

건설산업 생산체계 개편에 따른 건설보증시장 변화 예측 조사

김성일¹ · 장철기² · 유현지^{3*}

¹국토연구원 건설경제산업연구본부 선임연구위원 · ²한남대학교 토목건축공학과 교수 · ³국토연구원 건설경제산업연구본부 연구원

Prediction Survey on Construction Guarantee Market Due to the Restructuring of the Construction Industry's Production System

Kim, Sungil¹, Chang, Chulki², Yoo, Hyunji^{3*}

¹Senior Research Fellow, Construction Economy & Industry Research Division, Korea Research Institute for Human Settlements

²Associate Professor, Department of Architectural Engineering, Hannam University

³Assistant Research Fellow, Construction Economy & Industry Research Division, Korea Research Institute for Human Settlements.

Abstract : The construction guarantee market is a rear market affected by changes in the construction industry and market. As the restructuring of the construction industry's production system is being carried out, such as the abolition of regulations on business field between general and specialty contractors, major changes are expected not only in the construction market but also in the construction guarantee market. In construction guarantee market, there are currently three Contractor Financial Cooperatives, which are divided based on business field and business type(General, Specialty and Plant & Mechanical). The abolition of business field regulation will have various effects on construction guarantee market, such as forming a competitive structure among the three Contractor Financial Cooperatives. Therefore the role of the construction guarantee institutions are also required to change. This study predicted the changes in the construction guarantee market after the restructuring of construction industry and analyzed the ripple effect on the market. This study reviewed the details of the reorganization plan on the construction industry, policies and statistical data related to construction guarantee, and lastly conducted the survey on each member of the three Contractor Financial Cooperatives to analyze the usage behavior in the future guarantee market. Based on the result of this study, the members of both the General Contractor Financial Cooperative and Specialty Contractor Financial Cooperative are not willing to change the existing institutions, but a lot of them are expected to use other institutions in duplicate. The members of the Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative are most willing to use other guarantee institutions.

Keywords : Construction Production System, Elimination of Business Field, Construction Guarantee, Construction Guarantee Market

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

건설보증시장은 건설산업 및 건설시장의 변화에 영향을 받는 후방시장으로서의 특성을 갖고 있다(Kim et al., 2008). 그동안의 건설산업 및 건설시장은 변화가 크지 않아 건설보증시장 또한 큰 변화 없이 운영되어 왔으나, 최근 건설 종합건설업체와 전문건설업체 간 업역 규제를 폐지하는 업

역개편¹⁾과 업종개편²⁾, 등록기준 완화 등 건설산업 생산체계에 대한 대대적 개편이 계획되고 있다(Department of construction policy, 2018). 건설산업 생산체계 개편은 건설시장에 큰 영향을 끼칠 것으로 예상되며 건설시장 변화에 따라 건설보증시장에도 큰 변화가 있을 것으로 예상된다(Kim et al., 2006).

건설 관련 공제조합은 업역과 업종을 기반으로 3개 조합(건설공제조합, 전문건설공제조합, 기계설비건설공제조합)으로 구분되어 있다(Kim et al., 2014). 생산체계 개편에 따라

* **Corresponding author:** Yoo, Hyunji, Construction Economy & Industry Research Division, Korea Research Institute for Human Settlements, Sejong-si, 30147, Korea

E-mail: hjyoo@krihs.re.kr

Received September 14, 2020: **revised** November 12, 2020

accepted November 27, 2020

1) 업역개편은 종합·전문 업역규제를 폐지하는 것으로 발표된 후 '18.12.31 「건설산업기본법」 이 개정됨

2) 업종개편은 단기적(19년)으로는 현행 업종체계 틀을 유지하면서 일부 업종의 업무내용 조정에 주력, 중장기적(~22년)으로는 업종 전반을 대업종화할 예정으로 개편안 마련 중에 있음

업역규제가 폐지되고 업종체계가 개편되면, 업종별 건설시장의 점유도 및 건설실적도 영향을 받을 수 있으며, 따라서 업역과 업종을 기반으로 구분해 시장을 나누어왔던 3개 건설 관련 공제조합 간 보증시장에도 변화가 있을 것으로 예상된다(Kim et al., 2013). 종합건설업체와 전문건설업체 간 업역개편은 종합·전문·기계설비의 3개 공제조합로 구분되어 운영되던 건설보증시장에 영향을 끼쳐 보증시장 내 경쟁구조가 형성될 가능성 등 건설보증시장에 여러 형태로 영향을 미칠 것으로 예상되며, 이에 따라 건설보증기관의 역할에도 변화가 필요할 것으로 예상된다(Kim et al., 2006).

이에 본 연구는 건설산업 생산체계 개편이 건설시장 및 건설보증시장에 불러올 변화를 조사·예측하고, 시장변화가 건설보증시장에 미치는 파급효과를 분석하였다. 이를 통해 건설관련 공제조합이 시장환경에 효과적으로 대응하여 건설보증시장의 건전성을 확보하고 보다 많은 건설 관련 기업에 고품질의 건설금융 서비스를 제공할 수 있을 것으로 기대한다.

1.2 연구의 내용 및 방법

건설산업 생산체계 개편에 따른 건설시장 및 건설보증시장의 변화를 분석하기 위하여, '건설산업 생산체계 개편안'을 살펴보고, 건설보증관련 법령 및 제도·정책과 건설관련 공제조합의 경영보고서, 보증기관 관련 통계자료를 검토하여 건설보증시장의 현황을 파악하였다. 그리고 설문조사를 수행하여 생산체계 개편 이후 종합·전문·기계설비업체의 상호 시장 진출 여부와 보증기관이용 행태를 분석하였다.

2. 건설산업 생산체계 개편 개요

우리나라는 1958년 「건설업법」이 제정되며 건설업역 구분과 건설업체 등록제도를 최초로 도입한 이후로 수차례의 법 개정을 통해 건설업의 생산체계가 형성되고 변화되었다(Ahn et al., 2019). 최근 국토교통부는 건설산업의 근본적 구조 혁신을 통해 생산체계 개편을 이행하고자 '건설산업 생산구조 혁신 로드맵'(2018.11.07.)을 발표하였다(Department of construction policy, 2018). 로드맵은 건설업 내 종합건설업체와 전문건설업체 간 원·하도급 제한을 허물고, 전문건설업의 세분화된 업종체계를 개편하며, 건설업체 등록기준을 조정할 내용을 담고 있다. 로드맵에 따라 일부 법 및 시행령이 개정되었으며 세부사항에 관한 개정이 지속 추진될 예정임에 따라 향후 건설업에 큰 변화가 예상된다. 특히 업역규제 폐지와 업종체계 개편은 기존 건설산업 구조를 전면 개편하는 것으로, 업역규제는 이미 관련법 일부를 개정(2018.12.31.)하였으며, 업종체계도 관련법 개정을 앞두고 있다.

