

제248호 (2010. 3. 1)

■ 건설 경기

- 강화된 금융규제 유지시, ‘수도권 거래량 지속적 감소’

■ 정책·경영

- ‘건설노무제공자’-불법하도급 등 피해 재연 가능성 커
- 국제회계기준의 도입과 건설업에의 파급 효과

■ 정보 마당

- “아르한칠레-에너지 및 SOC에 대한 투자 수요 커”

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 시공책임형 CM방식 제대로 알자

강화된 금융규제 유지시, ‘수도권 거래량 지속적 감소’

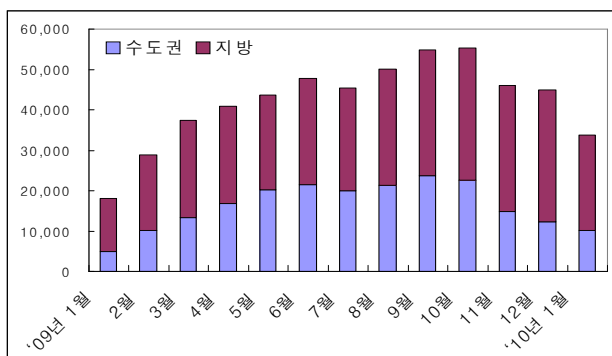
- 1월 거래량 2009년 최고치(10월) 대비 전국 38.9%, 수도권 55.0% 감소 -

■ 1월 중 수도권 아파트 거래량, 2009년 최고치 대비 55.0% 감소

- 2010년 1월 전국의 재고주택 아파트 거래량은 3만 3,815호로 전월 대비 24.8% 감소
 - ※ 재고주택 거래량 지표는 신규주택 판매량을 제외 국토해양부의 “신고분 아파트 실거래가” 보도자료 활용
 - 2009년 10월을 정점으로 3개월 연속 감소하였고, 2009년 10월 대비 38.9% 감소함.
 - 계절적 비수기와 함께 수도권 금융규제의 영향으로 거래량은 2009년 3월 수준까지 감소
- 2009년 12월 대비로는 서울(-10.7%)보다 수도권 외곽인 인천(-26.3%)과 경기(-19.6%)의 거래량 감소폭이 크고, 2009년 최고점(10월) 대비 수도권 거래량은 55.0% 감소함.
 - 특히, 5개 신도시(-27.0%)와 강북 14구(-24.1%)의 거래량이 크게 감소함.
 - 반면, 강남3구는 금융규제 이후 2009년 10월 거래량이 급락(전월 대비 -54.8%)했으나, 12월부터 증가세로 반전. 올 1월 들어서는 12.8% 증가
- 지방은 2009년 12월까지의 소폭 증가 및 보합세를 유지하였으나 1월 들어 -27.5%의 비교적 큰 폭의 감소를 보임.
 - 광주(-36.8%), 대구(-26.1%), 부산(-15.7%), 울산(-14.4%), 대전(-12.2%) 등 모든 광역 시에서 10% 이상의 감소세를 보임.

〈아파트 거래량 추이〉

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

〈아파트 거래량(2009년 1월)〉

(단위 : 호, %)

구분	1월	전월 대비	전년동월 대비	2009년 10월 대비
전국	33,815	-24.8	87.1	-38.9
수도권	10,176	-17.5	108.0	-55.0
서울	3,430	-10.7	92.9	-50.5
인천	949	-26.3	116.2	-59.6
경기	5,797	-19.6	116.6	-56.5
지방	23,639	-27.5	79.3	-27.8
강남3구	1,054	12.8	5.4	18.0
강북14구	1,194	-24.1	253.3	-63.1
5개 신도시	705	-27.0	14.6	-63.9

자료 : 국토해양부

■ 2009년 수도권 거래량 회전을 5.1%에 불과, 2007년 수준에도 못미쳐

- 2009년 아파트 거래량 회전율(재고수 대비 거래량)이 지방은 예년 수준을 회복한 반면, 수도권은 침체를 지속한 것으로 나타남.

