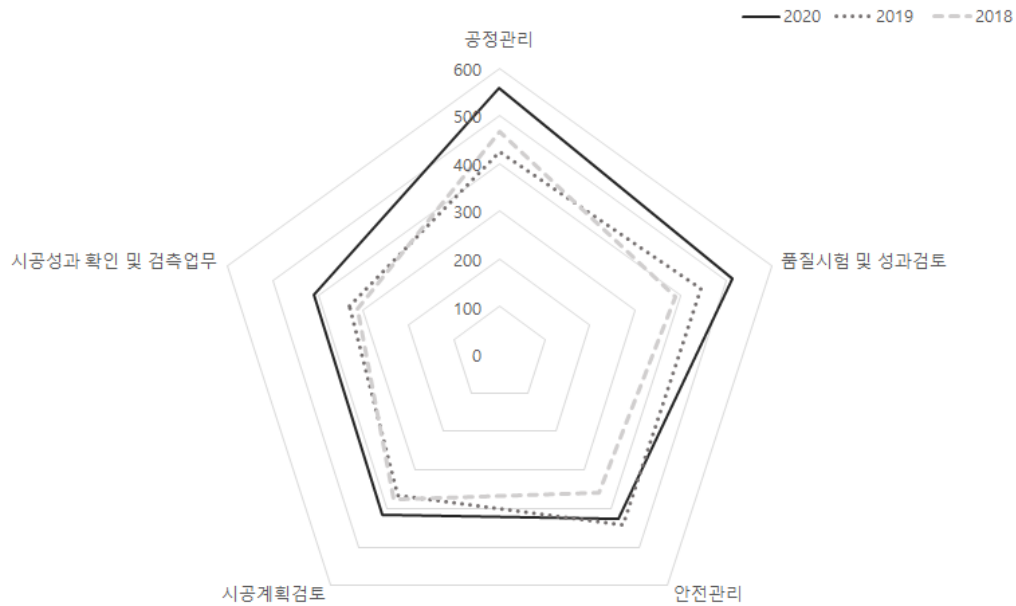
구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
구매 조달	입찰업무 지원	42	26.2	64	31.5	59	28.5
	계약업무 지원	54	33.8	61	30.0	47	22.7
	지급자재 조달 지원	64	40.0	78	38.4	101	48.8
합 계		160	100	203	100	207	100

5) 시공단계 업무내용

시공단계의 업무내용을 살펴보면 공정관리, 품질시험 및 성과검토, 안전관리, 시공 계획검토, 시공성과 확인 및 검측업무, 설계변경관리, 사용자재의 적정성 검토 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에 법적감리, 기성관리, 시공관리, 민원 예방 및 관리, 암반선 확인, 업무조정 회의 등의 업무 비중이 높아지고 있는 것으로 분석된다.

<그림2-49> 시공단계 주요 업무내용



<표2-25> 시공단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 단 계	일반행정업무	10	0.2	23	0.4	26	0.4
	보고서 작성, 제출	0	0.0	1	0.0	20	0.3
	현장대리인 등의 교체	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	공사착수단계 행정업무	286	5.5	332	5.9	336	5.2
	공사착수단계 설계도서 등 검토업무	310	5.9	332	5.9	377	5.8
	공사착수단계 현장관리	289	5.5	309	5.5	349	5.4
	하도급 적정성 검토	298	5.7	331	5.9	350	5.4
	가설시설물 설치계획서 작성	0	0.0	0	0.0	5	0.1
	공사착수단계 그 밖의 업무	0	0.0	0	0.0	3	0.0
	시공성과 확인 및 검측 업무	312	6.0	331	5.9	409	6.3
	사용자재의 적정성 검토	317	6.1	404	7.2	382	5.9
	사용자재의 검수·관리	13	0.3	9	0.2	12	0.2
	수명사항	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	공정표 작성 및 관리	8	0.2	15	0.3	22	0.3
	공정/공사비 통합관리	1	0.0	5	0.1	62	1.0
	품질시험 및 성과검토	387	7.4	443	7.9	515	8.0
	시공계획검토	376	7.2	365	6.5	417	6.5
	기술검토 및 교육	306	5.8	333	5.9	373	5.8
	지장물 철거 및 공사중지명령 등	1	0.0	1	0.0	8	0.1
	건축법감리	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	공사감리	100	1.9	81	1.4	49	0.8
	책임감리	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	시공VE	21	0.4	21	0.4	24	0.4
	QCS관리	0	0.0	2	0.0	0	0.0
	시공관리	35	0.7	29	0.5	51	0.8
	사업비 관리	3	0.1	9	0.2	6	0.1
	기성관리	89	1.7	75	1.3	147	2.3

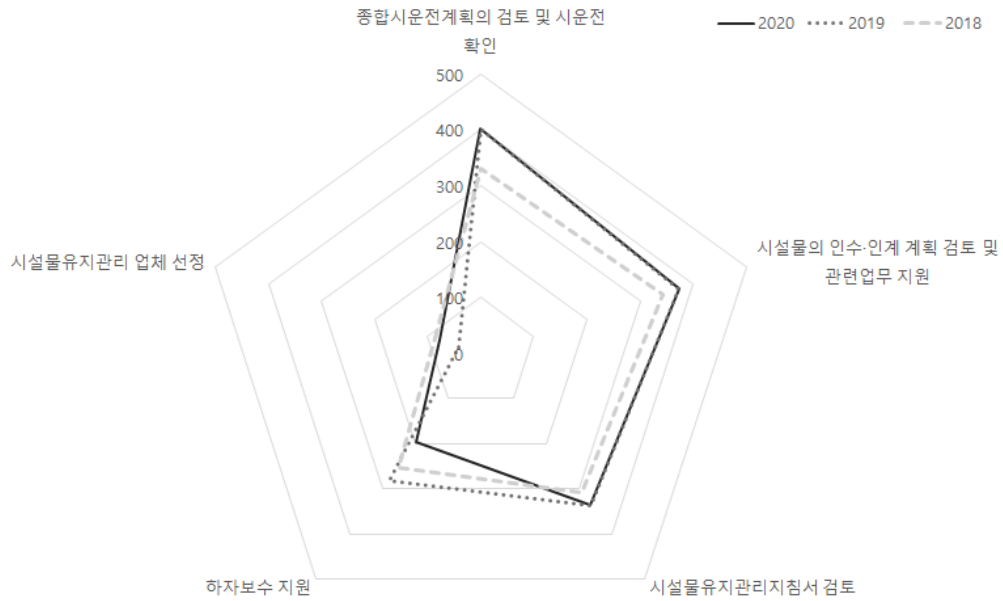
구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 단 계	원가관리	41	0.8	18	0.3	66	1.0
	감리자의 업무확인 및 조정	2	0.0	6	0.1	2	0.0
	공정관리	466	8.9	424	7.5	558	8.7
	안전관리	357	6.8	443	7.9	425	6.6
	환경관리	331	6.3	363	6.4	370	5.7
	설계변경 관리	344	6.6	393	7.0	394	6.1
	민원 예방 및 관리	1	0.0	2	0.0	45	0.7
	재해예방	4	0.1	15	0.3	10	0.2
	공사비 적정성검토	100	1.9	30	0.5	30	0.5
	도급 정산내역서 검토	1	0.0	1	0.0	9	0.1
	공사기간 타당성 분석	3	0.1	0	0.0	8	0.1
	건설폐자재 재활용 및 처리계획 검토	0	0.0	0	0.0	1	0.0
	건설폐자재 반출 및 관리	0	0.0	0	0.0	1	0.0
	공정관리 자문	5	0.1	3	0.1	0	0.0
	기성관리자문	4	0.1	4	0.1	1	0.0
	사업비관리자문	0	0.0	2	0.0	0	0.0
	인증(에너지효율인증, 녹색건축물인증,BF)관리업무	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	BIM 연계성 검토	1	0.0	0	0.0	0	0.0
	BIM 공정관리	1	0.0	1	0.0	0	0.0
	CMIS 구축 및 운영	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	PMIS 구축 및 운영	1	0.0	2	0.0	0	0.0
	공법 적정성 검토(공법 시공성, 경제성, 안정성 검토)	2	0.0	0	0.0	1	0.0
	암반선 확인	143	2.7	109	1.9	164	2.5
	설계변경계약전 기성고 및 지급자재의 지급	0	0.0	0	0.0	3	0.0
	물가변동으로 인한 계약금액 조정	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	업무조정회의	0	0.0	2	0.0	18	0.3
	기성·준공검사자 임명 및 검사기간	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	기성·준공검사	231	4.4	313	5.6	315	4.9
	준공검사 등의 절차	3	0.1	5	0.1	8	0.1
	계약자간 시공인터페이스 조정	17	0.3	26	0.5	21	0.3
	시공단계의 예산검증 및 지원	11	0.2	14	0.2	13	0.2
	법적감리	0	0.0	0	0.0	32	0.5
합 계		5,231	100	5,627	100	6,448	100

6) 시공후단계 업무내용

시공후단계의 업무내용을 살펴보면 종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인, 시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련업무 지원, 시설물 유지관리지침서 검토, 하자보수 지원 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에 준공심사 및 검사, 사용승인 확인 및 지원, Punch list 관리 검토, 시설물 유지관리 업체 선정, 유지보수 및 공사관리 컨설팅, 건물실사 등의 업무 비중이 증가하고 있는 것으로 보인다.

<그림2-50> 시공후단계 주요 업무내용



<표2-26> 시공후단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분	2018년		2019년		2020년	
	건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	331	19.9	400	23.1	401	24.7
시설물 유지관리지침서 검토	307	18.5	336	19.4	334	20.6
시설물유지관리 업체 선정	87	5.2	41	2.4	78	4.8
시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련업무 지원	344	20.7	373	21.6	375	23.1
하자보수 지원	252	15.1	280	16.2	197	12.1
사업정산업무	24	1.4	43	2.5	36	2.2
운영 및 지원업무	15	0.9	5	0.3	12	0.7
유지보수 및 공사관리 컨설팅	2	0.1	1	0.1	15	0.9
입주지원	1	0.1	1	0.1	1	0.1
민간투자비에 대한 검증 및 정부지급금 규모 검토	0	0.0	0	0.0	0	0.0
추후 진행 예정 공사 발주방안 수립 및 예산 계획 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
최종 건설사업관리 보고	59	3.6	18	1.0	21	1.3
건물실사	3	0.2	9	0.5	21	1.3
준공도서 검토	50	3.0	76	4.4	39	2.4
증축가능성 검토	0	0.0	0	0.0	0	0.0
매매협상 기술지원	0	0.0	6	0.3	1	0.1
리모델링 현황 파악	0	0.0	0	0.0	0	0.0
주요 구조물 안정검사	0	0.0	0	0.0	3	0.2
건물가치제고방안 제시	0	0.0	0	0.0	0	0.0
주요하자 파악 및 치유비용 검토	42	2.5	53	3.1	0	0.0
QCS시스템 사용실적 보고	0	0.0	0	0.0	0	0.0
생활환경인증 평가분석 및 등급별 개선사항 제안	0	0.0	0	0.0	0	0.0
최종 마감시공상태 확인	0	0.0	0	0.0	2	0.1
설비시스템 기술자문	0	0.0	0	0.0	0	0.0
내역서 및 원가계산서 검토	43	2.6	0	0.0	0	0.0

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 후 단 계	수량산출 및 단가산정	44	2.6	0	0.0	0	0.0
	공사금액 산출내역서 검토	44	2.6	0	0.0	5	0.3
	기술송무지원 업무	16	1.0	17	1.0	0	0.0
	변호사 준비서면 보충자료 제공 및 분석	0	0.0	47	2.7	0	0.0
	소송관련 현장 답사 및 조사	0	0.0	23	1.3	0	0.0
	준공심사 및 검사	0	0.0	0	0.0	36	2.2
	사용승인 확인 및 지원	0	0.0	0	0.0	22	1.4
	Punch list 관리 검토	0	0.0	0	0.0	26	1.6
합 계		1,664	100	1,729	100	1,625	100

7) 발주자 니즈 및 발주 트렌드

단계별 주요 업무내용을 분석해 본 결과 시장환경의 변화와 발주자의 니즈에 따라 과거에는 업무의 비중이 낮았으나 그 중요성이 점차 높아지기도 하고 전에 없던 새로운 업무가 발생하기도 했다.

해당 업무들을 각 단계별로 종합정리해 보면 전(全) 단계의 공통업무에는 대관업무, 프로젝트 일정관리, 도급계약서 검토, 사업자 선정지원, 컨설팅 업무, 기술검토보고서 작성, 건설건립지(백서) 작성, 발주자 요구사항 검토 등의 업무 비중이 커지거나 새롭게 나타났고

설계전단계는 물리적 실사, CG작업, 규모검토 등의 업무가, 설계단계에서는 설계용역 성과검토, 설계용역 기성 및 준공검사관리, 공사비 검토, 실시설계, 도면 검토, 공법 적정성 검토 등의 업무 비중이 증가했다.

시공단계에서는 법적감리, 기성관리, 시공관리, 민원 예방 및 관리, 암반선 확인, 업무조정회의 등의 업무 비중이 점점 커졌으며 마지막으로 시공후단계는 준공심사 및 검사, 사용승인 확인 및 지원, Punch list 관리 검토, 시설물 유지관리 업체 선정, 유지보수 및 공사관리 컨설팅, 건물실사 등의 업무가 있었다.

이러한 발주자들의 다양한 니즈와 발주 트렌드에 대응하여 건설사업관리자는 선제적이고 적극적으로 CM역량을 강화해 나가야 할 것이다.

5. CM관련 인력분석

1) 건설기술분야/건설지원분야

CM능력평가·공시 신청업체의 CM관련 인력 보유현황(2020년 12월 31일 기준)은 16,076명으로 전년대비 3.4% 감소한 것으로 나타났다. 이 중 건설기술분야는 16,073명이고 건설지원분야는 3명(변호사)으로 나타났다.