업역규제 개편은 종합·전문건설업체 간의 원·하도급 제한을 허물어 업역 간 상호 진출이 가능하게 한다. 발주자 선택에 따라 종합·전문건설업체가 상호 공사의 원·하도급을 모두 할 수 있도록 업역을 폐지하고, 종합업종에 해당되는 시설물을 시공하기 위한 세부 전문공사의 원·하도급이 가능하도록 허용하되, 영세 전문건설업체 보호를 위해 총 공사금액 10억 미만의 공사는 종합 간 하도급과 물량 하도급을 금지하는 내용을 담고 있다(Innovation committee of construction industry, 2018).

업종체계 개편은 29종으로 세분화된 현행 전문건설 업종 내 중복 업무로 인해 발생하는 업종 간 분쟁을 줄이고 전문성을 강화할 수 있도록 10종 내외로 조정하는 대업종화를 추진할 계획이다. 단기적으로 현재 만능면허화에 대한 비판을 받고 있는 시설물유지관리업, 강구조물·철강재 설치업 등 업무의 내용이 타 업종과 유사하거나, 토건 등 업무 범위가 지나치게 넓은 업종을 중심으로 개편한다. 장기적으로 유사 업종을 통합해 불필요한 분쟁을 줄이고 전문성을 바탕으로 경쟁하도록 유도하여 생산성 향상을 도모하며, 주력분야 공시제를 도입하여 대업종화에 따른 발주자 혼란을 방지하고 건설업체 정보 제공 방식을 강화할 예정이다(Innovation committee of construction industry, 2018).

자본금과 기술자에 대한 등록기준을 조정하여 업체의 부담을 경감할 수 있도록, 건설업체 등록에 요구되는 자본금의 기준을 '19년에는 현행 대비 70% 수준, '20년에는 최대 50% 수준까지 경감한다. 업체 수 증가 등을 모니터링하여 문제가 발생하지 않도록 하향속도와 폭을 조정하고, 기술자의 수는 현행수준을 유지하지만 기술자의 질을 평가할 수 있는 경력요건을 '20년부터 추가하여 실질적 역량을 평가할 수 있도록 추진한다. 기능인등급제 도입에 따라 일부 기능공의 수요비율이 높은 업종에 대해서 기능인력의 보유 요건을 추가하는 방안도 검토 중이다. 종합·전문의 연계를 위해 신규 건설업체는 초기 전문업종 등록 후 1~2년간 건설업을 영위해 일정 기준 이상의 실적과 역량을 쌓은 자에 한하여 종합면허의 취득을 허용하는 방안('22년 실시 예정)을 검토할 예정이다(Innovation committee of construction industry, 2018).

3. 건설보증시장 현황

3.1 건설보증

건설공사를 도급받은 건설업체가 계약을 이행하지 못할 경우 발주자가 손해를 입을 수 있기 때문에 건설업체의 계약이행을 담보하기 위한 각종 보증이 필요하다. 건설관련 보증은 각 조합별로 다양하게 존재하나 건설단계에 따라 크게

입찰보증³⁾, 계약보증⁴⁾, 공사이행보증⁵⁾, 선급금보증⁶⁾, 하도급 대금지급보증⁷⁾, 하자보수보증⁸⁾ 등이 있다(Kim et al., 2014). 건설법(제56조)에서는 보증상품을 조합원이 건설업을 운영할 때 필요한 입찰보증, 계약보증(공사이행보증을 포함), 손해배상보증, 하자보수보증, 선급금보증, 하도급보증과 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 보증’으로 규정하고 있다. ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 보증’은 인·허가보증, 자재구입보증, 대출보증, 납세보증, 하도급대금지급보증, 건설기계 대여대금지급보증, 그 밖에 조합원이 경영하는 건설업과 관련하여 보증하는 것으로서 정관으로 정하는 보증으로 규정하고 있다(Ahn et al., 2017).

3.2 건설보증기관

현재 건설 관련 보증기관으로는 「건설산업기본법」⁹⁾에 따라 운영되고 있는 건설공제조합, 전문건설공제조합, 기계설비건설공제조합 등 3개 공제조합과 「보험업법」에 근거해 운영되는 서울보증보험, 주택보증을 주 사업으로 운영하고 있는 주택도시보증공사, 그 외 기타 건설보증 사업을 운영하는 엔지니어링공제조합 등이 있다(Kim et al., 2013).

건설보증시장의 주요 보증기관인 3개 건설 관련 공제조합은 건설시공 단계에 따라 유사한 보증상품을 판매하지만, 정관에 근거하여 조합원과 업역 및 업종에 따라 보증상품이 특화되어 있다. 2007년 겸업제한이 폐지되면서 종합건설업체와 전문건설업체가 상호간 중복으로 업역을 등록할 수 있게 되면서 겸업을 하는 건설업체들은 여러 조합에 중복으로 조합원 등록을 할 수 있게 되었다(Kim et al., 2008). 겸업제한이 폐지되었음에도 3개 건설 관련 공제조합 중 건설공제조합은 종합건설업체를 주요 조합원으로, 전문건설공제조합은 전문건설업체를, 기계설비건설공제조합은 전문건설업체 중 기계·설비 업종을 취급하는 건설업체를 주요 조합원으로 정하고 있다(Kim et al., 2015). 공제조합별 주요 조합원의 고유사업업종이 상이하기 때문에, 건설 업종별 건설시장의 점유도 및 건설실적에 따라 보증 상품도 큰 영향을 받을 수 밖에 없는 구조이다(Kim et al., 2008).

공제조합의 수익으로 이어지는 주요 지표인 조합원수를 살펴보면, 건설공제조합은 2001년 보증가능금액확인서 제도 도입으로 인해 조합원수가 증가하여 겸업제도를 폐지한 2007년에 조합원수가 12,507개사로 최대치를 기록하였으나 이후 하락세, 2013년부터 완만한 회복세를 보이며 2018년 기준 12,160개사이다. 전문건설공제조합과 기계설비건설공제조합 역시 보증가능금액확인서 제출 의무화로 조합원수가 꾸준히 증가하였다. 전문건설공제조합의 경우 2001년 28,899개사에서 2018년에는 52,444개사로 증가하였으며, 기계설비건설공제조합은 2001년 4,276개사에서 2018년 7,521

개사로 해당 조합이 설립된 이래 가장 많은 조합원 수를 보유하고 있다(KISCON, 2019).