※ 거래량은 경기 변동에 따른 변화뿐만 아니라 재고량(stock)에 영향을 받게 되므로 재고량을 고려한 분석 필요

- 수도권의 회전율은 5.1%로 2008년(4.4%)보다는 증가하였으나 여전히 2007년 수준에도 미치지 못함. 특히, 인천과 경기도는 예년(2006~2008년 평균)과 비교할 때 거래량 회복 속도가 느려 수도권 외곽의 거래량 감소가 더욱 우려스러운 것으로 판단됨.
- 반면, 지방 회전율은 7.4%까지 증가하여 2009년 한 해 동안 재고주택 거래가 비교적 활발했던 것으로 나타남.

■ 금융규제 강화 유지되는 한, 수도권 거래량 감소 지속될 듯

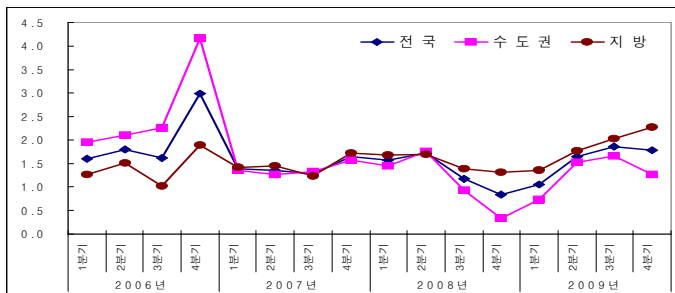
- 금융규제 강화가 유지되는 한 수도권의 재고대비 거래량 감소세는 지속될 것으로 예상됨.

※ 현행 거래량 통계는 신고일 기준으로, 당월 거래량에는 전월과 전전월의 거래를 포함하고 있어 분기별 자료로 취합하여 분석하는 것이 보다 정확한 예측이 가능함.

- 분기별 거래량 회전율 추이로 볼 때, 수도권은 경기와 정책에 민감하게 반응하여 거래량 회전율이 높은 시점에는 증가폭이 크고, 낮은 시점에서는 감소폭이 큼.
- 미분양이 증가하고 있는 전체 주택시장 상황 및 급락한 1월 거래량을 고려할 때 경기 및 정책적 변화가 없는 한 수도권 외곽의 거래량 감소세는 지속될 것으로 판단됨.
- 최근 수도권 외곽의 아파트 가격도 하락세가 지속되고 있어 거래시장 정상화를 위한 금융규제 완화를 검토할 필요성이 있음.

〈분기별 아파트 재고수 대비 거래량 추이〉

(단위 : %)



〈연간 아파트 재고수 대비 거래량 추이〉

(단위 : %)

구분	연도			평균	2009년
	2006년	2007년	2008년		
전국	7.9	5.6	5.2	6.2	6.3
수도권	10.4	5.4	4.4	6.7	5.1
서울	9.4	3.9	3.4	5.6	4.6
인천	9.2	7.7	5.8	7.6	4.2
경기	11.4	6.0	4.7	7.4	5.6
지방	5.6	5.7	6.0	5.8	7.4

자료 : 국토해양부, "신고분 아파트 실거래가" 보도자료, 부동산114(주), 통계청 자료 활용하여 추정된 수치임.

허윤경(연구위원-ykhur@cerik.re.kr)

‘건설노무제공자’-불법하도급 등 폐해 재연 가능성 커

- 지속가능한 상생을 위해선 정부의 직접시공 여건 조성 노력 필요 -

■ 시공참여자체도, 부실시공 근절책으로 도입

- 건설노무제공자 도입 요구에 대한 적정성 검토 필요
 - 2009년 말 건설노무제공자 도입을 요구하는 「건설산업기본법」(이하 「건설법」) 개정안이 국회에 제출되었음(2009.12.18). 건설노무제공자란 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자와 건설노무도급계약을 체결하고 공사의 시공에 참여하는 건설종사자(동법 제9조에 따른 건설업의 등록을 하지 아니한 자 중 「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자 등록을 한 자)를 말함(「건설법」 제2조 제14호).
 - 건설노무제공자는 2008년에 폐지된 시공참여자와 유사한 내용으로서, 동 제도의 핵심은 건설현장에서 작업 팀을 이끄는 팀장(경력이 오래 된 숙련기능인력)에게 합법적으로 도급을 줄 수 있도록 허용하는 내용임.
 - 시공참여자체도는 많은 폐해를 야기했다는 이유로 폐지되었는데, 그와 유사한 제도를 재도입하려고 하므로 그 이유와 재도입시 파급영향에 대해 검토해볼 필요가 있음.
- 시공참여자의 정의 및 재하도급 허용(「건설법」, 1997.1 시행, 2008.1 폐지)
 - 삼풍백화점과 성수대교 붕괴 등을 계기로 부실시공을 근절하려는 노력의 일환이었음.
 - 시공참여자란 전문건설업자로부터 건설공사의 일부를 전문건설업자의 관리책임 하에 전문건설업자와 약정을 하고 공사의 시공에 사실상 참여한 건설업 종사자를 의미함.
 - 이들에 대한 재하도급은 하도급 제한에 위배되지 않는 예외임을 명시하였음.