2) 직무분야별

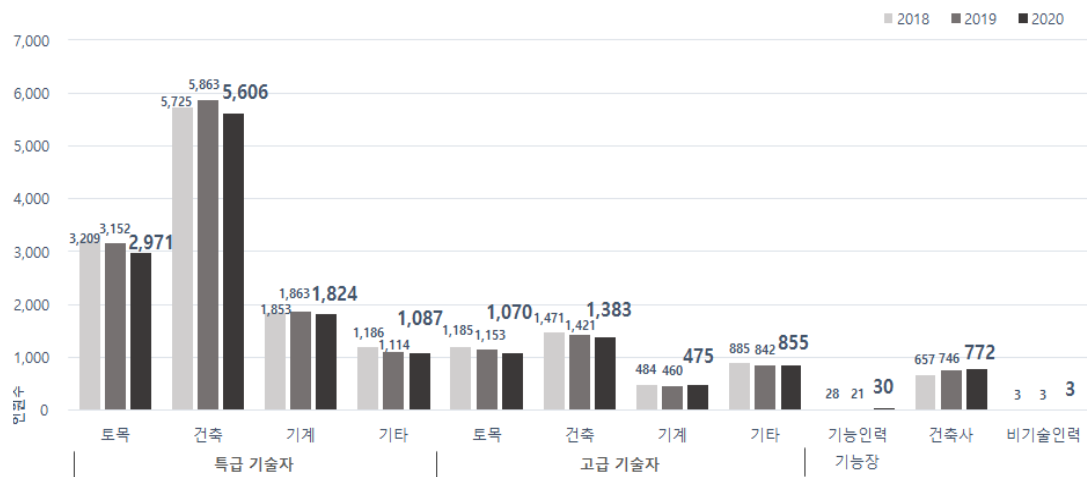
CM관련 인력 중 건설기술분야의 특급기술자는 11,488명으로 전년대비 4.2% 감소했으며, 전체의 71.5%를 차지하는 것으로 나타났다. 고급기술자는 3,783명으로 전년대비 2.4% 감소했고 전체의 23.5%를 차지하는 것으로 분석된다.

그림 2-49에서 나타난 바와 같이 직무분야별로는 특급 및 고급, 기술자는 건축, 토목, 기계, 기타 순으로 높게 나타났다.

기능장은 30명으로 전년대비 9명 증가했으며, 전체의 0.2%를 차지하는 것으로 나타났다.

건축사는 772명으로 전년 746명 대비 3.5% 증가했으며, 전체의 4.8%를 차지하는 것으로 나타났다.

<그림2-51> 직무분야별 CM관련 인력 현황



※ CM관련 인력 : 건설산업기본법 시행규칙 제25조의3에 따른 고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장을 말함

<표2-27> 직무분야별 CM관련 인력 현황

(단위 : 건, %)

구분		2018년		2019년		2020년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
기술분야		16,683	100.0	16,634	100.0	16,073	100
특급 기술자	소계	11,973	74.8	11,991	72.1	11,488	71.5
	토목	3,209	20.1	3,152	19.0	2,971	18.5
	건축	5,725	35.8	5,863	35.2	5,606	34.9
	기계	1,853	11.6	1,863	11.2	1,824	11.3
	기타	1,186	7.4	1,114	6.7	1,087	6.8
고급 기술자	소계	4,025	25.2	3,876	23.3	3,783	23.5
	토목	1,185	7.4	1,153	6.9	1,070	6.7
	건축	1,471	9.2	1,421	8.5	1,383	8.6
	기계	484	3.0	460	2.9	475	3.0
	기타	885	5.5	842	5.1	855	5.3
기능인력 기능장		28	0.2	21	0.1	30	0.2
건축사		657	4.1	746	4.5	772	4.8
사회경제분야		3	0.0	3	0.0	3	0.0
변호사		3	0.0	3	0.0	3	0.0
공인회계사		0	0.0	0	0.0	0	0.0
감정평가사		0	0.0	0	0.0	0	0.0
합 계		16,686	100	16,637	100	16,076	100

※ 기술분야는 고급 및 특급기술자에 한하며 건축사는 건설기술자에서 제외하여 산정함.

제 3장 CM시장 동향

- 1. 건설경기 전망
- 2. CM시장 동향

제 3장 CM시장 동향

1. 건설경기 전망

1) 경제동향

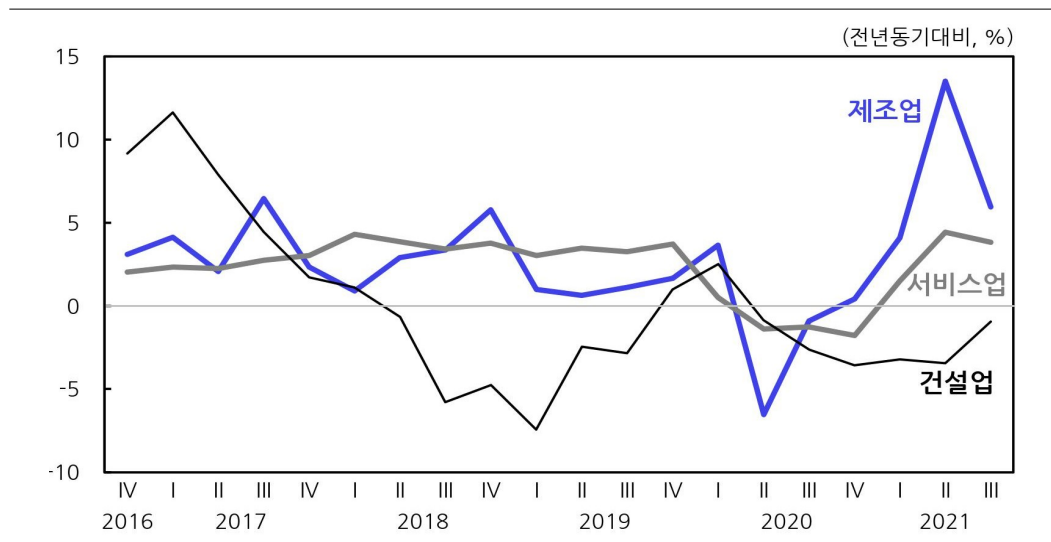
누구도 예상하지 못한 전례 없는 위기인 코로나19의 등장으로 세계경제는 큰 폭의 마이너스 성장률을 기록하며 대공황 이후 가장 심각한 경기침체를 겪어왔다. 코로나19로 인해 경제활동이 위축되고 서비스업종을 중심으로 민간소비가 급감하였으며 세계교역 위축으로 수출 또한 큰 폭으로 감소하는 등 국내 경제에도 엄청난 충격을 주고 있다.

이 심각한 경제 위기를 견뎌내기 위해 각 나라의 정부와 중앙은행은 다양한 구제정책과 섣다운을 통해 위기를 극복해오고 있다.

한국개발연구원(KDI)에 따르면 2021년 하반기 국내 경제는 코로나19 재확산과 글로벌 공급망 교란 등으로 경기 회복세가 주춤하는 모습을 보이고 있다고 하였다.

2분기에 비해 서비스업과 제조업의 회복세가 둔화된 가운데, 건설업의 경우에는 2분기보다는 국내총생산의 감소폭이 축소되었으나 여전히 부진한 모습을 보이고 있다고 분석하였다.

<그림3-1> 주요 경제활동 부문별 성장률



※ 자료 : KDI, 한국은행

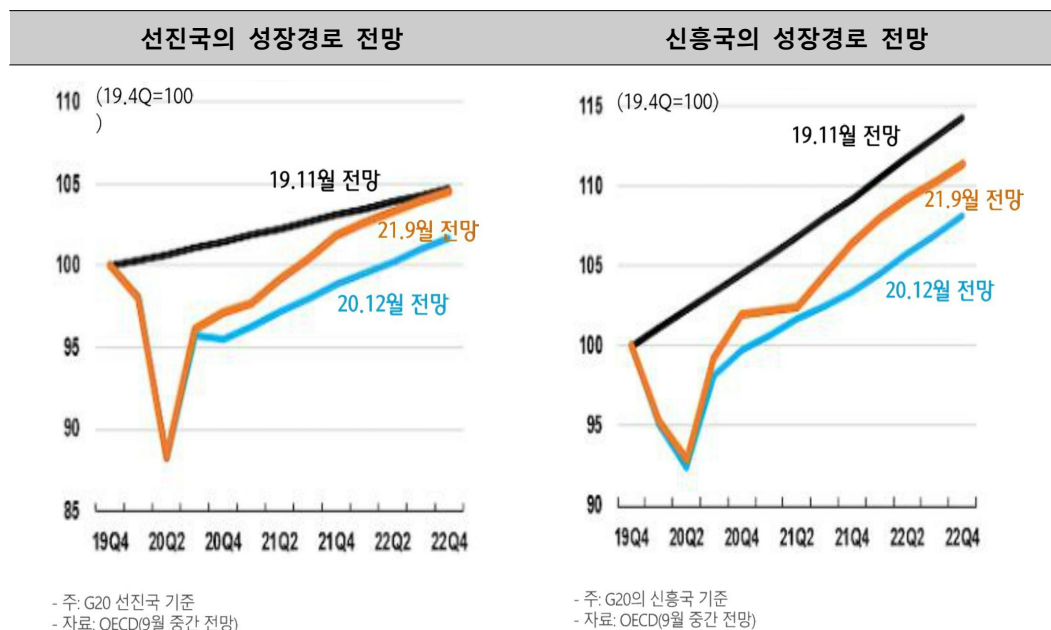
해외의 경우도 코로나19 위기에서 점진적으로 회복되고 있었으나, 공급망 교란과 원자재 가격의 상승으로 인해 경기 하방압력이 확대되고 있다고 덧붙였다.

대내외 경제여건을 종합적으로 볼 때, 2022년 국내 경제는 제조업에 대외 위험요인이 확대됨에도 불구하고 서비스업을 중심으로 경기 회복이 진행될 것으로 판단되고 광범위한 백신 접종을 기반으로 방역체계가 ‘단계적 일상회복’으로 전환됨에 따라 대면서비스업을 중심으로 민간소비가 빠르게 반등할 여건이 조성되고 있기 때문에 위기 국면에서 수행된 정책을 점진적으로 정상화하고 새로운 경제·사회 환경에 원활하게 적응할 수 있는 여건을 조성할 필요가 있다고 KDI는 언급했다.

선진국의 경우 방역조치를 완화했음에도 불구하고 내수 부진으로 인해 회복세가 완만해지고 있으며, 신흥국은 코로나19 감염과 생산 차질 등으로 경제 불안이 지속되고 있는 것으로 나타나면서 경기 불확실성이 높아지고 있는 것으로 판단된다고 KDI는 분석하였다.

하나금융경영연구소는 2022년 세계경제는 주요국의 백신접종이 가속화되고 정책지원의 확대 등에 힘입어 코로나 충격에서 빠르게 탈피할 것으로 보이며 선진국의 회복세 지속과 신흥국의 성장 모멘텀 개선 등으로 완만한 성장세를 보일 것으로 전망했다.

<그림3-2> 2022년 선진국 및 신흥국 성장률 전망



※ 자료 : 하나금융경영연구소, OECD

선진국은 고용여건 개선의 강화와 재정지원의 지속 등이 경기회복에 긍정적으로 작용할 것이며 신흥국 역시 백신보급의 진전과 본격적인 경제활동 재개 속에 내수를 중심으로 양호한 경기 흐름을 나타낼 것으로 진단했다. 하지만 G2 경기고점 통과 가능성, 통화정책 정상화에 따른 금융여건 변화, 그리고 인플레이션 리스크 등에 유의해야 한다고 덧붙였다.

현대경제연구원은 코로나19 안정화에 따른 경제주체들이 경제활동 제한이 해소되어 2020년과 같은 급격한 활동 위축이 발생할 가능성이 낮고, 정부 부문의 성장 기여도가 축소됨을 전제로 하여 2022년 전반적인 경기 흐름은 상반기보다 하반기에 개선세가 약화되는 ‘상고하저’를 예상하였다.

또한 2020년 소비 둔화에 따른 기저효과와 소비활동 제약완화, 소비심리 개선, 최저임금 인상 및 일자리 중심 정책 등이 민간소비에 긍정적으로 작용하겠지만, 수출 및 설비투자 증가세가 둔화되고, 노동시장 및 가계 소득 개선세가 지연될 가능성이 높아 민간소비 증가세가 둔화될 것이라고 진단했다.

<표3-1> IMF 주요국 경제 성장률 전망

단위 : %

구분	2021년(E)			2022년(P)		
	2021년 1월 전망	2021년 4월 전망	2021년 7월 전망	2022년 1월 전망	2022년 4월 전망	2022년 7월 전망
세계 경제성장률	5.5	6.0	6.0	4.2	4.4	4.9

※ 자료 : 현대경제연구원, IMF

현대경제연구원은 2022년 국내 경제가 경기 회복세에 안착하고 3%대의 성장을 달성하기 위해서는 첫째 경기 친화적 정책 기조를 유지하는 것이 중요하며 둘째 적극적인 K자형 회복 대응을 통해 경기 회복과정에서의 사회적 갈등을 최소화함과 동시에 국내경제의 성장기반을 강화해야하고 셋째, 중국발 리스크의 국내 전이 차단, 긴축 발작 예방 대책 추진, 글로벌 공급망 복구 지연 및 원자재 가격 급등 등과 같은 돌발 리스크 대응이 시급하다고 강조했다.

대외경제정책연구원(KIEP)에 따르면 글로벌 대전환이 진행되는 가운데, 대전환 비용 부담과 정부 예산 제약, 녹색 전환에 따른 민간에서의 병목·지체 현상, 국제협력 지체와 국내 정치과정의 지연 등이 세계경제 성장의 주요 리스크 요인으로 작용하면서 2022년 세계경제는 2021년보다 1.3%p 하락한 4.6%(PPP 환율 기준)의 성장률을 기록할 것으로 전망했다.

<표3-2> KIEP 세계경제 전망

단 위 : 전년대비 %,

구분	2020년	2021년		2022년		
		[2021년 5월] (A)	[2021년 11월] (B)	[2021년 5월] (C)	[2021년 11월] (D)	
세계 ²⁾	-3.3 ¹⁾	5.9	5.9 (-)	4.3	4.6	(▲0.3)
미국	-3.4	6.6	5.9 (▼0.7)	3.3	3.8	(▲0.5)
유로 지역	-6.5	4.4	5.0 (▲0.6)	4.2	4.6	(▲0.4)
- 독일	-4.9	3.5	3.0 (▼0.5)	3.7	4.6	(▲0.9)
- 프랑스	-8.0	5.0	6.3 (▲1.3)	4.7	4.1	(▼0.6)
- 이탈리아	-9.0	4.3	5.9 (▲1.6)	3.9	4.2	(▲0.3)
- 스페인	-10.8	6.0	5.7 (▼0.3)	5.4	6.5	(▲1.1)
영국	-9.7	6.0	6.8 (▲0.8)	5.3	5.3	(-)
일본	-4.7	3.0	2.4 (▼0.6)	1.9	3.3	(▲1.4)
중국	2.3	8.6	8.1 (▼0.5)	5.6	5.5	(▼0.1)
인도	-7.0	9.0	8.8 (▼0.2)	6.3	7.9	(▲1.6)
ASEAN 5 ⁴⁾	-3.6	4.1	3.1 (▼1.0)	5.2	5.2	(-)
- 인도네시아	-2.1	3.5	3.5 (-)	5.0	5.0	(-)
- 말레이시아	-5.6	5.3	3.5 (▼1.8)	5.2	5.5	(▲0.3)
- 필리핀	-9.6	4.8	4.3 (▼0.5)	5.3	5.6	(▲0.3)
- 태국	-6.1	2.0	0.7 (▼1.3)	4.0	4.0	(-)
- 베트남	2.9	6.6	3.1 (▼3.5)	6.8	7.0	(▲0.2)
러시아	-3.0	3.3	4.7 (▲1.4)	3.3	2.9	(▼0.4)
브라질	-4.4	3.0	5.0 (▲2.0)	2.3	1.5	(▼0.8)

주: 1) [] Oxford Economics(10.13) 기준.

