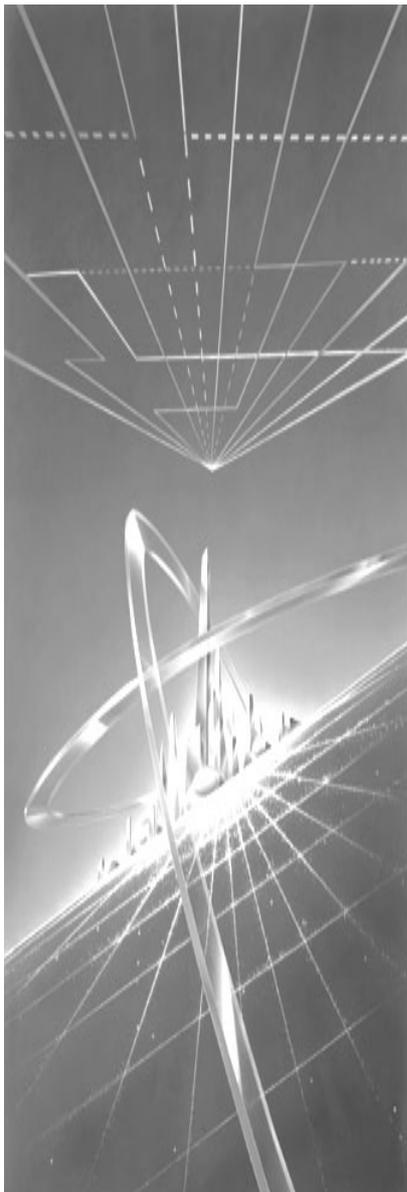


건설동향브리핑



제 93 호 (2005. 7. 16)

- 경제 : 조달청 시설공사 계약 실적 5.6% 감소
2005년 6월 건설기업 경기실사지수
2005년 지역별 미분양 실적
- 정책 : 최근 건설 관련 법령의 주요 변화 내용
- 이슈 : 부실 건설업체 수 변화 추이 분석 및 시사점
미국 고속도로 건설 공사의 턴키 방식 평가
결과
- 정보 : 미국 CM/PM 시장의 동향
- 논단 : 공공기관 이전의 지역경제 파급 효과

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

■ 기업도시 시범 사업지, 무안·충주·원주·무주로 선정

전남 무안(산업교역형), 충북 충주(지식기반형), 강원 원주(지식기반형), 전북 무주(관광레저형) 등 4곳이 기업도시 시범 사업지로 선정되었다. 정부는 최근 기업도시 위원회를 열고 기업도시 사업을 신청한 8곳 중 4곳을 시범 사업지로 결정했다. 반면, 태안과 영암·해남은 높은 점수를 받았음에도 불구하고 사업지 용도 변경 및 수질 오염 등 환경 대책 등이 마련되지 않아 다음달 8일 재심의를 거쳐 선정 여부를 최종 결정기로 했다. 하동·광양, 사천은 선정 요건을 충족하지 못해 탈락하였다.

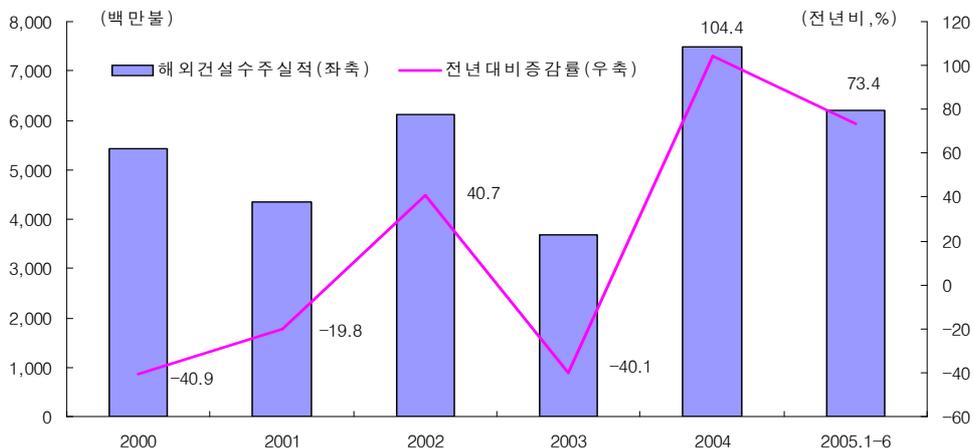
정부는 기업도시로 선정된 4곳에 대해 올 연말께 개발 계획을 확정하고 내년 하반기에 실시 계획을 승인해 공사를 시작할 수 있도록 할 방침이다. 그러나, 주요 대기업이 참여하지 않은 데다 자원 조달의 어려움, 환경 파괴 비난 등의 여론이 일고 있어 사업이 제대로 추진될지는 미지수이다. 따라서, 사업을 성공적으로 이끌기 위해서는 기업이 적극 참여할 수 있는 제도적인 뒷받침이 필요하다는 지적이 제기되고 있다.

한편, 정부는 내년부터 매년 기업도시 후보지 신청을 받아 1, 2곳의 기업도시를 선정할 방침인 것으로 알려졌다.

■ 해외건설 수주실적 추이

- 2005년 상반기 해외건설 수주 실적은 2년째 큰 폭의 증가세를 나타내고 있음
 - 올 상반기 실적은 2004년 수주액의 82.6% 수준인 61억 9,000만 달러로 나타남.
 - 해외건설 실적은 2004년 104.4% 증가하였으며, 올해는 73.4% 증가하여 2년째 증가세를 지속하고 있음.