■ 과거 불법 하도급 위장 수단으로 악용되는 등 심각한 폐해로 폐지

- 불법 하도급을 위장하는 수단으로 악용되어 다단계 하도급이 만연했음.
 - 당시 2단계(일반-전문-시참)까지의 하도급이 허용되었으나 탐반장에 대한 설문조사에 의하면 3단계 이상을 넘어가는 불법 하도급의 비율이 약 70%를 차지하였음.
 - 불법 하도급이 만연된 주요 원인 중 하나가 시공참여자체도라는 지적이 많았음.
- 탐반장에 대한 설문조사(2006) 결과 시공참여자에 대해 부정적인 평가가 더 많음.

- 시공참여자제도 도입 이후 '부실시공이 감소했는가?'에 대하여 '감소했다'(17.9%)보다 '변화 없다'(44.6%)와 '더 증가했다'(37.5%)가 많았음.
- 또한 '다단계 하도급이 감소했는가?'에 대해서는 '감소했다'(7.8%)에 비해 '변화 없다'(36.8%)와 '더 증가했다'(55.4%)가 더 많았음.
- 따라서 시공참여자제도의 존폐 여부에 대해 '폐지해야 한다'(65.7%)는 응답이 '유지해야 한다'(13.3%)는 응답보다 많았음.
- 시공참여자에게 사업주의 지위를 부여하였으나 행정능력이 없어 폐해가 심각했음.
 - 시공참여자는 대체로 숙련인력 중의 한 명인데 이들에게 근로계약 체결, 사회보험 관리, 심지어 소규모 공상처리까지도 시공참여자에게 전가하였음.
 - 그 결과 근로자들은 공식제도에서 배제되었고, 건설생산 관행의 개선 가능성을 차단했으며, 부실업체의 과당경쟁에 의한 '제 살 깎기' 경쟁이 격화되었음.
 - 실공사비 누수에 따른 생산물의 부실화로 건설업 위상이 하락하였고 노무비 부족은 임금을 하락시켰으며, 외국인력에 의한 내국인 대체를 가져와 일자리 감소를 야기함.
- 문제의 심각성을 인지한 정부는 연구용역을 발주하고 관련 당사자의 의견을 수렴하여 직접시공 여건을 조성하되 '선 폐지 후 보완'이 불가피하다고 판단

■ 제도입시 과거 폐해 재연 가능성 커, 정부의 직접시공 여건 조성 노력 필요

- 시공참여자 폐지 이후 현장의 고용계약 관행이 늘고 있으나 직접시공 여건(인센티브 부여·적정 공사비의 확보·고용 비용 경감·행정 부담 경감 등)은 여전히 미흡하였음.
 - 설문조사(2006)에 의하면 전문건설업자는 직접시공으로 '품질 제고'의 효과가 있음을 인식하나, '지나치게 낮은 공사비' 때문에 직접시공이 어렵다고 응답하였음.
- 건설산업 본연의 위상 확립, 지속 가능한 성장, 구성원의 상생 등 지향
 - 진정한 해법은 모두가 공멸하는 시공참여자 재도입이 아니고 모두가 상생할 수 있는 직접 시공 여건의 조성에 있음.
 - 적정 노무비 확보는 물론 기술경쟁을 촉진하는 미국과 호주의 제도를 참고해야 함.