2) [] 안은 전망시점.

3) PPP 환율 기준.

4) ASEAN 5개국(인도네시아, 말레이시아, 필리핀, 태국, 베트남)의 PPP 환율 적용 GDP 합 기준

5) () 안은 2020년 11월과 2021년 5월 전망의 2021년 전망치 조정(B-A) 및 (D-C)

KIEP는 주요 선진국의 경기회복 흐름은 주요 리스크 요인에도 불구하고 2022년에도 지속될 것으로 전망하였는데 미국은 민간부문의 회복이 지속되겠으나 애초 계획보다 축소 통과된 인프라투자 법안 규모, 중간선거 등 정치일정에 따른 정책의 지연 및 축소, 연방준비은행의 테이퍼링 및 금리인상 우려 등의 하방요인으로 연간 3.8% 성장하는 데 그칠 전망이다 유로 지역과 영국은 봉쇄조치의 완화와 친환경 및 디지털 전환에 따른 투자 증가, 민간부문의 자생력 회복으로 각각 2021년 대비 4.6%와 5.3%의 성장률을 보일 것으로 분석했다.

일본은 IT 업종의 투자가 지속되는 가운데 ESG 등 신성장 산업 관련 투자수

요가 확대될 것으로 예상됨에 따라 2021년 대비 3.3%의 성장률을 보일 것으로 전망했다.

주요 신흥국에서도 완만한 경기회복이 이루어지겠으나 2021년 하반기부터 나타나고 있는 델타변이의 재확산세를 얼마나 효과적으로 통제할 수 있는지가 2022년의 성장세를 결정지을 것으로 전망하였는데 중국은 산업규제로 인한 민간부문 위축, 전력난으로 인한 생산 부진, 부동산 기업의 잠재적 디폴트 리스크, 미·중갈등 재점화 등의 경기 하방요인이 있으나 안정된 경기 정상화를 이루면서 2021년 대비 5.5%의 성장률을 보일 것으로 KIEP는 진단했다.

인도는 코로나19 2차 대유행으로 인해 경기회복 속도가 다소 느려졌으나 백신 접종인구의 확대, 글로벌 경기회복 등의 영향을 받아 2021년 대비 8.8%의 성장률을 기록할 것으로 예상되지만, 전력 생산의 70%를 차지하는 석탄 수급의 불안정성에 따라 전력 공급 부족 가능성이 높아지고 있으며 이는 향후 약 5~6개월 정도 지속될 것으로 예상되어 리스크 요인으로 작용할 것이라고 분석하였다.

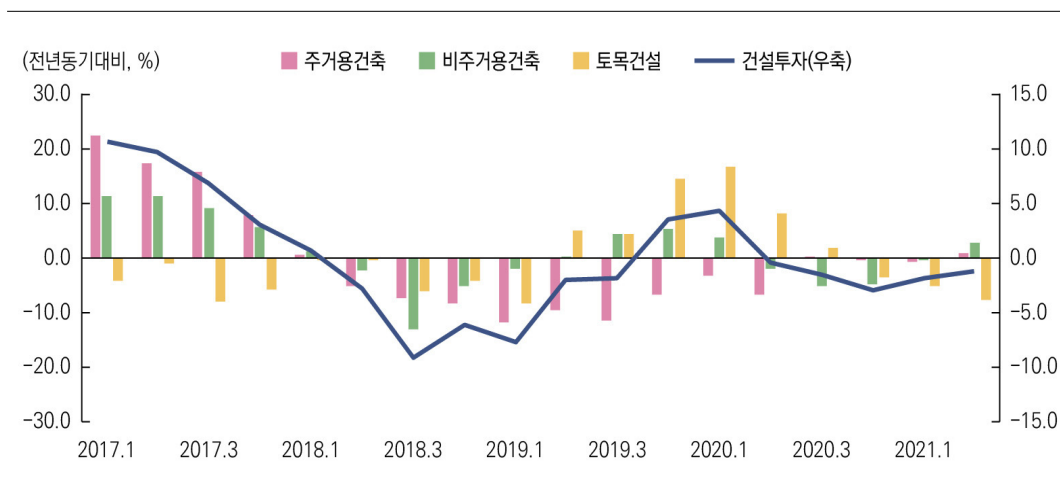
아세안 5개국은 2021년 하반기부터 나타난 코로나19 재확산에 따른 경제활동이 위축이 2022년 상반기까지도 이어진 후 서서히 경기회복이 이루어지면서 2021년 대비 5.2%의 성장률이 예상되며 러시아는 민간 소비와 투자의 빠른 회복 및 견조한 유가 흐름, 환율 안정 등의 긍정적 요인으로 2021년 대비 2.9%의 성장률을 기록할 것으로 전망했다.

브라질은 물가 불안에 따른 중앙은행의 적극적인 금리 인상과 대선을 앞둔 불확실한 정치 상황 등으로 2021년 대비 1.5%의 성장률에 그칠 것으로 예상하였다.

2) 건설투자 동향

국회예산정책처에 따르면 2021년 건설투자는 전년대비 소폭 회복하겠으나 건설자재물가의 상승과 정부의 주택금융억제의 영향으로 전년도에 감소세를 벗어나는데 그칠 전망이다. 2021년 1/4분기 건설투자율은 전년동기대비 -1.8% 하락하였고 2/4분기 역시 -1.2%를 기록하였는데 건축부문(주거용, 비주거용)이 완만히 회복하고 있으나 토목건설의 부진으로 전년대비 0.1% 상승에 그칠 것으로 전망했다.

<그림3-3> 공종별 건설투자 추이



※ 자료 : 국회예산정책처, 한국은행

2020년 코로나19 확산의 영향으로 부진했던 건설투자가 2021년에는 건설자재 물가의 급등으로 투자수요가 약화되면서 토목건설의 경우 사전에 예산이 정해지는 공공부문의 비중이 높아 토목건설의 비용이 상승하는 경우 실질토목투자가 감소하는 경향을 보이고 있는 것으로 나타났다.

건축의 경우는 코로나 19의 확산과 주택가격의 급등세를 억제하기 위해 정부가 주택금융억제조치를 강화함에 따라 2021년 2/4분기 중 주거용건축이 전년 동기대비 1.0% 증가하는데 그친 것으로 나타났으며 비주거용건축의 경우 2021년 2/4분기에 전년동기대비 9.9%가 증가했으나 이는 건설자재물가의 상승과 기저효과에 기인한 바가 크며, 실질기준으로 2.9%가 증가한 것으로 나타났다.

국회예산정책처는 2022년 건설투자는 주거용 및 비주거용 건축이 완만히 증가하여 전년대비 1.9% 증가할 것으로 전망했다.

그 이유는 주거용 및 비주거용 건축은 정부의 3기 신도시를 비롯한 공공주택 공급과 경기회복에 따라 증가하기 때문으로 분석했다.

주거용건축의 경우 가계대출(주택금융)억제, 금융기관 건전성 강화 등에도 불구하고 완만히 회복될 것으로 예상하였다. 또한 주택수요가 증가하면서 2020년 하반기부터 미분양주택이 감소세를 보이는 점도 주거용건축의 증가요인이라고 분석하였다.

비주거용건축은 경기회복, 주거용 건축 회복에 따른 근린생활시설 설치, 재정 지출의 영향으로 완만히 증가할 것으로 예상했다.

반면 토목건설의 경우에는 사전에 예산이 정해지는 공공부문의 비중이 높아 토목건설의 비용이 상승하는 경우 실질토목투자가 감소하는 경향을 보일 것으로 예측하였으며, 최근 건설자재물가의 상승세가 높아 명목가치에 비해 실질 가치는 하락할 것으로 분석했다.

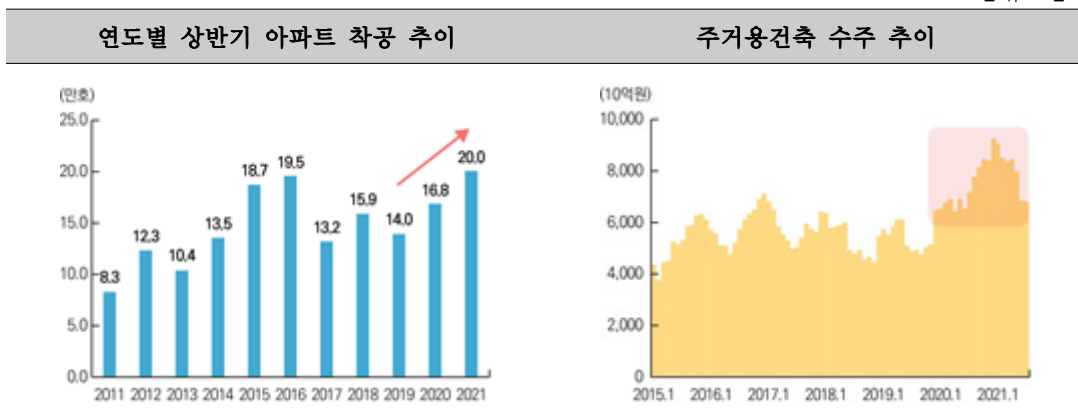
2022년 주거용건축투자는 위축되었던 주택 착공이 아파트를 중심으로 2020년부터 증가하고 주거용 건축수주도 2020년부터 증가함에 따라 2022년에는 주거용 건축이 감소세에서 벗어날 것으로 전망하였다.

국토교통부와 통계청에 따르면 아파트착공은 2019년 14만호, 2020년 상반기 16.8만호, 2021년 상반기 20만호로 지속적으로 증가하고 있으며 주거용 건축 수주 또한 2018년 대비 -5.3에서 2019년 대비 -9.8%로 감소하였다가 2020년 대비 -2.6%로 증가하고 있다.

그러나 주거용 건축 수주의 증가세가 지속성을 보이지 못하고 약 1년 경과 후에 둔화된 점에 비추어볼 때 2022년 주택경기의 회복세는 완만할 것으로 보인다고 덧붙였다.

<그림3-4> 주택투자추이

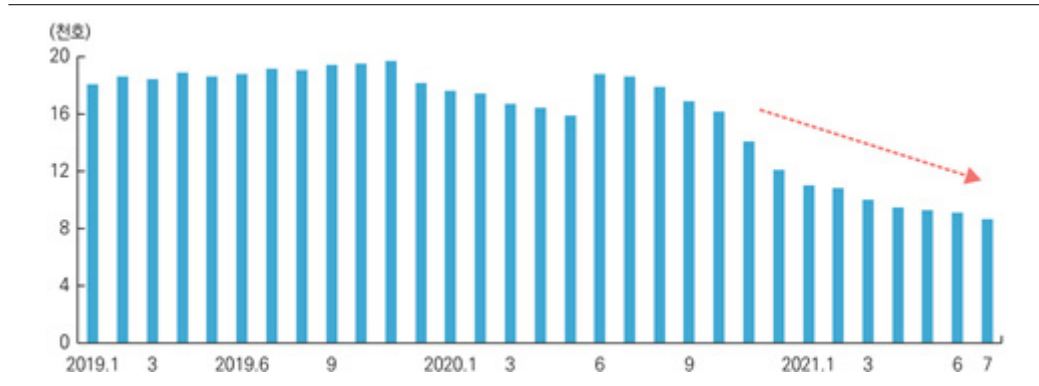
단위 : 만호



※ 자료 : 국회예산정책처, 국토교통부, 통계청

또한 주택수요가 증가하면서 2020년 하반기부터 미분양주택이 감소세를 보이는 점도 주거용건축의 증가요인인데, 미분양주택은 2021년 1월 10,988호에서 7월에는 8,558호로 감소하였다.

<그림3-5> 미분양주택 추이

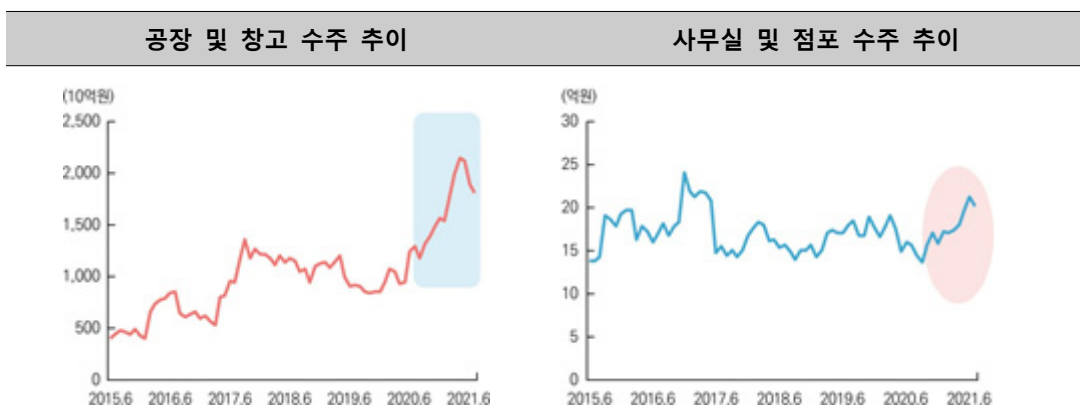


※ 자료 : 국회예산정책처, 국토교통부 / 주 : 준공 전+준공 후

2022년 비주거용건축은 국내외 경기가 코로나19 확산에 따른 경기침체로부터 벗어남에 따라 공장 및 창고의 수주가 2020년 하반기부터 증가세를 보이고 있으며 2022년에도 지속적인 경기상승세 및 소비회복에 힘입어 점포 등 서비스 업종 관련 비주거용건축도 완만히 증가할 것으로 분석했다.

또한 주거용건축의 증가는 주거생활에 필요한 근린생활시설의 설치로 이어지고, 정부가 2022년 중 과학화훈련장 건설(24개소), 통일센터건립, 국공립 어린이집 확충(550개소), 스마트관광도시 조성(6개소)에 국비를 지원키로 하면서 비주거용건축의 증가 요인이 될 전망이다.

<그림3-6> 비주거용건축 수주 추이



※ 자료 : 국회예산정책처, 통계청 / 주: 경상가격을 실질화(6개월 이동평균)

2022년 토목건설은 3기 신도시 기반공사 확대에도 불구하고 실질적으로 SOC 예산의 토목건설 반영도가 낮아 부진할 것으로 국회예산정책처는 전망했다.