해외건설 수주 실적 추이



주 : 2005년 증감률은 2004년 상반기 대비 증감률임.
 자료 : 해외건설협회.

- 본청 발주 물량 크게 감소 -

■ 발주 건수 증가, 계약 금액은 감소

- 2005년 1~5월까지의 조달청 계약(발주) 실적은 건수로는 4.1% 증가하였으나 금액으로는 5.6% 감소함.
 - 건당 계약 금액은 36.0억원으로 지난해 같은 기간의 건당 39.7억원보다 3.7억원 줄어듦.
 - 본청의 계약 금액은 9.9% 감소한 반면, 지방청의 발주 금액은 3.5% 증가함.
 - 지방국토관리청 중 서울청, 부산청, 충북청, 경남청, 제주청 등 5개청은 감소하였으나 인천청, 대구청, 강원청, 광주청, 전북청 등 5개청은 증가함.
- 공종별로는 토목과 전기·기계 공종이 감소하였으나 건축은 증가함.
 - 전기·기계는 금액 기준으로 24.0%나 감소하고 토목도 5.8% 감소하였으나 건축은 2.4% 증가함.

조달청 시설공사 계약 실적 동향

(단위 : 억원)

구분	2003년		2004년		2004.1~5월		2005.1~5월		증감률		
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
합계	4,102	123,541	4,075	120,354	1,923	76,281	2,002	72,006	4.1	-5.6	
본청	1,093	83,527	975	80,144	557	51,887	578	46,750	3.8	-9.9	
지방국토관리청	서울	1,158	15,683	1,207	15,580	464	8,332	424	7,716	-8.6	-7.4
	부산	184	1,734	214	1,752	85	1,040	75	592	-11.8	-43.1
	인천	129	2,516	105	4,775	48	1,655	44	2,307	-8.3	39.4
	대구	283	4,904	341	3,842	174	2,771	175	3,902	0.6	40.8
	광주	261	3,935	279	3,683	147	2,901	139	3,060	-5.4	5.5
	강원	200	1,988	195	2,007	101	1,851	127	2,219	25.7	19.9
	충북	186	1,481	196	1,626	102	1,088	94	816	-7.8	-25.0
	전북	235	3,363	250	3,200	110	1,944	130	2,106	18.2	8.3
	경남	225	3,555	224	2,763	92	1,988	156	1,829	69.6	-8.0
	제주	58	855	89	982	43	824	60	709	39.5	-14.0
	소계	2,919	40,014	3,100	40,210	1,366	24,394	1,424	25,256	4.2	3.5

자료 : 조달청, 조달통계.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

- 규모별·지역별 양극화 심화 -

■ 2005년 6월 CBSI 86.4

- 2005년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 86.4를 기록함.
 - CBSI는 올해 들어 지수가 완만히 상승하고는 있으나 여전히 기준선에 미치지 못해 체감 경기는 지속적으로 낮은 상태임.
- 최근 건설 경기 관련 지표의 상승에도 불구하고 체감 경기가 낮은 이유는 규모별 양극화에 기인하는 것으로 분석됨.
 - 대형 업체는 107.1을 기록하여 2개월째 체감 경기가 좋아지고 있는 것으로 나타난 반면, 중견 업체와 중소기업체는 각각 90.5, 57.4를 기록함.
 - 지역별로 보면 서울 업체는 98.5를 기록하였으나, 지방 업체는 63.6에 불과해 체감경기 격차가 큰 것으로 나타남.
 - 최근 양극화 현상은 학교, 하수관거 등이 BTL 방식으로 발주되고, 아파트의 브랜드화로 인해 중견 및 중소기업체의 수주가 어려워졌기 때문으로 풀이됨.

■ 7월에도 규모별 체감 경기 격차 여전히 클 듯

- 7월 전망지수는 88.9로 조사됨.
 - 대형 업체는 107.7을 기록하여 경기 회복에 대한 기대감이 높았음.
 - 반면, 중견 업체(92.9), 중소기업체(62.5)는 경기 회복에 대해 부정적인 응답이 많았음.

2005년 건설경기 BSI 추이

구 분	4월		5월		6월		7월 전망	
	실적	당초 전망	실적	당초 전망	실적	당초 전망		
경기종합 (가중지수)	81.2	112.3	82.9	96.4	86.4	106.6	88.9	
규모별	대형	100.0	140.0	109.1	108.3	107.1	136.4	107.7
	중견	81.6	106.3	71.0	100.0	90.5	90.3	92.9
	중소	58.8	86.8	65.9	78.4	57.4	90.2	62.5
지역별	서울	96.1	139.2	101.6	111.9	98.5	124.5	97.5
	지방	57.7	75.1	54.4	72.3	63.6	79.7	74.5

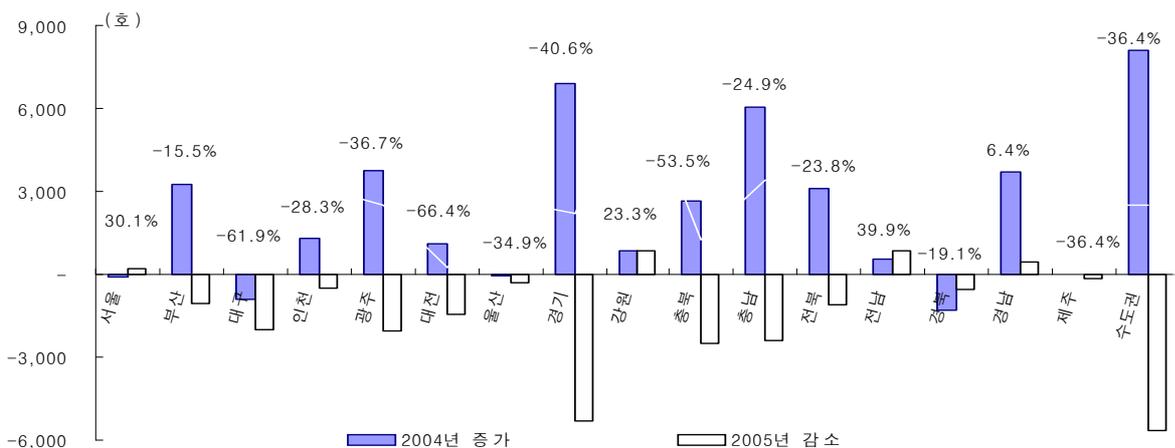
자료: 한국건설산업연구원.