3.3 건설보증시장

2018년 기준 국내 건설시장 총 계약금액은 323조원이며, 이중 종합건설업이 58.2%(188조원)를, 전문건설업이 24.3%(78.4조원), 기계설비 공사(가스포함)가 5.1%(16.6조원)를 점유하고 있다. 원/하도급 시장을 살펴보면, 원도급 시장 254.9조원의 72.6%(185조원)은 종합건설업이 담당하고 있으며(전문건설업 8.8%, 기계설비공사업 2.9%), 하도급 시장 68조원의 82.1%(55.8조원)는 전문건설업(종합건설업 4.4%, 기계설비공사업 13.5%)이 담당하고 있다(KOSIS, 2019) <Table 1>.

Table 1. Amount of construction contract

(Unit : trillion won)

| | | Total | General | Specialty | Plant & Mechanical |
|--------------|--------|----------|---------|-----------|--------------------|
| Total | Amount | 323.0 | 188.0 | 78.4 | 16.6 |
| | (rate) | (100.0%) | (58.2%) | (24.3%) | (5.1%) |
| Contract | Amount | 254.9 | 185.0 | 22.5 | 7.4 |
| | (rate) | (100.0%) | (72.6%) | (8.8%) | (2.9%) |
| Sub-contract | Amount | 68.0 | 3.0 | 55.8 | 9.2 |
| | (rate) | (100.0%) | (4.4%) | (82.1%) | (13.5%) |

※ Source : Statistics Korea (2018)

6대 주요 건설보증¹⁰⁾ 실적을 살펴보면, 2018년 기준 보증건수는 111.7만 건, 금액은 58.2조원¹¹⁾이다. 보증기관별

- 3) 낙찰자가 계약을 체결하는 것을 담보하기 위한 보증으로 통상 공사예정금액의 5% 이상을 보증금액으로 하여 입찰참가자가 제출
- 4) 계약의 이행을 담보하기 위한 보증으로 통상 보증금액은 계약금액의 10%~20%수준, 2011.1.1 이후 입찰공고된 공사의 경우 15%
- 5) 계약보증이 계약불이행에 대한 금전보상 성격이 우선되는 반면, 공사이행보증은 준공책임이 우선되는 보증으로 현재까지는 국가기관 등 공공발주공사로 한정되어 있는 보증으로 계약금액의 40%~50% 수준
- 6) 공사 계약후 계약조건에 따라 선급금을 지급할 경우 계약 불이행 등으로 선급금을 반환하여야 할 때, 이를 담보하는 보증
- 7) 조합원이 하도급을 받고자 하거나 하도급 받은 공사등과 관련하여 부담하는 채무를 보증
- 8) 건설공사가 준공된 후 발생하는 하자에 대한 보수를 책임지는 보증으로 하자보수는 그 책임기간이 장기이고 여러 변동상황이 발생할 가능성이 커서 반드시 보증이 필요, 통상 계약금액의 3%가 보증금액이 되며 보증기간은 공종별로 1~10년까지 다양하게 설정
- 9) 건설 관련 보증기관의 설립 및 운영에 관한 기본적인 법령은 「건설산업기본법 제 7장 건설 관련 공제조합 및 건설보증」에서 규정하고 있으며, 건설 관련 공제조합의 설립에 대해서는 동법 「제54조 공제조합의 설립」에 규정되어 있다.
- 10) 각 보증기관이 건설산업정보센터에 제공한 6대 보증실적(계약보증, 공사이행보증, 선급금보증, 하자보수보증, 하도급대금지급보증, 건설기계대여대금지급보증 기준. 단, 주택보증공사는 하도급대금지급보증서만 건설산업정보센터에 제공
- 11) 각 3개 공제조합(건설공제조합, 전문건설공제조합, 기계설비건설공제조합)과 서울보증보험, 주택보증공사 제공자료 기준하여 집계함.

로 살펴보면 건설공제조합이 건수의 19.7%(22만건), 금액의 50.2%(29.3조원)를 점유하고 있으며, 전문건설공제조합은 건수 58%(64.8만건), 금액 23.8%(13.9조원), 기계설비건설공제조합은 7.7%(8.6만건)와 4.2%(2.5조원), 서울보증보험은 13.7%(15.4만건)와 17.3%(10.1조원)를 점유하고 있다(KISCON, 2019) <Table 2>.

Table 2. Construction guarantee performance of guarantee institutions

(Unit : 100 million won)

| | | Number | Amount |
|---|--------|-----------|---------|
| Total | Amount | 1,117,167 | 582,385 |
| | (rate) | (100%) | (100%) |
| General Contractor Financial Cooperative | Amount | 220,400 | 292,617 |
| | (rate) | (19.7%) | (50.2%) |
| Specialty Contractor Financial Cooperative | Amount | 648,049 | 138,581 |
| | (rate) | (58.0%) | (23.8%) |
| Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative | Amount | 86,160 | 24,680 |
| | (rate) | (7.7%) | (4.2%) |
| Seoul Guarantee Insurance | Amount | 153,549 | 100,583 |
| | (rate) | (13.7%) | (17.3%) |
| Korea Housing & Urban Guarantee Company | Amount | 9,009 | 25,925 |
| | (rate) | (0.8%) | (4.5%) |

※ Source : Korea Construction Infomet (2018)

Table 3. Contract and sub-contract guarantee performance of guarantee institutions

| | | Number | Amount |
|---|---|--------|----------|
| Contract | Total | Amount | 724,114 |
| | | (rate) | (100.0%) |
| | General Contractor Financial Cooperative | Amount | 168,069 |
| | | (rate) | (23.2%) |
| | Specialty Contractor Financial Cooperative | Amount | 425,194 |
| | | (rate) | (58.7%) |
| | Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative | Amount | 62,392 |
| | | (rate) | (8.6%) |
| | Seoul Guarantee Insurance | Amount | 68,459 |
| | | (rate) | (9.5%) |
| Sub-contract | Total | Amount | 393,055 |
| | | (rate) | (100.0%) |
| | General Contractor Financial Cooperative | Amount | 52,331 |
| | | (rate) | (13.3%) |
| | Specialty Contractor Financial Cooperative | Amount | 222,855 |
| | | (rate) | (56.7%) |
| | Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative | Amount | 23,768 |
| | | (rate) | (6.0%) |
| | Seoul Guarantee Insurance | Amount | 85,090 |
| | | (rate) | (21.6%) |
| Korea Housing & Urban Guarantee Company | Amount | 9,011 | |
| | (rate) | (2.3%) | |