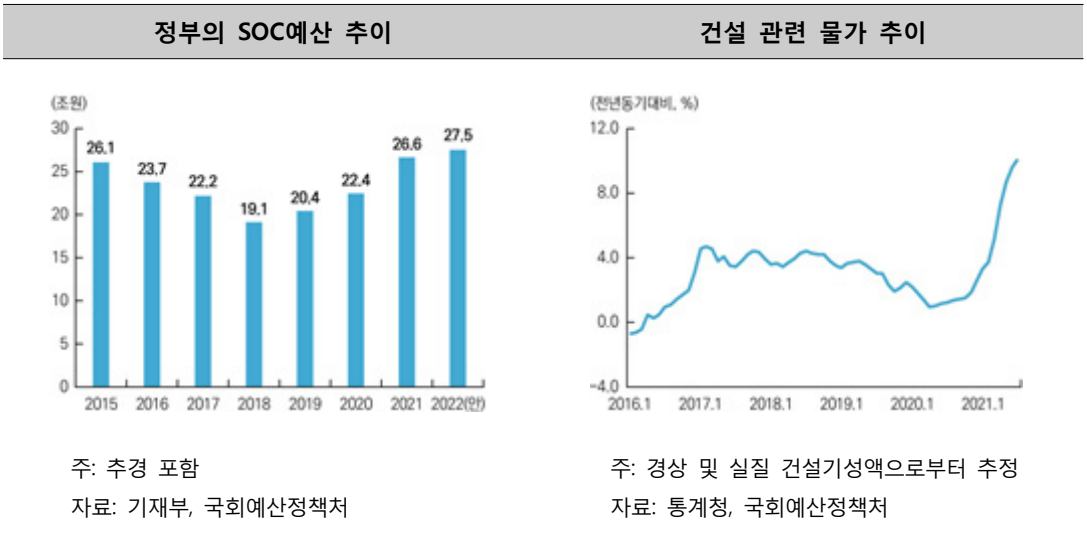
3기 신도시(26.1만호) 중 남양주왕숙(왕숙 5.4만호, 왕숙2 1.4만호) 및 하남교산(3.3만호)을 비롯한 7개 지역이 연내 지구계획을 승인할 예정이며 남양주왕숙2, 하남교산의 입주(예정)가 2026년임을 고려할 때 2022년부터 본격적으로 주택단지건설을 위한 기반공사가 추진될 예정이다.

2022년 SOC예산(안)은 전년대비 3.8% 증가한 27.5조원으로 편성하고 있으나 실질적으로는 이보다 적은 금액이 토목건설로 반영될 것으로 진단했다.

이는 정부가 전통적 SOC건설보다는 SOC의 고도화·첨단화를 중점 추진하고 있어 실제 토목건설로의 반영도가 축소되기 때문으로 보이며, 전통적인 SOC 사업인 수도권 GTX A·B·C노선이 추진되지만 국민계정상 토목건설에 포함되지 않는 설계비·보상비·협상비의 비중이 큰 것으로 보인다고 분석했다.

또한 최근 건설자재물가의 상승세가 높아 명목가치에 비해 실질가치는 하락할 것으로 보이며 건설기성액으로부터 추정한 건설 관련 물가의 상승률이 2021년 초에 2020년 동기대비 3.3%에서 7월에는 10.1%로 상승한 것으로 분석했다.

<그림3-7> SOC예산 및 건설관련 물가 추이



3) 건설경기 전망

(1) 건설경기 동향

국내 건설수주는 2020년에 194.1조 원을 기록한 이후 2021년에 전년대비 10.5% 증가한 214.4조 원으로 역대 최대치를 달성하였으며 2022년에도 전년대비 0.2% 소폭 증가한 214.8조 원으로 명목 금액상 다시 한 번 최대치를 경신할 전망이다.

한국건설산업연구원에 따르면 공공 수주는 전년대비 8.4% 증가하면서 52.1조 원을 기록하였는데 이는 역대 두 번째로 높은 실적이라고 발표하였다.

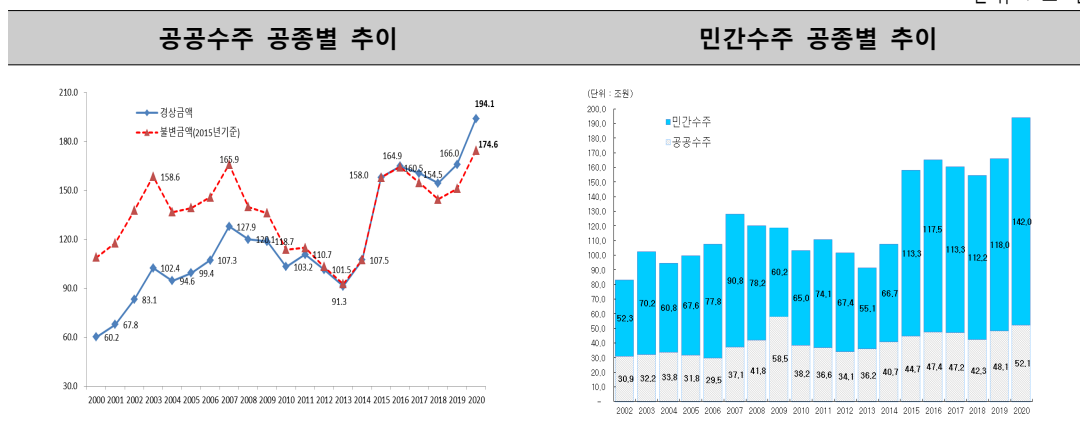
공공 토목수주는 전년보다 4.3% 증가하면서 역대 두 번째로 높은 29.3조 원을 기록하였고 주택 수주는 전년대비 11.8%가 증가하면서 역대 최고치인 9.8조 원을 기록하였으며 비주택 건축수주 또한 전년대비 15.9%가 상승하면서 13.0조 원으로 역대 최대치를 달성하였다고 하였다.

민간 수주 또한 전년대비 20.4%가 증가하면서 역대 최대 실적인 142.0조 원을 기록하였다고 하였다.

민간 토목수주는 민자사업이 위축되면서 전년대비 28.1% 감소한 15.4조 원을 기록하였고 주택수주는 전년대비 46.5%가 증가하면서 8.3.0조 원으로 역대 최대치를 기록하였으며 비주택 건축수주는 반도체 공장의 수주가 증가하면서 전년대비 9.2%가 증가한 43.6조 원으로 역대 최대 실적을 기록하였다고 분석했다.

<그림3-8> 국내건설 공종별 수주 추이

단위 : 조 원



※ 자료 : 건설산업연구원, 대한건설협회

(2) 건설경기 전망

국내경제는 2020년 GDP가 코로나19 사태의 영향으로 전년 대비 0.9% 감소한 이후 회복함에 따라 2021년 국내 경제 성장률 또한 전년 대비 4.0% 내외로 성장할 것으로 보인다.

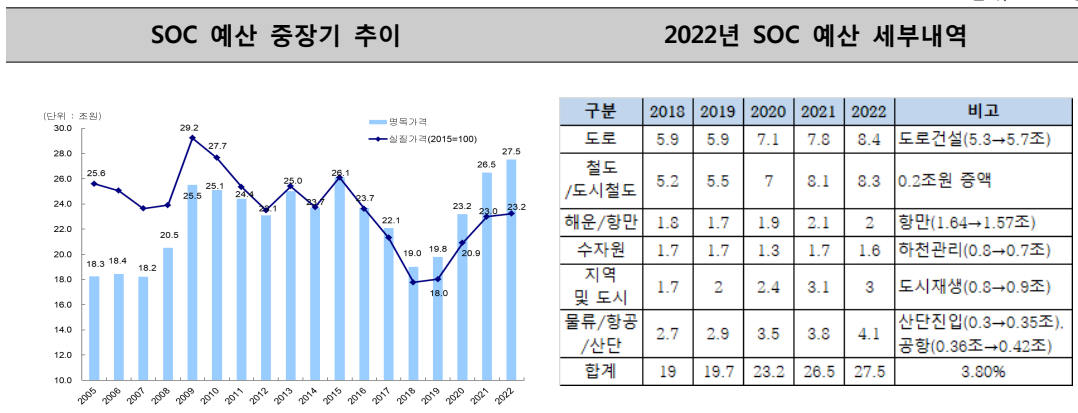
코로나19 사태의 해소로 인하여 민간소비가 회복되고 건설투자의 회복세가 증가할 것으로 예상되지만, 설비투자의 증가세 둔화와 높은 소비자물가, 실업률은 여전히 걸림돌로 작용하면서 내년 경제 회복속도는 정상적이며 건설투자는 올해보다 증가할 것으로 전망하고 있다.

2022년 정부의 SOC 투자 규모는 명목상 역대 최대규모인 27.5조 원으로 2021년 본예산 대비 3.8% 증가한 1.0조 원으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 도로예산 0.6조 원, 철도관련예산 0.2조 원, 물류/항공/산단예산이 0.3조 원 증액되었다.

다만 해운/항만과 수자원 지역 및 도시 예산은 각각 0.1조 원씩 감액되었는데 상대적으로 도로, 철도, 예산 순으로 증액 규모가 큰 것으로 나타났다.

<그림3-9> SOC 예산 추이

단위 : 조 원



※ 자료 : 건설산업연구원, 기재부 / 주: 실질가격은 한국은행 건설투자 디플레이터 참고

2022년 국토교통부 SOC예산(안)은 22.3조 원이며 그중 도로와 철도, 항공, 물류 등의 예산은 증가하였으나 국토 및 지역개발 예산은 감소하였다.

그중 국가균형발전프로젝트를 살펴보면 해당 프로젝트 중 철도 건설사업은 본격적으로 진행될 예정이다. 평택~오송2복선화건설사업, 동해선 단선 전철화(포

항~동해) 사업의 예산 투입이 본격화되고 있고, 일부 국도 및 외곽도 위험구간 공사도 활발해질 전망이다.

국가균형발전프로젝트는 총 23개이며 총 투입액은 0.7조 원에서 1.2조 원으로 2배 가까이 예산이 증액되었다. 프로젝트 23개 중 15개(SOC사업)가 국토부 소관이다. 예산이 2배 가까이 증액되면서 철도사업예산투입이 크게 증가하였고 이는 2022년 철도사업수주와 투자에 긍정적인 기여가 될 것으로 전망된다.

한국판 뉴딜사업의 경우 건설과 연관이 높은 그린 뉴딜 사업 중 70%가 지역 사업이며 그중 절반이상이 국비(Top-down)방식으로 진행되고 있다. 그 중 사업 윤곽이 수립된 사업은 2022년 그린뉴딜 지역사업으로 다수 진행될 예정이다.

이러한 점을 종합하여 볼 때, 내년도에는 지방 SOC 및 클러스터, 지자체 사업 등 지역 사업 수주가 가속화될 예정이다.

하지만 건설산업연구원은 생활 SOC의 경우 2020년과 2021년 연속 최대치를 경신한 공공 비주택건축 수주, 생활형 SOC 신규사업의 위축 등으로 인해 2022년에는 수주가 조정될 것으로 분석하였다.

공공주택부문에서는 LH가 2021년 16.1조 원의 발주 계획을 세웠지만 발주가 부진하였고 2020년 1~8월 공공 인허가 1.36만호보다 소폭(-2.9%) 낮은 1.32만호로 7년래 최저치를 기록하였지만 올해 발주가 지연된 사업이 내년에 진행될 것으로 예상되면서 2022년 공공주택의 수주는 증가할 것으로 예측된다.

대형공사의 경우에는 2022년 예타면제사업 철도와 관련된 수주가 증가할 전망으로 세부적으로는 2.3조 원 규모의 평택~오송 복복선화 사업이 2022년 3~4월에 수주가 예상되며 0.5조 원의 여주~원주 복선전철 또한 4월에 수주가 발생할 것으로 예상된다. 이외에도 인덕원~동탄 복선전철 잔여공구, 대구산업철도, 대전도시철도 2호선, 충북선철도 고속화 사업 등도 2022~2023년에 수주가 발생할 예정이다.

최근 민간 주택시장의 특징은 수주와 인허가 건수 사이에 괴리가 발생하고 있다는 것이다. 올해 수주는 감소한데 비해 2021년 1~8월의 인허가 누적실적은 2020년 전년 동기비 21.6%가 증가한 31.3만호를 기록하였다. 2020년도의 역대급 물량의 수주가 올해 인허가로 이어지는 양상을 보이고 있는데 단, 인허가 물량은 대략 2018~2019년의 중간 수준으로 평년 수준이다.

비주거용 건축의 경우 2020년 코로나19로 인한 경기 둔화로 사무실 및 점포의 수주는 감소한데 비해 비대면 거래가 증가하면서 공장 및 창고 수주는 2019년 대비 2배 이상 증가했다.

하지만 2022년에는 금리 상승과 수익률 둔화로 인하여 하락 압력이 증가할 전망이다. 다만 도심 주택 공급 부족으로 인한 가격 상승 압력이 증가하는 영향으로 전반적으로 올해와 비슷한 수준을 보일 것으로 보이며 2020년 하반기부터 시작된 반도체 공장 증설 수요는 내년 반도체 경기가 둔화되면서 감소할 것으로 예상된다.

민간 토목은 유가가 상승하고 생산품의 수익이 증가하면서 석유화학플랜트의 수주가 양호할 전망이다. GTX B·C 등 철도와 상하수도 등의 수주도 2021년보다는 양호할 전망이다. 도로와 발전소 민자 사업은 다소 주춤할 것으로 판단된다.

국내 경제의 회복이 더디고 불확실성이 높아진 상황에서 특히 경제의 고용창출에 큰 도움을 줄 수 있기 때문에 건설산업의 역할이 중요할 것으로 판단된다.

그러나 글로벌위기 당시와 달리 최근 정부 건설투자는 두 자릿수의 감소세를 지속하면서 경제회복을 위한 건설부문을 활용한 재정투자가 적기에 이뤄지지 않은 것으로 건설산업연구원은 분석하고 있다.

2022년 경제회복을 위해서는 계획한 도로와 철도 사업에 차질이 없도록 진행하면서 SOC 예산을 적극 활용하여야 하고 국내 플랜트에 대한 투자를 활성화하여야 하며 골재, 시멘트, 레미콘 등 기초자재에 대한 수급 상황 모니터링을 강화해야 한다고 권고하였다.

다만 해당 방안들은 단기간에 효과를 극대화할 수 있는 방안으로 중장기적으로 영향력있는 처방을 위해서는 부동산 시장 연착륙을 위한 주택공급 강화방안이 필요하다고 덧붙였다.

이외에도 건설기업들은 자재가격이 2022년에도 상승할 예정이며 미국 테이퍼링과 국내 대출 규제에 의한 이자비용 상승에 대응하여 리스크 관리를 강화해야 한다고 조언하였다.

2. CM시장 동향

1) 개 황

성장가도를 달리던 국내 건설시장은 1997년 IMF 외환위기로 인하여 하락세로 접어들었다가 1999년 이후 경기부양을 위한 정부의 SOC 투자증가로 다시 상승세를 회복하였고 마침내 2007년 건설수주 금액이 128조 원을 기록하며 역사상 최고 실적을 달성했다.