- 2005년 5월 말 현재 전년 말 대비 24.7% 감소 -

■ 2005년 들어 미분양 크게 해소

- 2005년 5월 미분양 재고는 총 5만 2,071호로 전월 대비 7.8% 감소함.
 - 미분양 실적은 올해 들어 5개월째 지속적으로 감소세를 나타내고 있음.
 - 지역별로는 인천 지역이 전월 대비 25.3% 감소하여 가장 큰 감소 폭을 나타냄.
- 2004년 크게 증가했던 미분양이 2005년 들어 크게 해소되고 있음.
 - 2004년 말 6만 9,000호였던 미분양은 지속적으로 감소하여 2005년 5월 말 기준 연말 대비 24.7% 감소함.
- 지역별로 보면 경기도와 충청권 지역의 미분양이 크게 감소함.
 - 경기도는 2004년 6,908호 증가하였으나 2005년 들어 총 5,313호 감소하여 연말 대비 40.6%나 미분양이 감소함.
 - 충청권의 경우 대전지역이 66.4% 감소하였으며, 충북 지역과 충남 지역도 각각 53.5%, 24.9% 감소함.
 - 반면, 서울(184), 강원(847), 전남(852), 경남(447) 지역은 2005년 들어 미분양이 증가한 것으로 나타남.

지역별 미분양 해소



주 : 그래프상 수치는 2005년 5월 말 기준 전년말 대비 증감률임.
 자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

■ 일반 건설 분야

1. 「건설산업기본법」 시행령 개정(제18918호 ; 2005. 7. 1부터 시행)

• 전문건설업자의 영업범위 제한 완화

- 실제 시공능력이 있는 전문건설업자도 경쟁을 통해 도급받도록 하고 시공능력이 우수한 전문건설업자의 육성에 기여할 수 있도록 전문건설업자가 도급 가능한 소규모 복합공사를 현행 1억원 미만 공사에서 2억원 미만의 공사로 확대함(2006. 1. 1부터 시행).

• 사회보험 소요 비용의 공사원가 반영

- 도급 계약시 법률상 가입이 의무화되어 있는 사회보험 소요 비용을 공사원가에 반영토록 하여 수급인 및 하수급인의 보험료 확보를 용이하게 하고 건설 일용 근로자의 보험 가입도 제고할 수 있도록 도급금액 산출내역서에 명시하도록 함(2006. 1. 1부터 시행).

• 직접시공의무제 적용 범위는 30억원 미만 공사의 30% 이상으로 지정

- 실제 시공능력이 있는 건설업체만 도급받을 수 있도록 하여 부실 건설업체 퇴출을 유도하고 공정한 경쟁 질서를 확립할 수 있게 직접 시공의 범위를 지정하였으며, 위반할 경우 6월의 영업정지 처분을 하도록 함(2006. 1. 1부터 시행).

2. 「건설산업기본법」 시행규칙 개정(제444호 ; 2005. 7. 1부터 시행)

• 하도급 계약의 적정성 심사 대상 명확화

- 저가 하도급으로 인한 부실시공을 방지하기 위하여 발주자의 심사 대상을 하도급 계약금액이 도급 금액 중 하도급 공사 부분에 상당하는 금액의 82%에 미달되는 경우로 함.

• 하도급대금지급보증서 교부 제외 대상 확대

- 하수급인에 대한 수급인의 하도급대금지급보증서 교부가 면제될 수 있는 하도급 계약의 범위를 물가상승 등을 감안하여 종전 3,000만원 이하에서 4,000만원 이하로 조정함.

• 발주자의 하도급 대금 직접 지급 요건 완화

- 발주자의 하도급 대금 직불 대상 규모를 82% 미만 낙찰 공사로 하향 조정함.

■ 주택 건설 분야

1. 「주택법」 개정(제7520호 ; 2005. 5. 26부터 시행)

- 국민의 경제활동을 제한하는 투기과열지구의 지정 등에 있어서 주택정책심의위원회의 심의를 거치도록 함으로써 정책 결정의 투명성을 제고함.
- 공동주택의 하자담보 책임기간을 내력 구조부 및 시설 공사별로 10년 이내의 범위에서 합리적으로 정하도록 하고, 담보책임 기간 내에 발생한 하자의 책임 범위에 대하여 사업주체·설계자 또는 감리자 사이의 분쟁은 건축분쟁조정위원회에서 조정하도록 함.