※ Source : Korea Construction Infomet (2018)

원/하도급 보증시장을 살펴보면, 2018년 기준 원도급공사의 보증실적은 전체 건수 72만건, 금액 33조원 중 건설공제조합이 건수 23.2%(16.8만건), 금액 68.5%(22.4조원)를 점유하고 있으며, 전문건설공제조합은 건수의 58.7%(42.5만건)와 금액의 15%(4.9조원)를, 기계설비건설공제조합은 8.6%(6.2만건)와 2.8%(0.9조원), 서울보증보험은 9.5%(6.8만건)와 13.6%(4.5조원)를 점유하고 있다. 하도급공사 보증의 경우 2018년 기준 전체 건수 39만건, 금액 26조원 중 건설공제조합이 건수의 13.3%(5.2만건), 금액의 26.8%(6.8조원)를 점유하고 있으며, 전문건설공제조합은 건수의 56.7%(22만건)와 금액의 35.1%(8.9조원), 기계설비건설공제조합은 6.0%(2.4만건)와 6.1%(1.5조원), 서울보증보험은 21.6%(8.5만건)와 22%(5.6조원)를 점유하고 있다(KISCON, 2019) <Table 3>.

겸업건설업체의 건설보증 이용현황을 살펴보면, 2018년 종합공사 보증시장에서 발급된 보증서는 건수 20.2만건, 금액 32.7조원이다. 이 중 종합건설업 면허만 소유한 업체에 의해 발급된 보증서의 비율은 건수는 69.6%(14만건), 금액은 39.1%(12.8조원)에 달하며, 종합과 전문을 겸업하는 업체에 발급된 보증 건수의 비중은 17.6%(3.6만건), 금액은 16.2%(5.3조원), 종합과 설비를 겸업하는 업체에게 발급된 보증 건수는 1.7%(0.3만건), 금액은 5%(1.6조원), 종합과 전

Table 4. Contractors in general construction guarantee market

(Unit : trillion won)

| | | Total | Contractors with only general license | Contractors with general and specialty licenses | Contractors with general and plant & mechanical licenses | Contractors with general and specialty, plant & mechanical licenses |
|--------|--------|----------|---------------------------------------|---|--|---|
| Number | Amount | 202,035 | 140,670 | 35,657 | 3,452 | 22,256 |
| | (rate) | (100.0%) | (69.6%) | (17.6%) | (1.7%) | (11.0%) |
| Amount | Amount | 32.7 | 12.8 | 5.3 | 1.6 | 13.0 |
| | (rate) | (100.0%) | (39.1%) | (16.2%) | (5.0%) | (39.7%) |

※ Source : Korea Construction Infomet (2018)

Table 5. Contractors in specialized construction guarantee market

(Unit : trillion won)

| | | Total | Contractors with only general license | Contractors with general and specialty licenses | Contractors with general and plant & mechanical licenses | Contractors with general and specialty, plant & mechanical licenses |
|--------|--------|----------|---------------------------------------|---|--|---|
| Number | Amount | 638,823 | 594,075 | 13,569 | 22,770 | 8,409 |
| | (rate) | (100.0%) | (93.0%) | (2.1%) | (3.6%) | (1.3%) |
| Amount | Amount | 15.8 | 13.3 | 0.5 | 1.4 | 0.5 |
| | (rate) | (100.0%) | (84.2%) | (3.2%) | (9.2%) | (3.4%) |

※ Source : Korea Construction Infomet (2018)

문, 설비를 겸업하는 업체에게 발급된 보증 건수는 11%(2.2만건), 금액은 39.7%(13조원)으로 나타났다(KISCON, 2019) <Table 4>.

또한, 보증서 발급 현황을 통해 분석한 전문공사 보증시장을 살펴보면, 2018년 기준 전문공사 관련 보증서는 건수 63.9만건, 금액 15.8조원에 달하며, 이 중 전문건설업면허만 소유한 업체에 의해 발급된 보증서의 비율은 건수 93%(59.4만건), 금액 84.2%(13.3조원), 종합과 전문을 겸업하는 업체에 발급된 보증 건수는 2.1%(1.4만건), 금액은 3.2%(0.5조원), 전문과 설비를 겸업하는 업체에게 발급된 보증 건수는 3.6%(2.3만건), 금액은 9.2%(1.4조원), 종합과 전문, 설비를

겸업하는 업체에게 발급된 보증 건수는 1.3%(0.8만건), 금액은 3.4%(0.5조원)으로 나타났다(KISCON, 2019) <Table 5>.

4. 건설산업 생산체계 개편 후 종합·전문·기계설비 건설보증시장 변화 예측 조사

4.1 종합/전문공사 겸업보증시장 규모 분석

각 공제조합의 정관 상 해당 조합의 업종을 보유하지 않으면 조합원이 될 수 없다(Ahn et al., 2017). 그러나 겸업건설업체의 경우 여러 업종을 보유하고 있어 공제조합 또한 여러 기관을 이용할 가능성이 있으므로, 생산체계 개편 이후

Table 6. Construction guarantee performance by construction market and contractor

(Unit: n, 100 million won)