이후 미국에서 촉발된 금융위기의 여파로 세계적인 경기 침체 속에서 건설수주는 감소세로 전환되며 2013년은 수주액이 91.3조 원으로 83.1조 원을 기록한 2002년 이후 11년 만에 100조 원 이하의 최저를 기록했다.

그러나 2014년부터 민간부문의 경기가 살아나면서 건설시장은 다시 회복세로 접어들기 시작하였고 마침내 2015년에는 2007년의 128조 원을 상회하는 158조 원으로 역대 최고치를 달성했다.

2015년은 신규주택 및 재개발·재건축의 주택시장의 호황과 초저금리에 따른 풍부한 유동성의 영향으로 오피스빌딩, 역세권 복합단지 등 수익형 부동산의 호조세가 맞물리면서 민간건축 수주가 국내 건설경기의 최고실적 달성을 견인했다.

이후 2016년에는 지속적인 민간부문의 주택경기 호황에 힘입어 전년대비 4.4% 증가한 164.9조 원으로 전년도의 역대 최고치를 갱신하며 상승세를 유지하였으나 2017년에는 시중금리 인상, 주택경기 과열에 따른 불안심리 등의 작용으로 2.7% 소폭 감소한 160.4조 원을 기록하며 다소 주춤했다.

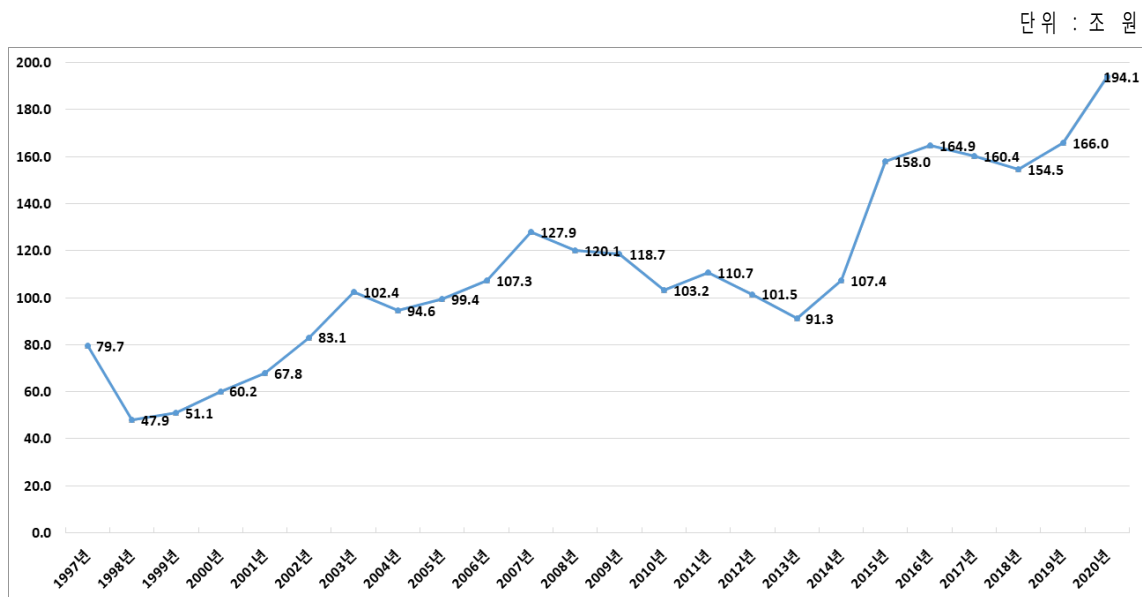
2018년에도 이러한 하강국면의 영향이 이어지면서 전년대비 3.7% 하락한 154.5조 원으로 2년 연속 하락하며 침체기에 접어드는 듯했다.

하지만 2019년은 전년도에 비하여 7.4% 반등하며 역대 최대 금액인 166조 원을 기록하였는데 하반기부터 정부의 경기 부양을 위한 공공부문의 발주물량이 크게 증가한 것이 주요 원인으로 분석된다.

여기에 부동산 규제를 회피하기 위한 주택 물량의 급증으로 전년대비 5.2% 증가하며 118조 원을 기록한 민간수주도 2019년의 반등을 이끌었다.

지난 2020년은 전년도인 2019년에 비하여 30조 원 가까이 건설수주가 증가한 194.1조 원으로 전년대비 16.9%의 상승이다. 이는 해당 통계수치 조사 이래 최대 수주량(민간 52.1조 원, 공공 142.0조 원)으로 지난 해에 비해 민간 및 공공 각각 8.32%, 20.34% 상승한 수치로 공공시장 부분뿐만 아니라 민간시장 부분 또한 공히 수주량이 증가한 것이다. 지난 2019년 말부터 시작된 코로나 바이러스감염증 장기화로 인한 정부의 경기 부양을 위한 공공부문의 발주량 증가 및 이에 따라 부동산 시장으로의 민간시장의 자금 유입 등이 원인으로 판단된다.

<그림3-10> 국내 건설시장 연도별 수주 현황



※ 자료 : 국토교통부, 대한건설협회

위 그림 3-10에서 나타난 바와 같이 국내 건설시장은 2013년 91.3조 원의 최저점을 기록한 이후 2014년 107.5조 원에서 민간 주택시장 호황으로 2015년 158조 원으로 47% 급증하였고 2016년에는 164.9조 원으로 역대 최고치를 달성하며 상승 모멘텀을 이어갔다.

그러나 2017년 160.4조 원, 2018년 154.5조 원으로 상승추세가 주춤하며 하락기로 접어드는 듯 보였지만 이후 2019년에는 공공과 민간 수주증가에 힘입어 166조 원으로 상승세로 전환하였으며 2020년에는 194.1조 원으로 2016년의 최고치를 갱신했다.

이와 더불어 다음의 표 3-3를 확인하면 건설사업관리 시장 및 건설사업관리와 함께 발주된 본공사 계약금액은 다음과 같다.

<표3-3> 국내 건설 및 CM시장 연도별 현황

단위 : 조 원

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
총 건설시장규모 ¹⁾ (A)		91.3	107.4	158.0	164.9	160.4	154.5	166.0	194.1
건설사업 관리 시장규모	용역계약금액 ²⁾	0.324	0.461	0.419	0.405	0.540	0.697	0.644	0.798
	본공사계약금액 ³⁾ (B)	7.01	6.29	9.57	9.36	12.50	15.96	13.95	18.37
총 건설시장규모 대비 건설사업관리공사점유율(B/A)		7.68%	5.86%	6.06%	5.68%	7.79%	10.33%	8.40%	9.46%
(전년대비)		-	-10.27%	52.15%	-2.19%	33.55%	27.68%	-12.59%	31.68%

※ 자료 : 국토교통부, 대한건설협회, 우리 협회

CM시장은 2013년 7.01조 원에서 2014년 6.29조 원으로 소폭 하락한 이후 2015년에는 9.57조 원을 기록하며 전년대비 52% 급상승했다.

2016년에는 약 9.4조 원으로 전년도와 거의 비슷한 수준을 보였고 2017년은 12.5조 원으로 2016년에 비하여 약 33% 크게 증가하며 처음으로 10조 원을 넘어섰다.

2018년은 전년 대비 약 28% 상승하며 역대 최고치인 약 16조 원을 달성했지만 2019년에는 건설공사 수주금액의 역대 최대치에도 불구하고 약 14조 원으로 전년도에 비하여 오히려 12.59% 하락했으나 2020년 갱신된 역대 최저고 건설공사 수주금액인 194.1조 원에 따라 CM시장 규모도 반등하여 18.37조 원으로 나타났다.

주택 및 상업용 건축 등 민간부문 경기 호황으로 수주실적이 급등한 2014년부터 2017년, 그리고 166조 원의 역대 최대 실적을 기록한 2019년, 국내 건설 경기의 초호황기에도 불구하고 CM시장은 건설시장과 동조화 현상 없이 완만한 수준을 유지하고 있다.

그 이유는 신규 주택 및 건축 공사가 급증한 민간부문에서는 주택법과 건축법에 따른 감리를 의무적으로 적용해야 하는 제도적 규정으로 인하여 민간 건설시장의 급성장이 CM시장의 성장에는 큰 영향을 미치지 못했기 때문인 것으로 분석된다.

시공단계에서 CM의 업무와 감리의 업무가 상당부분 겹치기 때문에 제도적으

1) 출처: 국토교통부 및 대한건설협회 발표

2) 출처: 우리 협회 2021년도 건설사업관리(CM) 능력평가 공시

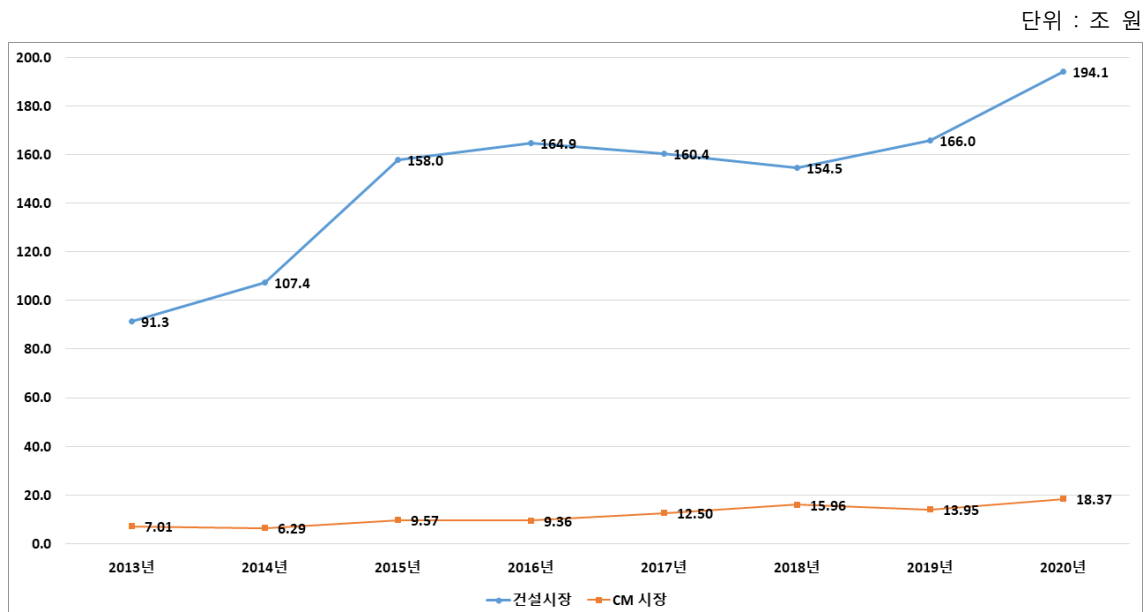
3) 건설사업관리 용역금액(주2)을 총공사비의 4%로 추정하여 환산한 수치

로 의무화 되어 있는 감리를 적용하는 건설공사에 임의사항인 CM을 적용하기 어렵기 때문인 것으로 판단된다.

건설공사를 효율적으로 시행하고 CM의 활성화를 도모하기 위하여 공공공사 관리방식은 2013년 5월 감리제도와 CM제도로 이원화 되어 있던 건설기술관리법을 건설기술진흥법으로 전부 개정하여 시행하면서 CM으로 일원화 되었다.

그러나 민간부문은 감리제도만을 법적으로 규정하고 있어 CM의 민간시장 진입에 어려움을 겪고 있는 실정이다. 민간시장에서 CM의 안정적 정착과 성장을 위해서 민간공사에도 CM을 활용할 수 있는 제도적 정비가 필요하다.

<그림3-11> 국내 건설 및 CM시장 연도별 현황



※ 자료 : 국토교통부, 대한건설협회, 우리 협회

국내 건설시장에서 CM이 차지하는 비율은 5%~10%의 범위를 보이고 있으며 2018년은 전년에 비하여 시장 점유율이 상승하며 처음으로 10%를 넘어섰으나 2019년에 8.43%로 하락했고 2020년에 소폭 반등하였으나 여전히 점유율 10%를 넘지 못하고 있는 현실이다.

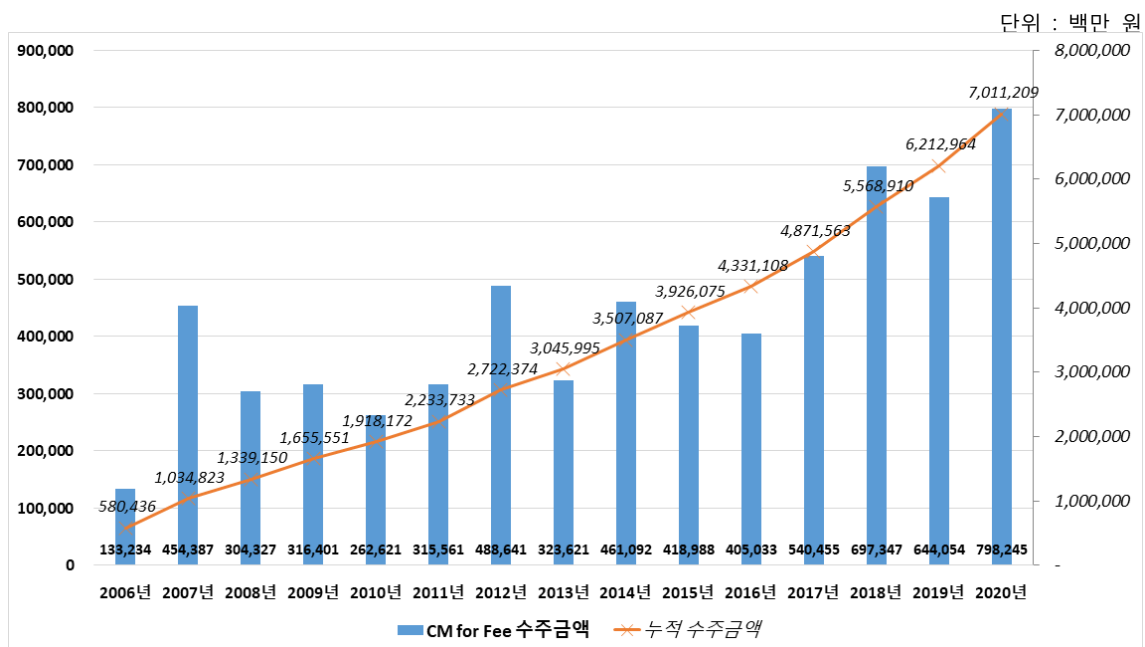
용역형 건설사업관리(CM for Fee)의 점유율이 35%내지 40%를 차지하고 있는 미국의 CM시장과 비교해 볼 때 아직까지 국내 건설시장에서 CM이 차지하는 비율은 선진국에 비해 절대적으로 낮은 실정이다. 하지만 이것은 국내 CM시장의 성장 잠재력이 매우 크다는 것을 방증한다고 볼 수 있다.