2. 주택공급에 관한 규칙 개정(제445호 ; 2005. 7. 1부터 시행)

- 아파트 분양가격제도의 폐지
 - 분양가격에 포함되는 기본 품목과 포함되지 않는 선택 품목으로 구분하여 운영되던 아파트 분양가격제도를 주택 설계 및 자재 발전 등으로 인한 어려움과 분양가상한제도의 시행 등으로 실효성이 약화되어 폐지
 - 분양계약서에 하자보수 책임 기간 등의 표시 의무화를 위하여 관련 규정 정비

3. 주택건설기준 등에 관한 규정 개정(제18929호 ; 2005. 7. 1부터 시행)

- 층간 소음 기준 적합성 확인을 위한 표준 바닥구조 시공 허용
 - 공동주택의 바닥 충격음 기준이 성능기준(경량충격음 58dB 이하, 중량충격음 50dB 이하)으로 규정되어 사업승인을 받을 때마다 적합 여부에 대하여 시험을 통해 확인해야 하는 불편을 건교부 장관이 고시하는 표준 바닥구조로 시공할 수 있도록 하여 해소함.

■ 건자재 분야 (「골재채취법」 시행령[제18917호 ; 2005. 7. 1부터 시행])

- 골재수급심의위원회의 위원장을 건교부 차관으로 하는 등 위원자격을 명시하고, 필요시 골재채취 지역의 주민 등이 위원회에 출석·발언할 수 있도록 하여 사전에 다양한 이해관계자의 의견 조율을 가능케 함.
- 시·도지사는 매년 3월 31일까지 하천 및 바다를 대상으로 골재 채취 예정지를 지정하도록 하고, 지정 사유가 없어진 때에는 지정을 해제하도록 함(2006. 1. 1부터 시행).
- 하천구역과 공유수면 중 수년간 골재 채취로 인하여 골재 자원의 고갈이 우려되는 구역 등에 대하여 3년의 기간 동안 골재채취 금지구역으로 지정하도록 함.
- 골재채취 단지는 하천의 경우 10만~50만㎡, 바다의 경우 2개~10개 광구 이하의 규모로 지정하도록 하고, 단지 관리비는 환경영향평가 비용, 공유수면 점·사용료 등을 기준으로 산정하도록 하여 계획적 개발을 통한 골재수급 안정과 환경 훼손 최소화를 추구함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

-시장 진입 장벽 완화 이후 부실업체 수 급증, 정상업체 수익 잠식-

■ 시장 진입 장벽 완화 이후 일반건설업체 수 급증의 배경과 문제점

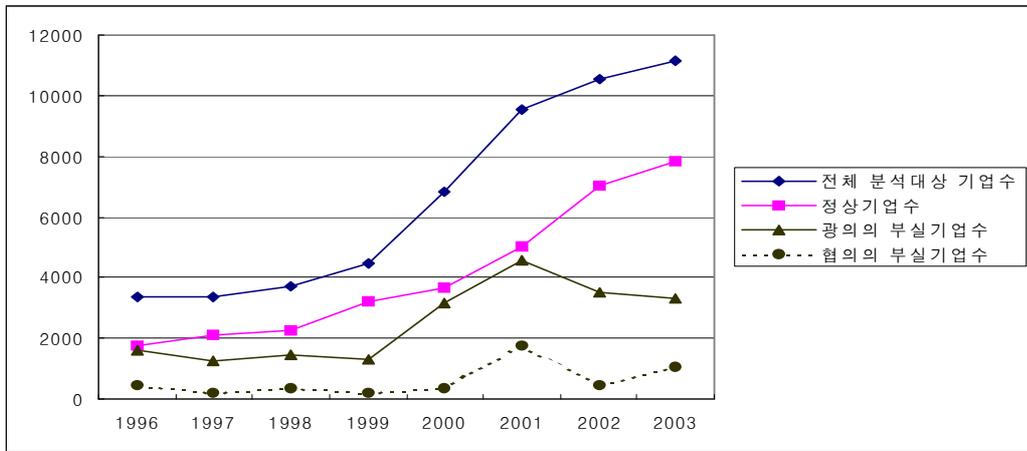
- 일반건설업체 수는 1999년 3월 건설업 면허제의 등록제 전환과 2000년 7월 건설공제조합 가입 임의화 이후 급속히 증가하기 시작하여 2001년 5월 이후 1만개사를 넘어섰으며, 2001년 9월 보증가능금액확인제도 도입 이후 증가세가 둔화되었음.
- 건설업체 수 급증이 문제가 되는 이유는 단순히 업체 수 증가에 문제가 있는 것이 아니라 건설산업의 특징적 요인으로 인해 진입 장벽 완화 이후 업체 수 증가의 상당 부분을 부실업체가 차지했을 수 있고, 정상적 시장 메커니즘에 의해 이들 기업이 퇴출되지 않을 수 있다는 데 있음.
 - 특정 산업에 업체 수가 증가하는 것은 일반적으로 소비자 측면에서는 가격 인하와 품질 향상을 가져올 가능성이 높아지므로 바람직하다고 할 수 있으며, 한 산업 내의 업체 수는 시장 규모와 수익성 정도에 따라 결정되고, 경쟁력이 없는 업체는 시장 메커니즘에 의해 자동적으로 퇴출되게 됨.
 - 그러나 건설산업의 경우는 요행에 의한 공공공사 입·낙찰제도, 낙찰 후 수주 공사를 일괄 하도급하는 관행의 존속, 낮은 기업유지 비용 등과 같은 특징적 요인으로 인해 이런 시장 메커니즘이 작동되지 못하고, 1999년, 2000년 진입 장벽 완화 이후 정상업체뿐만 아니라 부실업체도 동시에 시장 내에 진입하여 존속할 수 있었음.