| | | Number | | | | | Amount | | | | | |
|---------------------------------|---|--------|--|--|---|---------------------------|---------|--|--|---|---------------------------|---------|
| | | Total | General Contractor Financial Cooperative | Specialty Contractor Financial Cooperative | Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative | Seoul Guarantee Insurance | Total | General Contractor Financial Cooperative | Specialty Contractor Financial Cooperative | Plant & Mechanical Contractor Financial Cooperative | Seoul Guarantee Insurance | |
| General construction | Total | Amount | 202,035 | 185,455 | 4,167 | 35 | 12,378 | 326,802 | 282,599 | 4,418 | 200 | 39,586 |
| | | (rate) | (100.0%) | (91.8%) | (2.1%) | (0.0%) | (6.1%) | (100.0%) | (86.5%) | (1.4%) | (0.1%) | (12.1%) |
| | Contractors with only general license | Amount | 140,670 | 133,418 | 11 | 6 | 7,235 | 127,685 | 112,879 | 4 | 7 | 14,796 |
| | | (rate) | (100.0%) | (94.8%) | (0.0%) | (0.0%) | (5.1%) | (100.0%) | (88.4%) | (0.0%) | (0.0%) | (11.6%) |
| | Contractors with general and specialty licenses | Amount | 35,657 | 30,051 | 3,713 | 0 | 1,893 | 52,985 | 43,882 | 3,573 | 0 | 5,531 |
| | | (rate) | (100.0%) | (84.3%) | (10.4%) | (0.0%) | (5.3%) | (100.0%) | (82.8%) | (6.7%) | (0.0%) | (10.4%) |
| | Contractors with general and plant & mechanical licenses | Amount | 3,452 | 2,754 | 0 | 3 | 695 | 16,263 | 10,749 | 0 | 0 | 5,513 |
| | | (rate) | (100.0%) | (79.8%) | (0.0%) | (0.1%) | (20.1%) | (100.0%) | (66.1%) | (0.0%) | (0.0%) | (33.9%) |
| | Contractors with general and specialty, plant & mechanical licenses | Amount | 22,256 | 19,232 | 443 | 26 | 2,555 | 129,869 | 115,089 | 841 | 193 | 13,746 |
| | | (rate) | (100.0%) | (86.4%) | (2.0%) | (0.1%) | (11.5%) | (100.0%) | (88.6%) | (0.6%) | (0.1%) | (10.6%) |
| Specialized construction | Total | Amount | 638,823 | 4,391 | 560,212 | 615 | 73,605 | 157,706 | 2,023 | 123,616 | 126 | 31,941 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.7%) | (87.7%) | (0.1%) | (11.5%) | (100.0%) | (1.3%) | (78.4%) | (0.1%) | (20.3%) |
| | Contractors with only specialty license | Amount | 594,075 | 10 | 533,181 | 1 | 60,883 | 132,727 | 13 | 109,547 | 0 | 23,167 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.0%) | (89.7%) | (0.0%) | (10.2%) | (100.0%) | (0.0%) | (82.5%) | (0.0%) | (17.5%) |
| | Contractors with general and specialty licenses | Amount | 22,770 | 3,867 | 16,302 | 0 | 2,601 | 14,477 | 1,034 | 10,631 | 0 | 2,811 |
| | | (rate) | (100.0%) | (17.0%) | (71.6%) | (0.0%) | (11.4%) | (100.0%) | (7.1%) | (73.4%) | (0.0%) | (19.4%) |
| | Contractors with specialty and plant & mechanical licenses | Amount | 13,569 | 0 | 9,931 | 586 | 3,052 | 5,083 | 0 | 3,078 | 113 | 1,892 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.0%) | (73.2%) | (4.3%) | (22.5%) | (100.0%) | (0.0%) | (60.6%) | (2.2%) | (37.2%) |
| | Contractors with general and specialty, plant & mechanical licenses | Amount | 8,409 | 514 | 798 | 28 | 7,069 | 5,419 | 976 | 359 | 13 | 4,071 |
| | | (rate) | (100.0%) | (6.1%) | (9.5%) | (0.3%) | (84.1%) | (100.0%) | (18.0%) | (6.6%) | (0.2%) | (75.1%) |
| Plant & Mechanical construction | Total | Amount | 117,392 | 213 | 3,834 | 83,904 | 29,441 | 40,892 | 231 | 1,106 | 23,973 | 15,582 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.2%) | (3.3%) | (71.5%) | (25.1%) | (100.0%) | (0.6%) | (2.7%) | (58.6%) | (38.1%) |
| | Contractors with only plant & mechanical license | Amount | 89,317 | 0 | 1,595 | 66,105 | 21,617 | 20,302 | 0 | 112 | 12,582 | 7,607 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.0%) | (1.8%) | (74.0%) | (24.2%) | (100.0%) | (0.0%) | (0.6%) | (62.0%) | (37.5%) |
| | Contractors with specialty and plant & mechanical licenses | Amount | 23,922 | 0 | 2,075 | 16,945 | 4,902 | 13,837 | 0 | 845 | 10,263 | 2,729 |
| | | (rate) | (100.0%) | (0.0%) | (8.7%) | (70.8%) | (20.5%) | (100.0%) | (0.0%) | (6.1%) | (74.2%) | (19.7%) |
| | Contractors with general and plant & mechanical licenses | Amount | 566 | 43 | 72 | 126 | 325 | 814 | 35 | 18 | 98 | 663 |
| | | (rate) | (100.0%) | (7.6%) | (12.7%) | (22.3%) | (57.4%) | (100.0%) | (4.3%) | (2.2%) | (12.1%) | (81.5%) |
| | Contractors with general and specialty, plant & mechanical licenses | Amount | 3,587 | 170 | 92 | 728 | 2,597 | 5,938 | 196 | 130 | 1,029 | 4,582 |
| | | (rate) | (100.0%) | (4.7%) | (2.6%) | (20.3%) | (72.4%) | (100.0%) | (3.3%) | (2.2%) | (17.3%) | (77.2%) |

※ Source : Korea Construction Infromet (2018)

겸업건설업체의 보증시장이 가장 먼저 변화할 것으로 예상된다. 따라서 겸업건설업체의 보증시장 규모와 보증기관 간 점유율을 조사하여 건설산업 생산체계 개편 후 단기적 관점에서 변화 가능한 보증시장규모를 분석해 보았다.

보증기관별 종합공사 보증서 발급 현황을 살펴보면 <Table 6>, 건설공제조합의 종합공사 보증서 발급은 건수의 91.8%(18.5만건), 금액의 86.5%(28.3조원)로, 건설공제조합의 비율이 압도적으로 높다. 전문건설공제조합과 기계설비건설공제조합의 점유율은 매우 낮은 반면 서울보증보험의 금액 점유율은 12.1%(3.9조원)에 달한다. 종합공사 관련 보증서 발급 현황은 겸업여부와 그 업종에 따라 차이를 보였다. 겸업하는 건설업체가 겸업하지 않는 건설업체보다 타 보증기관 이용률이 높다. 또한 종합·기계설비업종을 겸업하고 있는 건설업체의 경우 건수의 20.1%, 금액의 33.9%가 서울보증보험 이용실적에 해당하여 타 겸업 형태의 건설업체들보다 타 보증기관 이용률이 더 높은 것으로 나타났다.