국내 CM시장의 지속적인 성장을 촉진하기 위하여 정부는 글로벌 기준에 맞지 않는 불필요한 규제를 과감히 제거하여야 할 것이고 공급자는 수요자가 만족하는 양질의 CM 서비스를 제공할 수 있도록 연구개발, CM전문인력 양성 등 더 많은 노력과 투자가 필요할 것이다.

2) CM 및 시공책임형 CM 시장동향

CM은 1990년 초부터 시장이 형성되기 시작해서 2020년까지 총 누적금액은 7조 112억 원으로 집계되고 있으며 매년 꾸준히 증가해 오다 2015년과 2016년에 다소 감소한 뒤 현재까지 상승세를 유지하고 있다.

<그림3-12> 연도별 건설사업관리(CM for Fee) 현황



※ 자료 : 우리 협회

2017년에는 5천억 원을 상회하는 역대 최고인 5405억 원을 기록하며 상승세를 보였고 2018년은 6,973억 원으로 전년대비 29% 크게 증가하며 최고기록을 새롭게 달성하였으며 2019년에는 전년도 보다 7.6% 소폭 감소한 6,441억 원으로 2년 연속 6천억 원을 넘었다.

해당 그래프를 통해 미루어 보면 2007년 및 2012년 그리고 2014년에 급등을 보이고 있는데 그 이유는 용역금액이 1천억 원이 넘는 주한미군기지이전사업

의 대형 국책사업(2007년 1,456억 원, 2012년 1,680억 원)과 2014년 러시아 초고층 빌딩 건설사업(1,742억 원) 등 대규모 해외 CM 프로젝트가 포함되어 있기 때문인 것으로 파악된다.

현재까지 CM시장의 동향을 보면 초대형 국책사업이나 해외사업 실적이 있는 연도에는 CM수주금액이 4천억 원 이상 집계되고 있는 것으로 파악되고 있으나 2015년 이후에는 이와 유사한 대규모 사업이 없었음에도 불구하고 4천억 원 이상 양호한 실적을 기록하였는데 그 원인은 2014년 5월부터 공공부문에서 감리를 CM으로 일원화는 「건설기술진흥법」의 시행으로 인하여 공공공사의 감리가 CM으로 발주된 결과로 해석된다.

2020년은 국내는 7,348억 원이고 해외는 635억 원으로 2019년 국내 5,580억 원, 해외 861억 원에 비하여 국내는 31.68% 상승, 해외는 26.25% 감소한 것으로 확인된다.

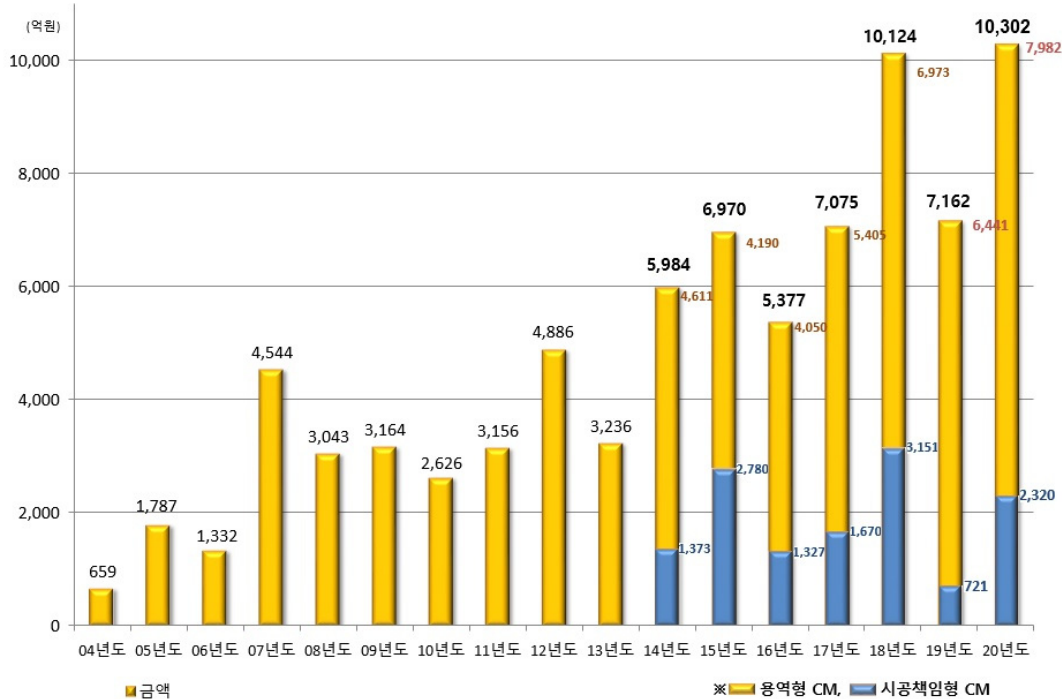
CM은 한정된 예산 및 촉박한 공사기간 준수, 사업기간 연장이나 설계변경 등 각종 클레임과 비용증가에 대한 리스크를 효과적으로 관리하고자 하는 발주자의 니즈를 충족하고자 공급하는 전문적인 관리 서비스로 형식이나 영역에 제한이 없다.

재개발·재건축 등 민간주택 정비사업에서 주택공사에 대한 전문성이 부족한 조합이 그 동안 시공업체에게 의존해 왔던 관행을 버리고 비용·시간·품질의 효율적 관리 및 사업진행의 투명성을 제고하기 위하여 전문적인 CM서비스 공급자를 찾고 있는 사례가 증가하고 있는 이유이다.

설계, 감리, 시공의 사업구조 한계에 직면한 국내 건설기업이 혁신적 비즈니스 모델을 개발하고 해외시장 진출 경쟁력을 확보하기 위해서 CM은 기업이 반드시 갖추어야 할 혁신역량이다.

<그림3-13> 연도별 국내 건설사업관리(CM) 현황

단위 : 억 원



※ 자료 : 우리 협회

2015년 CM능력평가공시부터 집계가 되고 있는 시공책임형 CM은 공사비를 포함한 금액으로 2014년 1,373억 원, 2015년 2,780억 원, 2016년 1,327억 원, 2017년 1,670억 원, 2018년에는 3,151억 원을 기록하였으며 2019년에는 721억 원으로 전년대비 77.1% 큰 폭으로 하락했다.

2020년에는 2,320억 원으로 전년대비 2.2배 상승하였으며 현재까지 시공책임형 건설사업관리 총 누적 계약금액은 1조 3,342억 원으로 집계되고 있다.

이제 공시 7년차에 접어든 시공책임형 CM은 아직까지 발주자, 기업 등 국내에는 익숙하지 않은 사업모델이기 때문에 국내 건설시장에 정착하기까지 다소 시간이 걸릴 것으로 예상된다.

하지만 주목할 점은 2016년부터 정부에서 건설산업 경쟁력 강화 및 발주제도의 혁신을 위하여 공공부문에 시공책임형 CM 도입과 안정적 정착을 유도하고자 한국토지주택공사(LH), 한국수자원공사 등 발주기관에서 발주하는 공공공사에 시범사업을 적용하고 있다는 것이다.

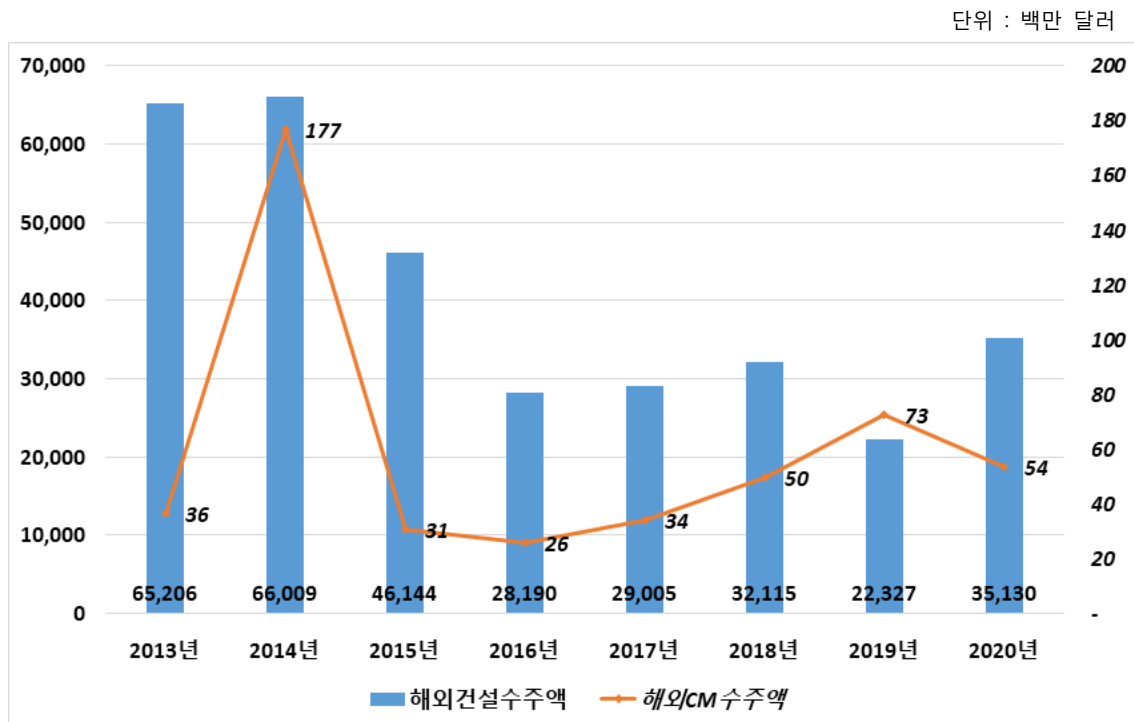
최초의 공공부문 시공책임형 CM 제1호 사업은 2017년 3월 LH가 발주한 「시흥은계 S4블록 아파트 건설공사 7공구」로 추정사업비는 2,281억 원이며 현재 까지(2021.11.18.기준) 시공책임형 CM 시범사업은 총 43건으로 한국철도시설공단에서 철도사업에 시범사업을 발주할 예정이다.

시공책임형 CM은 정부가 공공부문에서 생산성 향상 및 건설생산체계 투명성 제고 등 건설 선진화를 위하여 적극 나서고 있는 만큼 향후 성장 잠재력이 매우 큰 건설산업의 신성장동력으로 전망된다.

(3) 해외수주 동향

해외건설(토목, 건축, 플랜트, 전기·통신, 용역 포함)은 2005년을 기점으로 100억 달러 이상의 수주를 기록하였으며 2008년 491억 달러, 2010년에는 712억 달러로 해외진출 사상 최고 실적을 달성하는 등 꾸준한 상승세를 보여 왔으나 미국, 유럽 등 선진국의 경제위기와 이에 따른 유가 하락의 영향으로 중동지역의 발주 물량이 감소하며 점차 하락세로 접어들기 시작했다.

<그림3-14> 국내기업의 연도별 해외건설 및 해외 CM 수주 현황



※ 자료 : 해외건설협회, 우리 협회

그림 3-14에 나타난 바와 같이 해외수주는 2013년 652억 달러를 달성하는 등 2014년까지 600억 달러 이상 양호한 실적을 보이며 선전하였으나 2015년에는 461억 달러로 전년 대비 30.1% 급감하였고 2016년에는 전년에 비하여 38.8% 급락한 282억 달러로 2007년 이후 최저를 기록했다.

다만 2017년에는 290억 달러로 전년대비 3% 소폭 증가하였으나 이는 2015년부터 해외수주 급락에 따른 기저효과로 보인다. 이후 2018년 321억 달러로 상승세를 유지하며 해외수주 회복을 기대하였으나 2019년은 223억 달러로 전년 대비 30.5% 하락했는데 중동지역의 수주액이 전년보다 49%로나 감소한 것이 주요 원인으로 분석된다. 그리고 2020년은 351억 달러로 전년 대비 57% 급등하였다.

이런 급등은 지난 해 감소한 중동지역의 수주 금액이 기존 44억 달러 대비 235% 증가한 104억 달러 수주 덕분으로 파악된다. 또한 이와 함께 해외건설 시장의 불모지로 여겨졌던 중남미에서 초대형 토목·산업설비 사업으로 전년(1억 6,000만 달러) 대비 4,267% 급증한 69억 달러 수주액이 차지하였다.

다만, 2020년 해외건설 수주 시장은 마치 롤러코스터를 타듯이 대형 프로젝트 수주의 대부분이 연초와 연말에 이뤄지며 V자 곡선을 그렸기 때문이다. 연초인 1월과 2월에는 사우디아라비아의 가스프로젝트(18억5000만 달러), 알제리의 국영석유회사 정유공장(16억6000만 달러), 방글라데시의 다카국제공항(16억6000만 달러), 카타르의 루사일 타워프로젝트(10억6000만 달러) 등의 대형 공사를 연이어 수주하면서 1분기에만 112억 달러를 수주하는 기염을 토했다. 이는 연간 해외수주 목표액의 3분의 1을 웃도는 규모다.

그러나 갑작스러운 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 팬데믹이 발생하며 수주가 급감하기 시작했다. 2분기 해외건설 수주액은 약 49억 달러로 1분기보다 반 이상 급감한 데 이어 3분기에는 실적이 또다시 절반 이상 줄어든 약 23억 달러에 그치며 위기가 장기화되는 조짐을 보였다.

위축됐던 해외건설 수주가 활기를 되찾은 시기는 4분기부터다. 중남미, 유럽 등의 주요 지역 국가들이 코로나 위기 타개를 위한 경기 부양에 적극 나서면서 프로젝트 발주가 다시 구체화되기 시작했고, 주춤했던 우리 기업들의 대형 공사 수주도 다시 이어졌다.

연도별 해외수주 현황을 살펴보면 2013년도 CM수주는 3천 6백만 달러에서

2014년 1억 7천 7백만 달러로 급상승 하였으나 이것은 러시아 초고층 빌딩 CM 프로젝트 1건의 영향이 절대적으로 큰 것으로 나타났다.

2015년에는 3천 1백만 달러로 가파르게 하락한 후 2016년 2천 6백만 달러, 2017년 3천 4백만 달러, 2018년은 5천만 달러, 2019년 7천 3백만 달러로 상승세를 회복하였다.

하지만 대외적 건설수주 환경의 악화로 인해 2020년은 5천 4백만 달러로 전년대비 26% 감소했다.

2013년부터 2020년까지 해외 CM수주 평균은 6천만 달러로 같은 기간의 해외 건설 평균 수주금액 405억 1천 6백만 달러의 0.14%에 불과하다.

이에 비해 글로벌 선진 건설기업들은 고도의 CM 전문성을 기반으로 해외시장에서 다양한 프로젝트를 수행하며 고수익을 창출하고 있으며 CM을 통해 시장을 선점한 후 설계, 시공 등 후속 발주사업을 지속적으로 수주하고 있다.