■ 일반건설업체 수 급증의 이면에는 부실 건설업체 수의 급증이 수반

- IMF 이후 정부가 건설산업에 제시한 구조조정 기준을 기초로 1996년부터 2003년까지 일반건설업체의 부실기업 수 변화 추이를 추정해본 결과, 진입 장벽 완화 이후 2000년, 2001년 건설업체의 급증 현상에는 부실업체 수의 급증이 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 1999년까지 전체 일반건설업체 수의 증가에는 부실기업 수의 증가보다 정상기업 수의 증가가 상대적으로 더 큰 영향을 미쳤으나, 진입 장벽 완화 이후부터 2001년 9월 이후 보증가능금액확인제도를 통해 다시 진입 장벽이 강화되기까지 2000년, 2001년에 걸친 사상 초유의 업체 수 급증 현상에는 부실업체 수 급증이 더 큰 영향을 미쳤음.
 - 2002년부터 부실업체 수는 다시 감소하기 시작하였는데 이는 2001년 9월 실시된 보증가능금액확인제도의 결과로 해석됨.

연도별 정상기업 수와 부실기업 수의 변화 추이

(단위 : 개사)



주 : 대한건설협회에 재무제표를 제출한 일반건설업체 전체를 대상으로 분석.

협의의 부실기업 : 자본 잠식 업체, 부채비율이 200%를 초과하고 이자보상배율이 1 미만인 기업(정부 규제 기업)

광의의 부실기업 : 협의의 부실기업에 부채비율이 200% 이하이나 영업이익이 마이너스인 기업을 추가

정상기업 : 광의의 부실기업에 포함되지 않는 기업, 즉 부채비율이 200% 이하이면서 영업이익이 마이너스가 아닌 기업과 부채비율이 200%를 초과하나 이자보상배율이 1 이상인 기업

■ 부실업체가 정상업체 수익을 잠식

- 1996년부터 2003년까지 부실기업 비중의 연도별 변화 추이와 정상기업 전체의 매출액 영업이익률의 변화 추이를 비교한 결과, 부실기업 비중이 증가할수록 정상기업 전체의 매출액 영업이익률은 떨어지는 것으로 나타났음.
- 또한 부실기업의 퇴출을 가정하여 정상기업 1사당 평균 매출액 증가 규모를 추정해본 결과, 1996년부터 2003년까지 연평균 약 17.4%의 개선효과가 나타날 수 있었을 것으로 추정되었으며, 영업이익의 경우 연평균 약 16.5%의 개선효과가 있었을 것으로 추정되었음.

■ 퇴출 메커니즘의 핵심은 공공공사 입찰제도 개선

- 부실업체의 퇴출을 위해서는 요행에 의한 입낙찰제도, 하도급 관행 등에 대한 지속적 개선이 필요하며, 이러한 요인이 일정 수준 개선되기 전까지는 건설업 등록 기준과 보증가능금액확인제도 등과 같은 진입장벽을 완화하는 것에 대해 신중할 필요가 있음.
- 진입장벽을 다시 강화해 인위적으로 퇴출을 유도하기에는 집단적 반발이 예상되고 개방화의 흐름에도 맞지 않으므로 부실업체의 시장 퇴출을 위해서는 일차적으로 공공공사 입찰제도의 개선을 통하여 충분한 기술 능력과 재무 상태를 갖춘 업체만 공사 수주가 가능하도록 하는 제도적 메커니즘 형성이 가장 중요함.

이홍일(책임연구원·hilee@cerik.re.kr)

- 최근(2005년 5월) 미국턴키협회(DBIA) 요청에 의해 고속도로 건설공사 중 턴키방식으로 집행된 공사 21건에 대한 평가 결과가 공개됨. 국내 도로 공사 발주에도 많은 시사점을 줄 것으로 예상되어 간략하게 소개함.

■ 미국 건설시장의 발주 방식 개황

- 2005년 현재 설계와 시공 분리 방식이 50%, 설계시공 일괄입찰(국내 시장에서는 이를 ‘턴키’로 호칭하고 있으나 미국에서는 ‘Design Build(DB)’ 로 호칭) 방식이 40%, 기타 10%가 건설사업관리(CM) 방식을 택하고 있음.
- 턴키방식의 점유율은 미국턴키협회가 1998년도 추정 당시 2005년도를 기점으로 하여 분리방식을 추월할 것으로 예측했지만 2005년 현 시점에서는 2010년도에 가서 추월하기 시작할 것으로 전망치를 수정했음.
- 미국의 50개 주 중 턴키방식을 공공공사에 허용하지 않는 주도 14개에 이르며 제한적으로 허용하는 주도 15개로 확인됨. 또한 전면적으로 허용하는 주도 21개로 밝혀짐.
- 추가적으로 자료 수집이 가능한 330개 공사 가운데 낙찰자를 선정하는 방식 중 최고가치(Best Value) 방식에 의한 선정이 35.5%, 기술과 품질에 의한 선정이 30.3%, 협상에 의한 방식이 28.5%이며 가격만을 고려하는 선정하는 방식은 4.8%인 16개 공사에 불과함.

■ 턴키방식 평가에 대한 종합 결론

- 공기 면에서는 분석 대상의 76%가 발주자가 요구한 일정보다 조기에 준공했으며 분리방식에 비해서는 100%가 조기에 준공되었다는 결론임.
- 가격 면에서는 계약금액 대비 평균 4% 정도가 증가하여 분리 입찰 방식이 평균 5~10% 정도 증가한 것과 비교할 때 공사비 관리 면에서도 좋은 평가를 내리고 있음.
- 품질 면에서는 분리방식에 비해 같거나 혹은 좋아졌다는 평가이며 발주자의 만족도가 상당히 높은 것으로 확인됨. 턴키방식을 활용해본 발주자의 100%가 다시 턴키방식을 활용할 것이라는 응답을 해옴.