전문공사 관련 보증서 발급 현황을 살펴보면, 전체 전문공사 시장에서 전문건설공제조합의 보증실적은 건수의 87.7%(56만건), 금액의 78.4%(12.4조원)로 가장 높다. 그러나 겸업건설업체의 타 보증기관 이용률 또한 높다. 특히 종합·전문·기계설비업종을 겸업하는 건설업체는 건수기준 약 90%, 금액기준 약 93%가 전문건설공제조합이 아닌 타 보증기관을 이용하고 있다.

기계설비공사 관련 보증서 발급 현황을 살펴보면, 전체 보증시장에서 기계설비건설공제조합의 보증건수 및 금액 비율은 높지 않고, 겸업건설업체의 타 보증기관 이용률이 상당히 높다. 전체 건설기계설비공사 관련 보증발급 실적을 살펴보면 기계설비건설공제조합이 건수의 71.5%(8.4만건), 금액의 58.6%(2.4조원)로 높은 비율을 차지하나, 겸업건설업체의 타 보증기관 이용률은 높은 것으로 나타났다(KISCON, 2019).

4.2 건설산업 생산체계 개편 후 종합 전문·기계 설비 건설보증시장 변화 예측 조사

본 절에서는 건설공제조합, 전문건설공제조합, 기계설비건설공제조합의 조합원을 대상으로 건설산업 생산체계 개편 후 보증시장 이용 행태, 보증기관 선택 시 중요 고려사항, 3개 조합 간 보증시장 개방 시 이용 행태 등을 설문조사하여 장기적 관점에서의 보증시장 변화를 예측하였다. 설문조사는 겸업건설업체를 포함하여 업종별 다양한 업체를 대상으로 수행하였다. 전국 각지의 종합건설업체 200개사, 전문건설업체 158개사(전문 122개사, 기계설비 36개사)에 대하여 건설관련 공제조합의 지점망을 활용하여 설문지를 배포 및 회수하였다. 설문대상업체의 매출액은 종합건설업체의 경

우 설문응답자의 81.5%가 300억 미만의 중소기업이며, 전문건설업체의 경우 52.5%가 매출액 50억 미만인 업체였으며, 300억 미만의 업체는 78%를 차지하였다. 또한 종합건설업체 200개 중 겸업을 하는 업체는 66개사였으며, 전문건설업체 158개사 중 겸업을 하는 업체는 25개사였다.

4.2.1 보증기관 이용관련 일반사항

본 연구의 설문 대상자인 종합건설업체, 전문건설업체(기계 제외), 기계설비건설업체의 최근 3년간 보증이용 현황을 살펴보면, 종합과 전문, 기계설비 건설업체 대부분 해당 조합을 주로 이용하고 있음을 알 수 있다(Fig. 1a). 두 번째로 많이 이용한 보증기관(최근 3년간)은 서울보증보험으로, 이용점유율이 현저히 높은 것으로 나타났다(Fig. 1b).

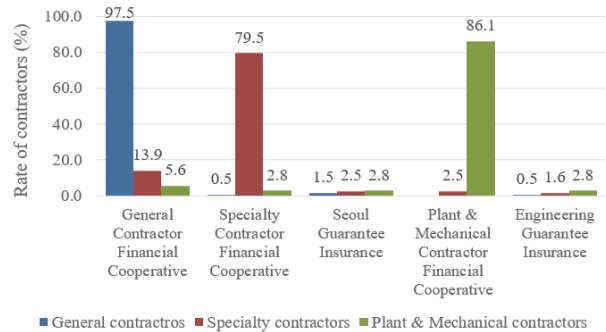


Fig. 1a. The most frequently used guarantee institutions by contractors in the last three years

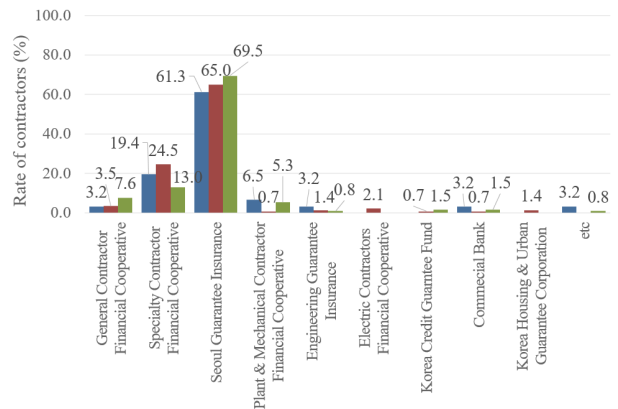


Fig. 1b. The second most frequently used guarantee institutions by contractors in the last three years

보증기관 선택 시 중요하게 고려하는 사항으로는 종합·전문·기계건설업체 모두 보증수수료를 가장 중요하게 생각하였다. 이와 더불어 종합건설업체는 절차나 시스템 등 이용의 편의성을, 전문/기계건설업체는 출자 보증기관을 중요하게 생각하였다. 특히 전문건설업체는 보증한도만큼 발주자의 요구도 중요하게 생각하는 등 각 건설업체마다 다양한 이유로 보증기관을 선택하고 있는 것으로 나타났다(Fig. 2).

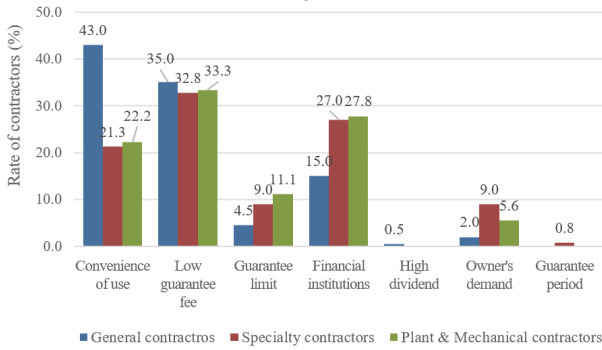


Fig. 2. The most important factors for contractors when using guarantee institutions

4.2.2 업역 개편 후 보증시장 이용행태

1) 종합건설업체

건설산업 생산체계 개편 후 종합·전문(기계 포함) 건설업체가 상호시장 진출이 가능하게 되었을 경우 종합·전문·기계설비 건설업체의 보증기관 이용 행태를 살펴보았다. 종합건설업체(104개사) 중 과반수 이상(51.9%, 54개사)이 건설공제조합만 이용할 것이라 응답하였으며, 37.5%(39개사)는 건설공제조합과 타 보증기관을 모두 이용, 9.6%(10개사)가 혜택에 따라 유리한 조합으로 이동할 것이라 응답하였다.