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

국제회계기준의 도입과 건설업에의 파급 효과

- 개발 사업 관련 영향 커, 상장 및 비상장기업 간 형평성 대응책 강구 시급 -

■ 세계적으로 단일화된 ‘국제회계기준’* 도입

- 최근 기업의 글로벌화와 자본시장 개방이 본격적으로 진행되면서 재무 정보의 투명성과 국제 비교가능성 제고를 위해 글로벌 스탠더드로서 국제회계기준(International financial reporting standards : 이하 IFRS)이 정착되는 움직임을 보임.
 - 글로벌 기업들의 재무제표 이중작성의 부담을 경감시키고 재무정보에 대한 국제적인 신뢰성을 확보하고자 하는 것으로 2005년 EU 지역 회사들을 필두로 확산됨.
 - 현재 캐나다, 호주 등 전 세계 약 110여개 국가, OECD 가입국의 80%가 IFRS를 적용했거나 도입을 추진
 - 2008년 11월 G20 정상회의에서도 고품질의 단일 국제회계기준 구축 결의. 이에 따라 미국은 2008년 11월 IFRS 도입 로드맵을 발표했으며, 일본은 2008년까지 자국 회계기준과의 주요 차이를 제거하는 작업 추진. 중국은 2007년 IFRS와 실질적으로 일치하는 기준 발표. 브라질은 2010년, 우리나라와 캐나다, 인도 등은 2011년까지 IFRS 도입 결정

■ 우리나라 상장업체, 내년 1/4분기부터 K-IFRS 적용 작성한 재무제표 공시해야

- 이러한 국제 추세에 발맞춰 우리나라도 2007년 3월 K-IFRS(한국채택국제회계기준)의 전면 도입을 위한 로드맵을 발표. 2009년에는 선택 적용, 2011년에는 상장업체를 대상으로 의무 적용하도록 확정
 - 회계처리기준은 실무적용 가능성, 기업간 비교 가능성, 실무 혼란 등을 감안해 2 Tier System으로 운영
 - 상장기업은 2010년까지는 선택적으로 K-IFRS를 적용할 수 있으나 2011년 이후 K-IFRS 적용이 의무화되고 비상장기업은 별도의 일반 기업을 위한 회계기준을 적용
 - 따라서, 상장기업의 경우 회계의 ‘비교 가능성’에 의거, 2011년 재무제표와 비교 대상이 되는 금년 재무제표부터 K-IFRS를 적용한 재무제표를 작성하여야 함.

* 국제회계기준(International Financial Reporting Standards : IFRS)은 런던 소재 민간기구인 국제회계기준위원회(IASB)가 고품질의 “단일 글로벌 회계기준”을 통하여 Globalized capital market needs를 충족시키기 위해 제정한 것임.

〈단계별 K-IFRS 운영 체계〉

구분	2008년까지	2009 ~ 2010년	2011년 이후
국제회계기준 선택기업	현행 기준		국제 회계 기준
상장기업			비상장 기준
일반기업			

■ 개발 사업 관련 부문에서의 영향이 가장 클 듯

- 건설기업은 K-IFRS 적용에 따라 개발사업 관련해 가장 큰 영향을 받을 것으로 보임.
 - 기존의 기준서 12호에는 분양 아파트의 예약매출도 건설공사계약에 포함되어 진행률 기준이 적용됨. 그러나 K-IFRS 1011호(IAS 11)의 ‘건설계약’에 의하면 현재의 분양 매출은 ‘건설계약’의 정의를 만족시키지 못해 인도 기준을 적용하여야 함.
 - 이와 같이 수익 인식의 기준이 변경될 경우 분양사업의 공사기간 중에는 매출이 인식되지 않게 되며, 이와 관련된 제반 비용과 평가요소들 역시 달라질 수밖에 없어 궁극적으로 손익의 변화를 초래함.
 - 이를 보완하기 위해 부동산개발사업을 위한 별도의 법인을 설립하는 경우에도 해당 법인에 대한 실질적인 통제권이 있다면 기본 재무제표가 되는 연결재무제표상에 포함되어야 하므로 재무상태에 불리하게 작용할 수밖에 없음.
- 또한, PF(Project Financing)를 위한 지급보증의 경우 지금까지는 우발채무로 주석으로만 공시되던 것이 K-IFRS 적용 후에는 공정가치로 평가되어 부채비율 산정시 포함됨. 이에 따라 PF 사업 추진 기업의 경우 부채비율 상승 불가피