■ 고속도로 공사 발주자들이 턴키방식을 선택하는 이유

- 공기를 단축할 수 있다는 점이 가장 큰 이유이며, 그 다음으로 사용해본 경험에 의한 발

주자의 만족도를 꼽았음. 유료 고속도로의 경우 조기 준공으로 인해 수입이 발생하기 때문이라는 응답도 세 번째 해당되는 이유임.

■ 분리 입찰 방식과의 비교

- 턴키로 진행된 사업을 전통적인 분리방식으로 집행되었을 경우를 가정하여 공기, 가격 면을 비교해서 평가하게 됨.
- 턴키로 진행된 공사의 76%가 공기를 요구 일정보다 단축했을 만큼 공기 면에서는 절대적으로 유리하다는 분석임. 분리방식에 비해 작게는 12개월에서부터 크게는 8년 이상 단축되었다는 분석을 하고 있음.
- 가격 면에서는 설계금액이 포함된 턴키를 분리방식과 비교할 수 없기 때문에 다른 방법을 사용했음. 발주자가 추정한 금액 대비 입찰자가 제시한 금액 차이는 2% 정도로 미미하다는 평가임. 다만, 입찰 금액 대비 완공 가격이 6% 정도 상승했다는 결론으로 기타 방식에서 증가되는 금액보다는 훨씬 유리하다는 평가를 내리고 있음.
- 발주자의 추정가(engineer's estimate)와 입찰자의 제안 가격간에 차이가 미미한 것은 비교 대상 사업의 50%가 협상에 의한 방식으로 낙찰이 결정되기 때문으로 해석됨.

■ 설계비 보상과 입찰 참가자 수

- 입찰 참가자들에게 설계비 보상을 해야 한다는 규정은 법률적으로 정의된 것은 없는 것으로 확인됨. 다만 발주자들의 38% 정도가 낙찰자를 제외한 2위까지는 설계비를 보상하고 있는 것으로 조사됨.
- 탈락한 상위 2개 업체에 설계비를 보상 지급하는 이유는 탈락자의 결과물에서도 이용 가치가 있는 것은 이용할 수 있다는 점을 들고 있으며, 보상액은 공사 규모와 관계없이 발주자의 재량과 판단에 의해 일정금액을 지급하는 것으로 조사됨. 지급되는 최소 금액은 탈락자별 10만 달러(1.1억원)에서부터 130만 달러(약 14억원)까지 다양하며 순위별 차등 지급은 하지 않는 것으로 조사됨.
- 설계비 보상액의 결정이나 지급 대상을 2개팀으로 제한하는 이유는 입찰에 참여하는 업체 수 혹은 컨소시엄 개수가 대부분 3개 이하이기 때문에 가능한 것으로 해석됨.
- 조사 대상 21건 공사 중 입찰 참가팀이 가장 많은 경우가 5개(1개 공사)이며 그 외는 대부분 3개 이하로 확인됨. 입찰 참가 초청 대상에 포함된 업체들이 입찰에 참여하지 않는 경우도 상당수 발견됨.

이복남(선임연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

■ 미국 공공 사업의 발주 방식으로 승인되고 있는 건설사업관리(CM/PM)

- 최근 미국의 주정부는 CM과 PM²⁾을 공공사업의 발주 방식으로 허용하기 시작했으며, 이에 따라 건설사업관리 분야는 밝은 전망을 보임.
 - 메사추세츠주에서는 공공부문의 건설공사에 책임일임형 CM³⁾이나 턴키⁴⁾ 방식을 허가하고, 150만 달러 이상의 공사에서는 발주자의 대리인이나 프로젝트 매니저를 선임하도록 하는 법안이 제정됨.
 - 미네소타주에서는 주의 공공청사 및 대학 교육시설 공사에 책임일임형 CM, 턴키, 주문계약 방식⁵⁾과 같은 건설사업관리 방식을 허가하는 새로운 법안이 통과됨.
 - 현재 공공공사의 발주 방식으로 턴키와 책임일임형 CM의 사용을 제한하고 있는 주는 6개 주에 불과함.

■ 점차 확장되고 있는 프로젝트 관리 업무

- 발주자들은 단지 설계나 시공만이 아닌 다양한 서비스를 요구하고 있음.
 - 프로젝트를 관리하는 발주자의 역할을 대행하고 대가를 지불받는 새로운 회사가 등장했고, 반면 일반건설사(General Contract)들은 리스크를 부담하며 사업 초기에서부터 프로젝트를 관리하는 방향으로 서비스를 확장하기 시작했음.
 - 그러나 최근에는 더욱 많은 업무 범위가 요구되고 있음. 발주자들은 공사 전 자금 조달부터 완공 후 시설물의 운영에까지 이르는 서비스를 요청하고 있으며, 프로젝트 관리의 역할은 더욱 확대됨.
 - 이제 각 기업은 지금까지 해오던 업무만을 계속 수행하여 사업 기회를 점차 잃어갈 것인가, 아니면 제공할 서비스 범위를 확장시킬 것인가에 대해 선택해야 하는 기로에 놓임.