미국의 경우 자국 내 풍부한 CM경험을 기반으로 해외에서 양호한 실적을 보이고 있는데 ENR 자료에 의하면 미국 건설기업의 2020년 CM for Fee의 해외수주는 60억 달러를 달성한 것으로 나타났다. 이것은 같은 해 국내 건설기업이 해외에서 달성한 총 수주금액 351억 달러의 17.1%를 차지하는 금액으로 국내 건설산업에 시사하는 바가 크다.

※ ENR(Engineering News-Record) : 미국의 대표적 건설전문지

이제는 국내 건설산업도 시공 중심의 수주사업 구조에서 벗어나 CM 등 고부가가치 영역으로 사업방식 전환을 통해 산업전반의 체질을 바꾸고 경쟁력을 강화하여 선진 건설기업으로 도약해야 할 것이다.

4) CM업체 현황

표 3-4의 2020년 국내 CM업체 Top 20 리스트에 나타난 바와 같이 국내 CM 시장에서 주로 활동하는 국내기업들은 대부분 엔지니어링사업자 또는 건축사사무소 등 용역사업자이다.

이러한 데에는 제도적 영향이 큰데 공공부문에서 CM은 「건설기술진흥법」에 따라 소정의 등록요건을 갖춘 자 만이 건설기술용역업을 수행할 수 있도록 규정하고 있어 다양한 기업의 공공 CM시장 진입에 어려운 것으로 보인다.

그러나 국내 민간 및 해외의 CM 시장에서는 이러한 제약을 받지 않기 때문에 건설사업자, 건설기술용역사업자, 엔지니어링사업자, 컨설팅사업자, 부동산개발업자(디벨로퍼) 등 다양한 기업이 CM시장에 참여하여 자신만의 차별화·특화된 CM 서비스를 강점으로 자유로운 경쟁을 통해 사업영역 확장을 위한 노력을 지속하고 있다.

<표3-4> 2020년 국내 CM업체 Top 20

순 위	회사명	단 위 : 백 만 원
		수주금액
1	(주)삼우씨엠건축사사무소	101,151
2	(주)건축사사무소건원엔지니어링	75,722
3	(주)희림종합건축사사무소	73,215
4	(주)무영씨엠건축사사무소	51,415
5	(주)포스코에이앤씨건축사사무소	49,338
6	(주)토문엔지니어링건축사사무소	45,112
7	(주)행림종합건축사사무소	35,060
8	(주)아이티엠코퍼레이션건축사사무소	32,675
9	더블유에스피아시아리미티드(영업소)	31,754
10	(주)목양종합건축사사무소	30,118
11	(주)에스앤아이씨엠	29,504
12	(주)해안종합건축사사무소	27,932
13	(주)토펙엔지니어링종합건축사사무소	27,859
14	(주)정림건축종합건축사사무소	27,381
15	(주)종합건축사사무소 동일건축	25,170
16	(주)전인씨엠건축사사무소	22,601
17	(주)선진엔지니어링종합건축사사무소	17,556
18	(주)신화엔지니어링종합건축사사무소	17,331
19	(주)선엔지니어링건축사사무소	16,402
20	(주)혜원까치종합건축사사무소	16,111

※ 자료 : 우리 협회

제 4장 CM정책 동향

- 
1. 건설산업기본법령
 2. 건설기술진흥법령
 3. 국가계약법령 및 지방계약법령
- 

제 4장 CM정책 동향

1. 건설산업기본법령

1) 건설산업기본법

- (1) 건설시장의 개방 등 대내외적 환경 변화에 부응하며 산업의 경쟁력을 강화하기 위하여 「건설업법」을 「건설산업기본법」으로 개정하면서 건설산업을 건설업 및 건설용역업으로 구분하고 CM정의 등 신설(96. 12. 30 개정, 97. 7. 1 시행)

제2조(정의) 제6호 신설

제6호 "건설사업관리"란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다.

제26조(건설사업관리업무의 위탁) 신설

- ① 발주자는 필요한 경우 건설사업관리업무의 전부 또는 일부를 건설사업관리에 관한 전문지식과 기술능력을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.
- ② 건설사업관리업무의 내용이 관계법령에 의하여 신고·등록등을 하여야 하는 업무인 경우에는 당해 법령에 의한 신고·등록등을 하지 아니한 자는 당해 건설사업관리업무를 위탁받을 수 없다. 다만, 대규모 복합공사로서 공항·고속철도·발전소·댐 또는 플랜트공사의 건설사업관리업무를 위탁받는 자가 건축사·기술사등 관계법령에 의한 설계 또는 감리업무를 수행할 수 있는 기술인력을 갖춘 경우에는 건축사법 제23조제1항 또는 건설기술관리법 제28조제1항의 규정에 불구하고 설계 또는 감리업무를 함께 위탁받아 수행할 수 있다.
- ③ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 발주자를 위하여 선량한 관리자의 주의로 위탁받은 업무를 수행하여야 한다.
- ④ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 자기 또는 자기의 계열회사(독점규제및 공정거래에관한법률 제2조제3호의 규정에 의한 계열회사를 말한다)가 당해 건설공사를 도급받도록 조언하여서는 아니된다.

(2) 건설공사의 효율적 수행을 위하여 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 CM능력평가·공시제도 도입(2002. 1. 26 개정, 2002. 7. 27 시행)

제23조의2(건설사업관리능력의 평가 및 공시) 신설

- ① 국토교통부장관은 발주자가 제26조제2항에 따른 건설사업관리자를 적정하게 선정할 수 있도록 하기 위하여 건설사업관리자의 신청이 있는 경우 그 건설사업관리자의 건설사업관리 실적 및 재무상태 등에 따라 건설사업관리능력을 평가하여 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 평가 및 공시를 받으려는 건설사업관리자는 전년도 건설사업관리 실적, 건설사업관리 관련 인력 보유현황, 재무상태, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 건설사업관리능력의 평가방법, 제출 자료의 구체적인 사항 및 공시 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제24조(건설산업정보의 종합관리) 제2항 및 제4항 신설

- ① 건설교통부장관은 건설업자의 자본금·경영실태·공사수행상황등 건설업자에 관한 정보와 건설공사에 필요한 자재·인력의 수급상황등 건설관련정보를 종합관리하여 이를 필요로 하는 건설공사의 발주자, 시·도지사 및 관련업체에 제공할 수 있다.
- ② 건설교통부장관은 건설사업관리자의 자본금·경영실태·건설사업관리수행상황등 건설사업관리자에 관한 정보와 건설사업관리에 필요한 인력의 수급상황등 건설사업관리 관련정보를 종합관리하여 이를 필요로 하는 건설공사의 발주자, 시·도지사 및 관련업체에 제공할 수 있다.
- ③ 건설교통부장관은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 정보의 종합관리를 위하여 건설업자, 건설사업관리자, 건설자재의 생산업자 및 공급업자, 관계행정기관, 건설관련 사업자단체·공제조합 및 연구기관으로 하여금 공사수행상황, 건설자재의 생산·판매상황 및 건설사업관리실적 등에 관한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 의한 자료의 제출을 요청하는 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(건설사업관리자의 업무 수행 등) 제5항 및 제6항 신설

① ~ ④ (생 략)

⑤ 건설사업관리자는 건설사업관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 발주자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에는 이를 배상하여야 한다.

⑥ 제44조의 규정은 건설사업관리자의 손해배상에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "건설업자"는 "건설사업관리자"로 본다.

(3) 건설산업의 선진화 및 발주제도의 다양화를 위하여 시공책임형 CM 도입(2011. 5. 24 개정, 2011. 11. 25 시행)

제2조(정의) 제9호 신설

제9호 "시공책임형 건설사업관리"란 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 건설공사에 대하여 시공 이전 단계에서 건설사업관리 업무를 수행하고 아울러 시공 단계에서 발주자와 시공 및 건설사업관리에 대한 별도의 계약을 통하여 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 미리 정한 공사 금액과 공사기간 내에 시설물을 시공하는 것을 말한다.

제26조(건설사업관리자의 업무 수행 등) 제7항 및 제8항 신설

① ~ ⑥ (생 략)

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정은 시공책임형 건설사업관리자가 수행하는 건설사업관리에도 적용한다.

⑧ 시공책임형 건설사업관리를 수행하는 건설업자가 발주자와 시공 단계에서 건설사업관리에 관한 계약을 체결하는 경우 그 계약의 내용은 제2조제4호에 따른 건설공사에 한정하여야 한다.

2) 건설산업기본법 시행규칙

(1) 건설산업기본법(2002. 1. 26)이 개정되어 CM능력평가·공시제도가 신설됨에 따라 시행을 위한 관련사항을 정비(2002. 9. 18 개정, 시행)

제25조의2(건설사업관리능력평가·공시신청서 등의 제출) 신설

- ①법 제23조의2제2항의 규정에 의하여 건설사업관리능력의 평가 및 공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 매년 2월 15일(제2항제4호 및 제5호의 서류는 4월 15일)까지 별지 제22호의2서식의 건설사업관리능력평가·공시신청서를 영 제87조제1항제3호에 따른 업무를 위탁받은 기관에 제출하여야 한다.
- ②제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.
1. 사업자등록증 사본(신청인이 개인인 경우에 한정한다)
 2. 별지 제22호의3서식의 건설사업관리실적현황표
 3. 건설사업관리업무위탁계약서 등 건설사업관리실적이 있음을 증명하는 서류
 4. 별지 제22호의4서식의 건설사업관리자 재무정보현황표
 5. 재무상태를 증명하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류
 - 가. 「법인세법」 및 「소득세법」의 규정에 의하여 관할세무서장에게 제출한 조세에 관한 신고서류(「세무사법」 제6조의 규정에 의하여 등록한 세무사 또는 동법 제20조의2의 규정에 의하여 세무대리업무등록부에 등록한 공인회계사가 동법 제2조제7호의 규정에 의하여 확인한 것으로서 대차대조표 및 손익계산서가 포함된 것을 말한다)
 - 나. 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받은 재무제표
 - 다. 「공인회계사법」 제7조의 규정에 의하여 등록한 공인회계사 또는 동법 제24조의 규정에 의하여 등록한 회계법인의 회계감사를 받은 재무제표
 6. 별지 제22호의5서식의 건설사업관리관련 인력보유현황표 및 그 증명서류
 7. 평가·공시를 신청하는 자가 수행하고자 하는 건설사업관리업무내용이 관계 법령에 따라 등록·신고 등을 하여야 하는 업무인 경우에는 그 등록증 사본 등의 증명서류
 8. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 신용정보회사(신용평가업무를 주된 사업으로 하는 자에 한하며, 이하 "신용정보회사"라 한다)가 실시한 신용평가를 받은 경우에는 그 신용평가서 사본
- ③국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 신청서 및 첨부서류를 디스켓·디스크 또는 정보통신망을 이용하여 제출하게 할 수 있다.

제25조의3(건설사업관리관련 인력) 신설

법 제23조의2제2항에서 "건설사업관리관련 인력"이라 함은 다음 각호의 1에 해당되는 자를 말한다.

1. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1의 규정에 의한 고급기술자 및 특급기술자
2. 「건축사법」에 의한 건축사
3. 「변호사법」에 의한 변호사
4. 「공인회계사법」에 의한 공인회계사
5. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가사
6. 「국가기술자격법」에 의한 기능장(「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1의 규정에 의한 건설기술관련 직무분야에 해당되는 경우에 한한다)

제25조의4(건설사업관리능력의 공시항목 및 공시시기 등) 신설

①국토교통부장관은 법 제23조의2의 규정에 의하여 건설사업관리능력을 평가한 경우에는 다음의 항목을 공시하여야 한다.

1. 상호 및 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
2. 주된 영업소의 소재지 및 연락처
3. 삭제 <2003.8.26.>
4. 건설사업관리실적
5. 건설공사실적·엔지니어링사업실적·감리용역실적 및 건축설계실적
6. 건설사업관리관련 인력보유현황
7. 법 제9조의 규정에 의한 건설업등록, 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업 등록, 「건축사법」에 의한 건축사사무소개설신고 및 「엔지니어링산업 진흥법」에 따른 엔지니어링사업자 신고 등의 건설사업관리업무의 수행과 관련이 있는 등록·신고 등을 한 경우에는 그 등록·신고현황
8. 자본금 및 매출액순이익률 등 재무상태현황
9. 신용정보회사가 실시한 신용평가를 받은 경우에는 그 신용평가내용

②제1항의 규정에 의한 건설사업관리능력의 공시는 매년 8월 31일까지로 하고, 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 정보통신망에 공시하는 방법에 의한다.

2. 건설기술진흥법령

1) 건설기술진흥법

- (1) 건설기술용역사업의 변경등록을 할 때 변경등록이 불필요한 경우를 ‘국토교통부령으로 정하는 경미한 등록사항의 변경’으로 규정하고 있어, 그 내용이 제한적이고 변경등록할 사항이 너무 포괄적이거나 명확하지 않은 문제점이 있어 ‘국토교통부령으로 정하는 사항’이 변경된 경우에만 변경등록을 하도록 명확히 함(2020.10.20 개정, 2021.1.21. 시행)

제26조(건설기술용역업의 등록 등) 제3항 개정

- ① ~ ② (생략)
③ 건설기술용역사업자는 제1항에 따라 등록한 사항 중 국토교통부령으로 정하는 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기간 이내에 변경등록을 하여야 한다.
④ ~ ⑦ (생략)

- (2) 발주청이 건설기술용역비를 임의로 감액하여 지급하지 못하도록 하고 설계도서를 작성한 건설기술용역사업자가 발주청으로부터 시정·보완 등의 조치를 요구받은 경우 필요한 비용을 지급하도록 규정함(2020.10.20 개정, 2021.4.21. 시행)

제37조(건설기술용역 대가) 제1항 후단 신설

- ① 발주청은 건설기술용역을 건설기술용역사업자에게 수행하게 한 경우에는 다른 법령이나 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건설기술용역비 산정기준에 따라 산정한 건설기술용역비를 지급하여야 한다. 이 경우 발주청은 천재지변 등 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우를 제외하고는 건설기술용역비를 임의로 감액하여 지급할 수 없다.
② (생략)

제48조(설계도서의 작성 등) 제3항 후단 신설

① ~ ② (생략)

③ 제2항에 따른 설계도서의 검토 결과를 보고받은 발주청은 필요하면 설계도서를 작성한 건설기술용역사업자에게 시정·보완 등 필요한 조치를 요구하여야 한다. 이 경우 건설기술용역사업자는 요구받은 조치를 이행하는 데 필요한 비용의 지급 등을 요청할 수 있고, 발주청은 해당 조치의 원인이 건설기술용역사업자에게 있는 등 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

④ ~ ⑥ (생략)

(3) "기술용역"이라는 용어를 "엔지니어링"으로 변경함으로써 건설기술용역사업자 및 건설기술인의 위상을 제고(2021.3.16. 개정, 2021.6.17 시행)

제2조(정의) 제3호 등 개정

1. ~ 2. (생략)

3. “건설엔지니어링”이란 다른 사람의 위탁을 받아 건설기술에 관한 업무를 수행하는 것을 말한다. 다만, 건설공사의 시공 및 시설물의 보수·철거 업무는 제외한다.