종합건설업체들의 보증기관 이용 행태는 겸업여부와 기존 수주 공사규모에 따라 차이를 보였다. 건설공제조합을 그대로 이용하는 건설업체(54개사) 중 33개사는 겸업을 하고 있지 않은 건설업체였으며, 건설공제조합과 타 보증기관을 모두 이용하거나 혜택에 따라 유리한 조합으로 이동할 의향이 있는 건설업체(50개사) 중 34개사가 겸업하고 있는 건설업체로 나타나 겸업건설업체일수록 타 보증기관 이용 의향이 높은 것으로 분석되었다(Table 7).

타 보증기관 이용 의향이 있는 종합건설업체들이 보증기관 선택 시 중요하게 생각하는 사항으로는 이용 편의성(절차, 시스템 등)과 보증수수료의 저렴함이 각 46%(23개사), 34%(17개사)로 가장 높았으며 보증한도와 발주자의 요구가 가장 낮게 나타났다(Table 8).

타 보증기관의 이용 의향이 있는 종합건설업체가 변경 또는 추가하고 싶은 보증기관(중복선택)을 조사한 결과, 전문건설공제조합(72%, 36개사), 서울보증보험(48%, 24개사)이 가장 많았다. 전문건설공제조합을 선택한 건설업체들의 72%(26개사)는 겸업을 하고 있는 건설업체로 나타났으며, 서울보증보험을 선택한 건설업체들은 겸업여부와는 크게 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 타 보증기관을 이용하고자 하는 이유를 살펴보면, 과반수 이상의 건설업체가 더 낮은 보증수수료를 목적으로 타 보증기관 이용 가능성을 고려하였으며, 전문공사 시장 진출 시 전문공사에 적합한 보증기관을 이용해야 한다는 의견도 다수 있었다.

Table 7. Intention of general contractors to use other guarantee institutions

(Unit: n)

| | | Number of Respondents | | |
|---|--|---|---------------------------------------|---------------|
| | | Contractors with general and the other licenses | Contractors with only general license | Total |
| Contractors who use only General Contractor Financial Cooperative | | 21 (38.2%) | 33 (67.3%) | 54 (51.9%) |
| Contractors who use other guarantee institutions | Total | 34 (61.8%) | 16 (32.7%) | 50 (48.1%) |
| | Use both General Contractor Financial Cooperative and the other guarantee institutions | 25 (45.5%) | 14 (28.6%) | 39 (37.5%) |
| | Use the other guarantee institutions / Depends on benefits | 8 (14.5%) | 2 (4.1%) | 10 (9.6%) |
| | etc | 1 (1.8%) | 0 (0.0%) | 1 (1.0%) |
| | Total | 55 (100%) | 49 (100%) | 104 (100%) |

Table 8. The important factors for general contractors who are willing to use other guarantee institutions

(Unit: n)

| Factors | Number of Respondents |
|------------------------|-----------------------|
| Convenience of use | 23 (46.0%) |
| Low guarantee fee | 17 (34.0%) |
| Financial institutions | 5 (10.0%) |
| Guarantee limit | 4 (8.0%) |
| Owner's demand | 1 (2.0%) |
| Total | 50 (100%) |

반면, 보증기관 변경 의향이 없는 종합건설업체(54개) 중 대부분(74.1%, 40개사)이 현재 보증기관 이용에 만족하고 있기 때문에 보증기관 변경 의향이 없는 것으로 나타났다. 또한 타 보증기관 추가 출자 부담 때문에 보증기관 변경 의향이 없는 건설업체(13%, 7개사)도 일부 있었다. 이들 중 대부분(61.4%)은 수주 공사규모 10억 이상~30억 미만인 소규모 건설업체로서, 자본금이나 공사실적이 크지 않아 추가 출자가 부담이 될 수 있다. 만약 출자 부담이 해소되면 보증기관 변경 의향에 변화가 있을 수 있다.

2) 전문건설업체

전문건설업체(76개사)는 18.4%(14개사)가 전문건설공제조합만 그대로 이용하며, 61.9%(47개사)가 전문건설공제조합 외 타 보증기관을 함께 이용하거나 혜택에 따라 보증기관을 변경할 의향이 있는 것으로 나타났다. 타 보증기관 이용 의향이 있는 전문건설업체(47개사) 중 겸업을 하는 업체가 8개사(38.1%)였다(Table 9). 전문건설공제조합 외 타 보증기관을 이용할 의향이 있는 전문건설업체가 변경 또는 추가하고 싶은 보증기관(중복선택)으로 건설공제조합(85.1%, 40개사)과 서울보증보험(42.6%, 20개사)이 가장 많았다. 타 보증기관을 이용할 의향이 있는 전문건설업체들은

보증기관 선택시 보증수수료(36.2%, 17개사)와 출자보증기관(27.7%, 13개사), 이용의 편의성(17%, 8개사)의 순으로 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다. 타 보증기관을 이용하는 이유로는 더 낮은 보증수수료를 고려하는 건설업체(40.4%, 19개사)가 가장 많았지만, 높은 보증한도(27.7%, 13개사)와 종합공사에 적합한 보증기관을 고려하는 건설업체(25.5%, 12개사)도 많았다<Table 10>.

반면, 보증기관 변경 의향이 없는 전문건설업체(14개)들은 대부분 현재 보증기관 이용에 만족하고 있기 때문(78.6%, 11개사)이라고 응답하였으며, 타보증기관 이용 및 가입의 불편하거나, 타 보증기관 출자가 추가 출자가 부담스러운 건설업체도 일부 있었다.

3) 기계설비건설업체

기계설비건설업체(14개사) 중 70%(10개사)가 대한기계설비공제조합 외 타 보증기관을 함께 이용하거나 혜택에 따라 보증기관을 변경할 의향이 있는 것으로 나타났다. 기계설비건설업체는 설문에서 겸업하고 있는 건설업체가 1개이므로, 겸업여부에 따른 보증기관 이용 행태는 분석이 불가하였다. 또한 기존 수주 공사규모와 보증기관 이용 방식도 크게 상

관관계가 없는 것으로 분석되었다.

타 보증기관 이용 의향이 있는 기계설비건설업체(10개사)가 보증기관을 변경하는 이유로는 보증수수료의 절감 기대가 30%(3개사)로 가장 높았으며, 종합공사에 어울리는 보증기관 이용과 발주처 요구가 각 20%로 나타났다. 또한 변경 또는 추가하고 싶은 보증기관(중복선택)으로는 건설공제조합이 50%, 전문건설공제조합이 40%, 신용보증기금과 엔지니어링공제조합이 10%로 나타났다.