1) 「The Top 100 Project Delivery」 (ENR, June 13, 2005)에 수록된 내용 재구성.
 2) 'PM' 혹은 'Program Management'는 다수의 공사로 구성된 초대형 건설 프로젝트를 관리하는 방식을 일컬으며, 국내에서는 '종합사업관리'로 불려짐.
 3) 'CM-at-Risk', 해당 공사에 대한 책임과 위험을 부담하는 방식임.
 4) 국내에서 일반적으로 '턴키(Turn-Key)'로 지칭되는 계약 방식은 미국의 'Design-Build' 방식과 같음. 본문에서는 이해를 돕기 위해 '턴키'로 용어를 사용하고 있으나, 미국 기업의 지칭시에는 'Design-Build'를 사용함.
 5) 'Job Order Contracting', 발주자와 계약자가 기본 계약 기간(6개월~2년 정도), 단가, 최소 보증 물량 등을 약정하고 개별 주문서(individual job order) 발행에 의해 공사를 집행하는 방식으로, 공기에 민감하고 다수의 업종이 관여된 소규모 개보수 공사에 적합한 발주 방식임.

■ 턴키 시장의 동향

- 2004년 미국 100대 Design-Build사의 매출은 전년도와 대비하여 2.8% 감소한 472.2억 달러임. 해외 매출은 166.6억 달러로 3.8% 증가하였으나, 미국 내수 매출은 6%까지 하락하여 305.6억 달러를 기록함.
- 그러나 통계상 나타나는 2004년의 매출 급감은 몇몇 주요 Design-Build사들의 매출 급락에 따른 것으로 전체 턴키 시장의 부진을 의미하지는 않음.
- 오히려 최근 미국의 각 주는 공공부문의 발주 방식으로 턴키 계약을 허가하고 있으며, 또한 턴키 방식은 복합주거시설과 같은 다양한 분야로 확대되어 가고 있어, 2004년의 매출 감소에도 불구하고 시장은 밝은 전망을 보이고 있음.

ENR지 선정 10대 Design-Build사

순위 2004	순위 2003	회사	총매출 (\$ MIL.)	국내	해외
1	1	BECHTEL, San Francisco, Calif.	8,333.0	3666.0	4667.0
2	2	FLUOR CORP., Aliso Viejo, Calif.	5,450.6	1626.8	3823.8
3	3	JACOBS, Pasadena, Calif.	4,082.2	2472.6	1609.6
4	5	CB&I, The Woodlands, Texas	1,897.0	997.0	900.0
5	6	KBR, Houston, Texas	1,559.1	302.1	1257.0
6	8	BLACK&VEATCH, Overland Park, Kan.	1,239.2	786.9	452.3
7	4	FOSTER WHEELER LTD., Clinton, N.J.	1,107.0	269.0	838.0
8	13	CH2M HILL COS. LTD., Denver, Colo.	1,089.9	862.8	227.1
9	7	PARSONS, Pasadena, Calif.	986.8	777.5	209.3
10	12	WASHINGTON GROUP INT'L, Boise, Idaho	980.3	773.7	206.6

■ CM-for-Fee⁶⁾와 PM 시장의 동향

- 2004년 CM-for-Fee와 PM 시장의 매출은 67.6억 달러로 2003년 매출에서 14.3% 증가함. 이 중 미국 내수 시장 매출은 54.1억 달러로 6.7% 증가한 것이며, 해외 매출은 2003년 8.5억 달러에서 13.5억 달러로 무려 59.7% 증가한 것임.
- Program Management 방식은 1950년대부터 있어 왔으나 자금관리, 특히 공공부문에서의 자금관리가 중요해지면서 급격히 성장함. 최근 PM은 건설관리와 발주를 위한 주요 방식으로 자리 잡음.
 - PM 방식은 특히 대규모 자금을 다루어야 하는 공공부문을 중심으로 확대됨. PM 사업의 기회는 대부분 공공부문에 있으나, 민간부문에서 활발히 활동하고 있는 PM사들도 있음.

6) 발주자의 자문 또는 대행인(Agency)으로서의 역할만 수행하는 CM 방식임. 'Agency CM', 'CM 서비스 지원 방식'으로도 알려져 있음.

ENR 선정 10대 CM-for-Fee사(PM 매출 포함)

순위 2004	순위 2003	회사	회사 형태	총매출 (\$ MIL.)	국내	PM 순위 2004
1	1	CH2M HILL COS. LTD., Denver, Colo.	EAC	699.3	29.3	1
2	2	PARSONS BRINCKERHOFF, New York, N.Y.	EAC	524.2	112.1	3
3	7	THE TURNER CORP., Dallas, Texas	C	424.8	42.4	-
4	5	PARSONS, Pasadena, Calif.	EC	420.4	230.7	3
5	4	URS, San Francisco, Calif.	EAC	401.8	0.0	7
6	6	BECHTEL, San Francisco, Calif.	EC	399.0	307.0	12
7	3	JACOBS, Pasadena, Calif.	EC	389.3	97.4	-
8	9	WASHINGTON GROUP INT'L, Boise, Idaho	EC	280.0	37.5	4
9	8	BOVIS LEND LEASE, New York, N.Y.	E	260.7	15.0	17
10	24	KBR, Houston, Texas	EC	164.3	139.4	5

- C=CONTRACTOR, CM=CONSTRUCTION MANAGEMENT FIRM, D=DESIGN FIRM, EC=ENGINEER CONTRACTOR

■ 책임일임형 CM 시장의 동향

- 100대 책임일임형 CM사의 2004년 매출은 542.9억 달러로 2003년 509.4억 달러에서 6.6% 증가하였음. 이 중 미국 내 매출은 485.3억 달러로 5.2% 증가하였으며, 해외 매출은 57.7억 달러로 19.7% 증가함.
- 발주자는 자금관리에 따른 제 경비의 증가를 원치 않고, 또한 사업 시행시의 리스크를 부담하고자 하지도 않기 때문에 책임일임형 CM 시장은 꾸준히 성장하고 있으며, 특히 해외 시장에서 급격히 성장하고 있음.
- 한편 미국 내에서는 이러한 대안적 발주 방식을 제한하는 법안이나 규정의 폐지가 계속 되어 책임일임형 CM 시장의 성장에 크게 영향을 줌. 현재 미국 내 90% 가량의 주에서 책임일임형 CM을 허가하고 있음.