4. ~ 12. (생략)

(4) 발주자가 적정 공기를 산정하도록 하고 정당한 사유에 의한 공기연장을 검토하도록 하는 법적 근거 마련 등(2021.3.16. 개정, 2021.9.17 시행)

제45조의2(공사기간 산정기준) 신설

① 발주자는 건설공사의 품질 및 안전성·경제성을 확보할 수 있도록 해당 건설공사의 규모 및 특성, 현장여건 등을 고려하여 적정 공사기간을 산정하여야 한다. 다만, 불가항력 등 정당한 사유가 발생한 경우에는 이를 고려하여 적정 공사기간 조정을 검토하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 발주청이 제1항에 따른 적정 공사기간 산정 및 조정 등과 관련된 업무를 원활히 수행할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사기간 산정기준을 정하여 고시할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 공사기간 산정기준 마련 등을 위하여 필요한 경우 발주청에 공사기간 산정기준 및 방법 등에 관한 자료를 요청할 수 있으며, 발주청은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

건설기술인이 받은 부당한 요구의 개념을 명확히 하고, 건설기술인 사용자 소속 임·직원 또한 건설기술인에 대해 부당한 요구 등을 할 수 없도록 하며, 국토교통부장관은 부당한 요구 등의 신고 처리를 위해 독립된 기관을 설치·운영함.

제22조의2(건설기술인의 업무수행 등) 제2항 신설

- ① (생략)
- ② 발주자 또는 건설기술인을 고용하고 있는 사용자(사용자의 소속 임원 또는 직원을 포함한다)는 관계 법령에 위반되거나 건설공사의 설계도서, 시방서(示方書), 그 밖의 관계 서류의 내용과 맞지 아니한 사항 등 대통령령으로 정하는 부당한 사항을 건설기술인에게 요구해서는 아니 되며, 건설기술인은 이러한 부당한 요구를 받은 때에는 이유를 밝히고 그 요구를 따르지 아니할 수 있다. 이 경우 발주자 또는 건설기술인을 고용하고 있는 사용자는 이를 이유로 그 건설기술인에게 불이익을 주어서는 아니 된다.
- ③ (생략)

제22조의3(부당한 요구 등의 신고 등) 신설

- ① 제22조의2제2항에 따른 부당한 요구 또는 불이익을 받은 건설기술인은 국토교통부장관에게 해당 사실을 신고할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 신고의 접수, 처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공정건설지원센터를 설치·운영할 수 있다.
- ③ 공정건설지원센터의 설치 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

건설기술인 또는 건설기술용역사업자의 위반행위에 대한 영업정지, 등록취소 처분 등에 대한 제척기간을 규정하여 건설기술인에 대한

권리침해를 방지하고 법적 안정성을 제고.

제80조의2(제척기간) 신설

- ① 국토교통부장관은 제24조제1항 각 호(제1호、제2호、제6호는 제외한다)에 해당하는 경우 해당 위반행위의 종료일부터 5년이 지난 경우에는 업무정지를 할 수 없다. 다만, 해당 기간이 지나기 전에 제24조제1항제7호에 따라 다른 행정기관이 업무정지를 요청한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 시·도지사는 다음 각 호의 기간이 지난 경우에는 제31조제1항 및 제2항에 따른 등록취소나 영업정지를 할 수 없다. 다만, 해당 기간이 지나기 전에 제31조제1항제9호에 따라 다른 행정기관이 등록취소 또는 영업정지를 요구한 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 제31조제2항제5호라목을 위반한 경우 해당 건설공사의 하자담보책임기간(「건설산업기본법」 제28조에 따른 하자담보책임기간을 말한다) 종료일부터 5년
 2. 제31조제1항 각 호(제8호는 제외한다) 또는 제2항 각 호(제5호라목 및 제7호가목、나목、라목은 제외한다)를 위반한 경우 해당 위반행위 종료일부터 5년

건설공사 참여자에게 스마트 안전장비 및 안전관리시스템의 구축·운영에 필요한 비용 등을 지원할 수 있도록 함으로써 건설공사현장에서의 안전관리를 강화.

제62조의3(스마트 안전관리 보조·지원) 신설

- ① 국토교통부장관은 건설사고를 예방하기 위하여 건설공사 참여자에게 무선 안전장비와 용·복합건설기술을 활용한 스마트 안전장비 및 안전관리시스템의 구축·운영에 필요한 비용 등 대통령령으로 정하는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 보조하거나 그 밖에 필요한 지원(이하 “보조·지원”이라 한다)을 할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 보조·지원이 건설사고 예방의 목적에 맞게 효율적으로 사용되도록 관리·감독하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 보조·지원을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 보조·지원의 전부 또는 일부를 취소하여야 한다. 다만, 제1호 및 제2호의 경우에는 보조·지원의 전부를 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 보조·지원을 받은 경우
 2. 건설사고 예방의 목적에 맞게 사용되지 아니한 경우

3. 보조·지원을 받은 자가 이 법에 따른 안전관리 의무를 위반하여 건설사고를 발생시킨 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- ④ 제3항에 따라 보조·지원의 전부 또는 일부가 취소된 자에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 취소된 날부터 3년 이내의 기간을 정하여 보조·지원을 하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 보조·지원의 대상·절차, 관리 및 감독, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) 건설기술진흥법 시행령

- (1) 건설공사 별점제도를 별점을 합산하여 점검 현장 수로 나눈 평균방식에서 별점을 단순 합산하는 합산방식으로 별점의 산정방법을 변경하되, 별점 경감제도를 도입하고 건설공사 별점제도의 공정한 운영을 위하여 별점심의위원회를 통한 이의 신청절차를 도입함 (2020.11.10. 개정, 2021.1.1 시행)

제87조(건설공사 등의 부실 측정에 따른 별점 부과 등) 제2항 개정

- ① 삭제
- ② 건설기술용역, 건축설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계를 말한다), 공사감리(「건축사법」 제2조제4호에 따른 공사감리를 말한다) 또는 건설공사를 공동도급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 별점을 부과한다.
- ③ ~ ⑤ (생략)

제87조의2(이의 신청 등) 신설

- ① 별점 부과 내용을 통보받은 별점 부과 대상자는 그 통보를 받은 날부터 30일 이내에 측정기관에 이의 신청을 할 수 있다. 이 경우 별점 부과에 대하여 불복하는 사유를 분명하게 밝혀 신청해야 한다.
- ② 제1항에 따라 이의 신청을 받은 측정기관은 제87조의3에 따른 별점심의위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의 신청일로부터 40일 이내에 이의신청인에게 통보해야 한다.
- ③ 측정기관은 제2항에 따른 심의 결과 부실 측정과 별점 부과에 잘못이 있는 경우에는 별점 부과 결과를 정정해야 한다.

제87조의3(별점심의위원회) 신설

- ① 제87조의2에 따른 별점 부과 결과에 대한 이의 신청을 심의하기 위하여 각 측정기관별로 별점심의위원회를 둔다.
- ② 별점심의위원회는 측정기관이 별점을 부과한 사유·근거와 별점 부과 대상자가 심의를 의뢰한 사유·근거를 충분히 고려하여 심의해야 한다.
- ③ 별점심의위원회는 위원장 및 6명 이상의 위원으로 구성한다.
- ④ 별점심의위원회 위원장은 국토교통부, 발주청 또는 인·허가기관에 소속된 공무원, 임원·직원 중에서 측정기관이 임명하거나 위촉한다.
- ⑤ 별점심의위원회 위원은 건설기술에 관한 학식과 경험이 풍부한 외부 전문가 중에서 측정기관이 위촉한다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 별점심의위원회 구성·운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

별표8 건설공사 등의 별점관리기준(제87조제5항 관련) 개정

1. ~ 2. (생략)
3. 별점 산정방법
 - 가. 업체 또는 건설기술인등이 해당 반기에 받은 모든 별점의 합계에서 반기별 경감점수를 뺀 점수를 해당 반기별점으로 한다.
 - 나. 합산별점은 해당 업체 또는 건설기술인등의 최근 2년간의 반기별점의 합계를 2로 나눈 값으로 한다.
4. (생략)
5. (생략)
 - 가. ~ 마. (생략)
 - 바. 별점 경감기준
 - 1) 반기 동안 사망사고가 없는 건설사업자 또는 주택건설등록업자에 대해서는 다음 반기에 부과된 별점의 20%를 경감하며, 반기별 연속하여 사망사고가 없는 경우에는 다음 표에 따라 다음 반기에 부과된 별점을 경감한다.

무사망사고 연속반기 수	2반기	3반기	4반기
경감률	36%	49%	59%

- 2) 반기 동안 10회 이상의 점검을 받은 건설사업자, 주택건설등록업자 또는

건설기술용역사업자에 대해서는 반기별 점검현장 수 대비 벌점 미부과 현장 비율(이하 "관리우수 비율"이라 한다)이 80% 이상인 경우에는 다음 표에 따라 해당 반기에 부과된 벌점을 경감한다. 이 경우 공동수급체를 구성한 경우에는 참여 지분율을 고려하여 점검현장 수를 산정한다.

관리우수 비율	80% 이상 ~ 90% 미만	90% 이상 ~ 95% 미만	95% 이상
경감점수	0.2점	0.5점	1점

3) 무사망사고에 따른 경감과 관리우수 비율에 따른 경감을 동시에 받는 경우에는 관리우수 비율에 따른 경감점수를 먼저 적용한다.

4) 사망사고 신고를 지연하는 등 벌점을 부당하게 경감받은 것으로 확인되는 경우에는 경감받은 벌점을 다음 반기에 가중한다.

사. (생략)

6. (생략)

(2) 건설공사기간 산정의 적정성 심의 대상을 확대하고, 건설기술인에 대한 '부당한 요구'의 개념을 구체화.(2021.9.14. 개정, 2021.9.17 시행)

제17조(지방심의위원회의 구성·운영) 제2항제3호 신설

1. ~ 2. (생략)
3. 총공사비 100억원(시·군·자치구의 경우에는 50억원) 이상인 건설공사의 공사기간 산정의 적정성에 관한 사항. 다만, 제19조제5항제3호에 따라 기술자문위원회에 자문하여 의견을 받은 건설공사는 제외한다.
4. ~ 6. (생략)

제19조(기술자문위원회의 구성 및 기능 등) 제5항제3호 신설

1. ~ 2. (생략)
3. 총공사비 100억원(시·군·자치구의 경우에는 50억원) 이상인 건설공사의 공사기간 산정의 적정성에 관한 사항
4. ~ 7. (생략)

제18조(특별심의위원회의 구성 및 기능 등) 제4항제1호다목 신설

가. ~ 나. (생략)

다. 가목에 해당하는 건설공사의 공사기간 산정의 적정성에 관한 사항

제43조의4(건설기술인에 대한 부당행위) 신설

법 제22조의2제2항 전단에서 "관계 법령에 위반되거나 건설공사의 설계도서, 시방서(示方書), 그 밖의 관계 서류의 내용과 맞지 아니한 사항 등 대통령령으로 정하는 부당한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제44조에 따른 설계·시공 기준 또는 그 밖에 건설기술인의 업무수행과 관련된 법령을 위반하는 사항
2. 건설공사의 설계도서, 시방서 또는 그 밖의 관계 서류의 내용과 맞지 않은 사항
3. 건설공사의 기성부분검사, 준공검사 또는 품질시험 결과 등을 조작·왜곡하도록 하거나 거짓으로 증언·서명하도록 하는 사항
4. 다른 법령에 따른 근무시간 및 근무환경 등에 관한 기준을 위반하는 사항

3) 건설기술진흥법 시행규칙

- (1) 건설기술인의 편의를 도모하기 위하여 경력신고 시 행정정보 공동이용을 통하여 확인 가능한 대상에 건강보험자격득실확인서 또는 국민연금가입자가입증명을 추가(2021.9.17. 개정, 2021.9.17. 시행)

별지 제11호, 제14호 서식 개정

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 협회가 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 확인사항인

[]국가기술자격취득사항확인서, [][건강보험자격득실확인서](#), [][국민연금가입자가입증명](#)을 확인하는 것에 동의합니다.

* 행정정보 공동이용에 동의하지 않는 경우 신청인이 직접 국가기술자격취득사항확인서(국가기술자격증 사본으로 갈음할 수 있습니다), [건강보험자격득실확인서](#) 또는 국민연금가입자가입증명을 제출해야 합니다.

3. 국가계약법령 및 지방계약법령

1) 국가계약법 시행령

(1) 중앙정부 등 국가가 발주하는 공사를 대상으로 CM계약을 체결할 수 있는 근거 마련 (99. 9. 9 개정)

제91조의2 (건설사업관리계약) 신설

①각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 대형공사중 건설산업기본법에 의한 건설공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공사에 관한 기획·타당성조사·설계·시공·감독·유지관리등에 관하여 그 전부 또는 일부를 종합관리하는 업무(이하 "건설사업관리업무"라 한다)를 수행하는 자와 건설사업관리업무에 관한 계약을 체결할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 계약의 체결방법 기타 필요한 사항은 재정경제부장관이 정한다.

(2) 현 행

제73조의2(건설사업관리용역계약)

①각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 「건설산업기본법」에 따른 공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 업무를 수행할 수 있는 자와 건설사업관리용역계약을 체결할 수 있다.

②제1항에 따른 계약의 체결방법 그 밖에 필요한 사항은 기획재정부장관이 정한다.

2) 지방계약법 시행령

(1) 도, 시, 군 등 지방자치단체가 발주하는 공사에 CM계약 체결 근거 마련 (2005. 12. 30 제정)

제104조 (건설사업관리 계약) 신설

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 대형공사 중 「건설산업기본법」에 의한 건설공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공사에 관한 기획·타당성 조사·설계·시공·감독·유지관리 등에 관하여 그 전부 또는 일부를 종합관리하는 업무(이하 "건설사업관리업무"라 한다)를 수행하는 자와 건설사업관리업무에 관한 계약을 체결할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 계약의 체결방법 그 밖에 필요한 사항은 행정자치부장관이 정한다.

(2) 현 행

제89조의2(건설사업관리 용역계약)

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 「건설산업기본법」에 따른 공사를 계약할 때 계약목적물의 특성, 규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 업무를 수행할 수 있는 자와 건설사업관리 용역계약을 체결할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약의 체결방법과 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정한다.

2021년 건설사업관리(CM)능력평가·공시 자료집

- 발 행 일 / 2021. 12. 1
- 발 행 인 / 배 영 휘
- 한국CM협회

서울특별시 서초구 서초대로 88(방배동) 유니온빌딩 4층

Tel : 02-585-4712~4 Fax : 02-585-2689



한국CM협회
The Construction Management Association of Korea

서울특별시 서초구 서초대로 88 유니온빌딩 4층
Tel:[02]585-4712 Fax:[02]585-2689 www.cmak.or.kr