■ 조세 부과, 신용평가, 공사 입찰 등 재무지표가 활용되는 경우 상장기업과 비상장기업 간 형평성 문제에 대한 대응책 강구 시급

- K-IFRS를 적용하더라도 해당 기업의 실질에는 변화가 없으나 재무지표는 크게 변화할 것으로 예상됨. 이 경우 법인세의 부과, 금융기관 대출 평가 및 신용평가지 상장기업과 비상장기업 평가 간의 형평성을 어떻게 유지할 것인가에 대한 고민 필요
- 더욱이 건설업의 경우 각종 경영비율이 업체 사전심사에 그대로 반영되는 100억원 미만 (지자체 공사의 경우 300억 ~ 100억원 미만 공사는 신용등급과 비율 중 선택)공사 입찰시 형평성 논란이 야기될 가능성이 높음.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

“아르헨.칠레-에너지 및 SOC에 대한 투자 수요 커”

- 중남미 지역 건설 투자 환경 분석(2) -

■ 아르헨티나-투자 및 사업 진출에 신중해야

- 아르헨티나 경제는 마이너스 성장을 기록하고 있고, 2010년에도 정치적 불안과 일관성이 결여된 경제정책이 지속될 경우 경제성장을 기대하기 어려울 전망이다.
 - 현재 아르헨티나는 세계적으로 국가 부도 발생이 예상되는 상위권 나라 중 하나라는 관점에서 투자 및 사업 진출에 신중해야 할 것임.
- 아르헨티나의 정부는 에너지 발전 사업 및 사회기반시설의 대규모 확충에 관심이 높음. 그러나 재원 마련이 어려운 상황임.
 - 아르헨티나는 고질적인 에너지 부족 현상을 겪고 있으며, 에너지 부족은 경제 성장에 걸림돌이 되고 있음. 이에 아르헨티나 정부는 에너지 공급망 확충 및 대대적인 인프라 사업에 대한 추진의지를 표명하고 있음.
 - 아르헨티나 정부는 인프라 확충에 있어 국제금융기관들의 지원을 희망하고 있으나, 이미 IDB 및 World Bank에 막대한 부채를 지고 있고, IMF와도 채무 재조정 및 거시 경제 운영에 관한 갈등 구도에 있기 때문에 국제 금융기관의 지원은 어려운 여건임.
 - 현재 IDB와 World Bank가 아르헨티나에 금융을 제공하는 사업 분야는 환경보전, 재해 방지 등의 목적으로 추진되는 공공사업 분야로 제한되어 있음.
- 아르헨티나 건설시장에 진출하기 위해서는 대규모의 자금동원 능력이 있어야 하며, 현지 업체와의 컨소시엄 형태로 진출하는 것이 바람직함.
 - 아르헨티나 건설시장으로의 진출조건은 대부분 건설과 함께 운영 및 관리를 맡아야 하는 것이기 때문에 대규모의 자금동원 능력이 필요함.
 - 대부분의 입찰은 불안정한 자국 내 재원이고, 자국 기업에 대한 특혜가 많으며, 입찰 정보가 공개되지 않는 경우도 많음.
 - 선진 건설업체들도 도로, 철도 등 사회간접시설 분야로의 진출은 꺼리고 있으며, 상대적으로 혜택이 많은 플랜트 부문 진출에 주력함.

* 지난 호에 이어 2010년 1월 6일 한국건설산업연구원 원내 세미나에서 전진구 파라과이 이순시는 국립대학 교수가 발표한 ‘중남미 건설시장 환경 분석’ 내용 중 일부를 정리하였음.

- 아르헨티나 정부의 SOC사업은 IDB, World Bank 등 국제금융기관의 신용공여가 확보되지 않은 경우가 많기 때문에 재원 조달 방식에 대한 신중한 검토가 필요함.