ENR 선정 10대 CM-at-Risk사

순위 2004	순위 2003	회사	회사 형태	총매출 (\$ MIL.)	해외
1	1	THE TURNER CORP., Dallas, Texas	C	6326.5	26.4
2	3	BECHTEL, San Francisco, Calif.	EC	3793.0	3252.0
3	2	SKANSKA USA INC., Whitestone, N.Y.	EC	3002.0	0.0
4	4	BOVIS LEND LEASE, New York, N.Y.	C	2846.8	0.0
5	6	GILBANE BUILDING CO., Providence, R.I.	C	2258.2	0.0
6	5	FLUOR CORP., Aliso Viejo, Calif.	EC	1891.6	1292.5
7	7	STRUCTURE TONE INC., New York, N.Y.	C	1656.0	55.0
8	9	THE WHITING-TURNER CONTRACTING CO., Baltimore, Md.	C	1478.0	0.0
9	8	J.E. DUNN GROUP, Kansas City, Mo.	C	1336.4	0.0
10	11	CENTEX, Dallas, Texas	C	1176.9	0.0

- C=CONTRACTOR, CM=CONSTRUCTION MANAGEMENT FIRM, D=DESIGN FIRM, EC=ENGINEER CONTRACTOR

이영환(연구위원-yhlee@cerik.re.kr)·성유경(연구원-sungyk@cerik.re.kr)

176개 공공기관을 12개 광역시·도로 분산 배치하는 공공기관 이전 방안이 확정되었다. 정부는 2007년부터 혁신도시 건설과 함께 공공기관 이전을 착수하여 2012년까지 완료할 계획이다. 공공기관 이전은 지역 경제의 양적 확대 또는 성장에 긍정적인 영향을 미칠 것이다. 공공기관의 각종 활동은 지역 내 산업과의 연관관계를 통하여 직·간접적으로 생산, 부가가치 및 고용을 유발하게 되는데 이 양적 파급 효과는 두 가지 유형으로 구분된다.

첫째, 청사 이전과 관련된 건설 파급효과를 예상할 수 있다. 공공기관 이전은 혁신도시라는 신도시의 건설을 통하여 추진되는 것이기 때문에 관련 건설 활동이 지역경제에 미치는 파급효과가 적지 않을 것이다. 건설 파급효과는 청사 이전과 혁신도시 건설이 집중적으로 이루어지는 2007년부터 2012년 사이 즉, 6년 기간 동안에 나타날 것이다.

둘째, 공공기관 이전의 실질적인 목적과 연관된 효과로서 공공기관이 사업 활동을 전개하는 가운데 발생시키는 직·간접의 파급효과를 예상할 수 있다. 이에 해당되는 효과는 크게 세 가지 부문을 통하여 발생하게 되는데 고유의 사업 활동에 따른 효과, 종업원의 임금 소득에 따른 효과, 그리고 입주기관의 지방세 납부에 따른 효과가 그것들이다. 이러한 사업 활동의 파급효과는 이전 기관이 지역에 입지하여 사업을 개시한 이후 매년 발생하는 지속적인 것이다.

한편, 양적 효과 이외에 공공기관 이전을 통하여 지역경제의 질적, 구조적 변화 효과도 기대할 수 있다. 이 효과는 이전하는 공공기관이 혁신 전파자가 되어 지역경제 또는 산업 구조의 질적, 구조적 변화를 꾀하는 효과를 의미한다. 대부분의 이전 공공기관들은 지방 차원에서 보면 새로운 지식을 창출하고 높은 부가가치를 유발하는 생산자 서비스 활동을 수행하는 기관들이다. 이들 기관의 이전을 통하여 지역경제의 구조가 보다 부가가치가 높은 방향으로 전환된다면 그 효과는 양적 파급효과 이상의 의미를 가진다. 이는 전적으로 지방 정부의 적극적인 의지와 계획적인 실행 노력 여부에 달려 있다.

윤영선(선임연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)

■ 미국 PMI와 연구 교류 협력 갱신

- 연구원은 7월 4일(월), 미국 PMI와 연구 교류 협력을 갱신
- 전 세계적으로 명성을 얻고 있는 세계 최대의 사업관리 전문기관인 PMI와의 연구 교류 협력 갱신을 통해 연구원은 사업관리 분야 연구 수준을 한 단계 업그레이드시키고, 지속적인 연구 교류 협력으로 연구원의 대외 인지도를 높여나갈 계획임.

■ 건설산업혁신위원회 2차 위원회 회의 개최

- 연구원은 ‘건설산업혁신위원회’ 2차 위원회 회의를 7. 20(수) 건설회관 3층 소회의실에서 개최하여 지난 2개월 동안 추진된 입찰제도반, 동반성장반, 구조조정반 등 3개 작업반의 초안을 검토하고 향후 수정 방향 등을 검토할 계획임.

■ 발간물 안내

- - 국내 건설기술자 수급 현황 및 현안, 국내 학경력 인정기술자제도 및 해외의 기술자 자격제도 현황, 기술자자격제도의 개선 방안 등 수록
- - 부동산 가격 버블의 형성과 붕괴, 해외 부동산 가격 버블 사례, 해외사례를 통해 본 우리 부동산 시장의 시사점 등 수록