■ 칠레 - 안정된 시장으로 사업 진출 환경 긍정적

- 칠레는 중남미 국가 중 가장 개방되고 안정된 시장을 가지고 있으며, 한-칠레 FTA의 활용성이 높아 진출 환경이 긍정적임.
 - 사회 부정부패가 줄어들고 있으며, 금융신용도는 중남미 국가 중에서 높은 편에 속함. 거의 모든 품목의 수입이 자유롭고, 6%의 단일관세를 적용하고 있음.
 - 칠레의 자유개방정책과 외국인 투자 규제 완화 등은 외국인 투자의 투자를 활성화시킴.
- 현재 칠레 정부는 전력에너지 생산을 위하여 수력, 화력, 원자력, 태양열 등의 발전소 건설을 절실히 요하고 있음.
 - 2007년도 이후 계속되는 가뭄으로 인해 수력발전량이 급격히 감소하였으며, 전력공급 사정이 악화되어 전력 부족 사태는 심화될 것으로 예측됨.
 - 칠레 에너지부는 2009~15년 간 5개의 화력발전소 건설에 51억 8천만 달러, 4개의 수력발전소 건설에 29억 9천만 달러를 투입하겠다고 밝힘.
 - 또 다국적 기업인 Consorcio Electrico를 통해 2014년까지 23억 달러를 투자하여 1,600 MW 규모의 태양열 에너지 발전소를 아타카마 사막지대에 건설할 예정임.
 - 에너지 부문 외에도 저수지 및 지하수 개발, 수도관 시설공사, 태평양 연안항구 개발, 남미대륙 연결철도 건설 등 사회간접자본 확충에 대한 많은 투자 계획이 있음.
- 국내 기업의 투자 유망분야 및 진출 현황
 - 대기업은 광물자원 개발 분야 및 항만, 도로 건설 등의 사회간접시설 분야에서 BOT 방식으로 사업을 수행하는 것이 유망함.
 - 칠레는 현지 유망기업과의 합작 투자 그리고 자유무역지대의 활용이 용이한 환경임.
 - 국내 기업 중에는 포스코건설이 2006년 칠레 벤타나스의 석탄화력발전소 건설 계약을 체결하고, 지난해 말 준공한바 있음. 벤타나스 석탄화력발전소는 EPC 턴키 프로젝트로서 국내 최초의 중남미 에너지플랜트시장 진출 사례임. 포스코건설은 2007년에는 칠레 앙가모스 석탄화력발전소에 관한 EPC 계약도 체결하였으며, 현재 사업 시행 중임.

성유경(연구원-sungyk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
2.19	감사원	<ul style="list-style-type: none"> ▪건설환경4과의 최저가낙찰제 확대 관련 자료 요청에 대해 최민수 건설정책 연구실장 자료 제출 - 업계의 수익성 악화 등 최저가낙찰제 확대의 문제점과 입찰 방식의 다양화 등 바람직한 제도 운영 방향에 대한 보고서 제출
2.23	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪규제개혁법무담당관실 주최 자체 규제심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 「건설산업기본법」 시행령 및 시행규칙 일부 개정(안)에 대한 규제 심사
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> ▪‘부동산 관련 전문가 간담회’에 두성규 건설경제연구실장 참여 - 주택시장 상황 진단 및 전망(매매시장/전세시장/재개발·재건축), 주택금융시장(신담보대출금리 체계(COFIX) 및 미분양 동향 점검과 건설업계 자금사정 등 동향점검 회의 및 대책 자문
	경기도	<ul style="list-style-type: none"> ▪‘경기도 지역건설업 활성화 추진위원회’에 건설경제연구실 이흥일 연구위원 주제 발표 참여 - ‘최근 건설 및 주택·부동산 경기 동향 및 정책방향’을 주제로 발표

■ 신규 연구과제 발령 현황

과제명	주요 내용
건설경기 활성화를 통한 일자리 창출 방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪건설투자 확대 및 고용 효율화 개선을 통해 건설일자리 창출 극대화 필요성 제시 목적 - 건설투자 및 건설고용 현황에 대한 조사, 건설투자 확대 및 건설고용 효율화의 필요성 제시 - 공공건설시장 및 민간건설시장의 건설투자와 건설고용시장의 문제점 제시 - 건설투자 효율화를 위한 정책 과제(공공건설, 민간건축, PF 공모, 민간투자, 민간선투자 등), 국내 건설고용시장 효율화를 위한 정책 과제

■ 개원 15주년 기념 ‘한국 건설산업의 현재와 미래’ 세미나 개최

- 세미나명 : ‘한국 건설산업의 현재와 미래’
- 일시 및 장소 : 2010년 3월 18일(목) 14 : 00, 건설회관 2층 중회의실
- 프로그램(안)
 - 제1세션 : 건설시장(글로벌 건설시장 전망과 선택/국내 건설시장 미래변화 예측)
 - 제2세션 : 건설산업(건설 정책제도의 변화추이와 향후과제/건설산업 일자리 창출전략)
 - 제1세션 : 건설상품(2020 주택부동산 미래 전망, 2025 건설상품과 기술예측)
- 문의 및 신청 : 기획팀(02-3441-0815, 0816), 연구원 홈페이지 www.cerik.re.kr 참조

시공책임형 CM방식 제대로 알자

시공책임형 CM방식(CMr) 도입 관련한 논란이 작년 3월 이후 지속되고 있다. CMr방식 주체별로 CM방식에 대해 뚜렷한 시각차를 나타내고 있다. 발주자의 사업관리 기능과 역할의 연장선으로 보는 주체들은 서비스 업역으로 보기 때문에 CM업역이라는 주장이다. 반면 공사목적물을 생산하는 주체인 건설업체들은 ‘시공+CM’이라는 시각이 강하기 때문에 공사업역이라 주장한다.

전체 건설시장에서 CMr방식이 약 10%를 점유하고 있는 미국 CMr방식에는 몇 가지 특성이 있다. 첫째, 단일 시설물이어야 한다. 둘째, 몇 천억원이나 혹은 조원까지는 보증기관이 기피하기 때문에 보증을 받을 수 있는 일정 규모 이하여야 한다. 셋째, 학교나 공공청사 건물 등과 같이 설계가 표준화되어 건설 중 예측하지 못한 설계변경이 최소인 경우다. 넷째, 설계되지 않았어도 준공금액을 거의 확정시킬 수 있을 정도로 경험이 축적된 시설물이어야 한다. 설계 완료 전에 최고한도액(GMP)을 거의 정확하게 예측해야 하기 때문이다.

국내 공공공사에 적용하려면 위의 몇 가지 외 추가로 요구되는 게 있다. 첫째, CMr방식은 국가계약법에 발주방식으로 규정돼야 한다. 시설공사가 포함됐기 때문이다. 둘째, 발주자가 CMr방식에 대한 지식과 집행역량을 갖춰야 한다. 셋째, 계약액의 기준이 되는 최고한도액(GMP) 산정기준이 명확해야 한다. 넷째, CM서비스 대가 산정기준과 CMr계약자 선정 시기를 정립해야 한다. 다섯째, CMr방식에 맞는 계약일반 및 특수조건을 만들어야 한다.

국내시장에 CMr방식이 전면 도입되려면 상당한 시간이 필요할 것으로 보인다. 특히 일반 건설업체(GC)와 전문공사업체(SC)를 기반으로 한 국가계약법과 제도가 있기 때문에, CMr방식이 도입되기 위해서는 기존 제도에 덧씌우기가 아닌 새로운 제도가 만들어져야 가능하다. 미국에서조차 CMr방식이 일반화되어 있지 못한 이유도 이런 제약 때문이다. 국내시장에서 이 방식에 가장 유사하게 진행된 사례는 인천대교 건설이다. 설계자를 따로 두면서도 확정공기와 공사금액 한도액을 초과하지 못하게 한 계약을 한 것이다. 그리고 공사계약자에게 설계관리책임을 포함시켜 책임 시공하도록 한 것이 CMr방식과 가깝기 때문이다.

발주자 시각에서만 보면 CMr방식은 매력적일 수 있다. 설계와 시공을 분리해 설계자가 시공자를 견제토록 함으로써 턴키방식이 가진 한계를 극복할 수 있기 때문이다. 턴키보다 낮은 가격으로 고품질의 목적물을 얻을 수 있는 가능성이 높은 것도 발주자가 이 방식을 선호하는 이유 중 하나다. CMr방식 도입을 결정하기 전에 이 방식의 목적을 제대로 이해해야 성공 가능성이 높기 때문이다. <건설경제, 2010. 02 >

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)