5. 결론

건설산업의 현 업역구조 하 보증시장 이용행태는 대부분 건설업체 보유 업종에 따라 보증기관을 이용하고 있다. 건설산업 생산체계 개편 후 종합업종과 전문업종은 상호 경합 시장에서 경쟁이 확대되고, 기계설비업종은 산업내 변화가 제한적일 것이라 예상된다. 이에 기계설비공제조합 조합원들의 이용행태 변화 역시 제한적일 수 있고, 건설공제조합과 전문건설공제조합 조합원들의 보증기관 이용행태에 변화가 발생할 것으로 예상되었다. 그러나 설문조사 결과 기계설비공제조합 조합원의 타 보증기관 이용 의향이 가장 높으며, 건설공제조합과 전문건설공제조합의 조합원은 경쟁 확대에도 불구하고 기존 공제조합을 이용, 타 보증기관을 중복으로 이용하는 건설업체들이 많을 것으로 나타났다. 종합건설업종이나 전문건설업종을 단일로 등록 한 건설업체의 경우에는 신규로 수주한 공사의 종류에 상관없이 당초 가입된 조합에서 보증서를 발급할 것으로 예상되며, 그 규모는 업역별 경합시장의 규모와 점유비 전망에 따라 달라지게 될 것이다. 종합건설업종과 전문/기계설비 건설업종을 겸업하고 있는 건설업체의 경우, 건설공제조합의 이용률이 높기 때문에 겸업건설업체의 경합시장 점유율이 높아지면 상대적으로 전문건설공제조합이나 기계설비공제조합에 불리할 수 있을 것으로 예상된다. 각 공제조합 별로 살펴보면, 종합건설업체의 경우 겸업하는 건설업체와 주력 공사규모가 큰 건설업체들이 건설공제조합 외 타 보증기관을 이용할 것으로 예상되며, 보증기관 변경 유인은 건설공제조합 보다 낮은 보증수수료, 타 보증기관은 전문건설공제조합이 대부분일 것으로 예상된다. 전문건설업체의 경우, 전문건설공제조합과 타 보증기관을 함께 이용하는 건설업체가 많을 것으로 예상되며, 타 보증기관은 건설공제조합을 많이 이용하고, 보증기관 변경시 낮은 보증수수료와 높은 보증한도를 고려할 것으로 예상된다. 기계설비건설업체의 경우, 보증기관을 변경하는 건설업체 비율이 타 보증기관 조합원 대비 높을 것으로 예상된다. 또한 기계설비건설업체 중 겸업건설업체는 추가 분석을 통해 보증기관 이용 행태를 예측할 수 있을 것으로 판단, 타

Table 9. Intention of specialized contractors to use other guarantee institutions

(Unit: n)

| | | Number of Respondents | | |
|---|--|---|---|---------------|
| | | Contractors with specialty and the other licenses | Contractors with only specialty license | Total |
| Contractors who use only Specialty Contractor Financial Cooperative | | 3 (14.3%) | 11 (20.0%) | 14 (18.4%) |
| Contractors who use other guarantee institutions | Total | 8 (38.1%) | 39 (70.9%) | 47 (61.9%) |
| | Use both Specialty Contractor Financial Cooperative and the other guarantee institutions | 6 (28.6%) | 30 (54.5%) | 36 (47.4%) |
| | Use the other guarantee institutions / Depends on benefits | 2 (9.6%) | 9 (16.4%) | 11 (14.5%) |
| Don't know / no answer | | 10 (47.6%) | 5 (9.1%) | 15 (19.7%) |
| Total | | 21 (100%) | 55 (100%) | 76 (100%) |

Table 10. The important factors for specialty contractors who are willing to use other guarantee institutions

(Unit: n)

| Factors | Number of Respondents |
|------------------------|-----------------------|
| Convenience of use | 8 (17.0%) |
| Low guarantee fee | 17 (36.2%) |
| Financial institutions | 13 (27.7%) |
| Guarantee limit | 5 (10.6%) |
| Owner's demand | 3 (6.4%) |
| etc | 1 (2.1%) |
| Total | 47 (100%) |

조합원과 달리 신용보증기금과 엔지니어링공제조합을 이용하는 건설업체도 다수일 것으로 예상된다.

다만 본 연구에서 도출한 이러한 결과는 시장분석 및 설문문을 토대로 한 가정에 불과하며, 건설업체의 보증기관 선택 및 이용행태는 향후 보증기관별 수수료와 보증한도, 지점의 수, 이용의 편의성, 인센티브 여부, 보증기관의 영업전략 등 다양한 요인과 더불어 추후 대업종화 및 등록기준 등 건설산업 생산체계 개편안의 세부내용에 따라 달라질 것으로 판단된다.

감사의 글

본 연구는 건설공제조합 건설산업 생산체계 개편에 따른 조합 역할 확대 방안(2019) 결과의 일부임.

References

- Ahn, J., Kim, M., Kim, S., Lee, S., Park, D., Jo, J., Sin, D., Ahn, J. (2017). "The increase of the benefits for the member through the improvement of the construction guarantee institution's business scope." *KRIHS Research Report*, Korea Research Institute for Human Settlements.
- Ahn, J., Kim, S., Kim, M., Yoo, H. (2019). "Short-term restructuring plan for the production system of construction industry." *Research Report*. Ministry of Land, Infrastructure, and Transport.
- Construction Guarantee (2019). <https://www.cgbest.co.kr>
- Department of construction policy (2018). Abolishing of business area between general and specialty contractors in a 40 years. press release. Ministry of Land, Infrastructure, and Transport.
- Innovation committee of construction industry (2018). "Innovation road map for production structure of construction industry." Report. Ministry of Land, Infrastructure, and Transport.
- Kim, J., Kwon, H., Moon, H., and Kim, M. (2006). "Reform Strategies of the Construction Surety Body for Construction Industry Restructuring." *KRIHS Research Report*, KRIHS Research Report, Korea Research Institute for Human Settlements.
- Kim, J., Kwon, H. (2008). "A study on the structural changes of the construction surety market." *KRIHS Research Report*, Korea Research Institute for Human Settlements.
- Kim, S., Bae, Y., Kim, J., Park, D., Kim, J., Kim, Y., Lee, S., Lee, J., and Yang, K. (2014). "A Study on the Strengthening of Construction Financial Services Function of construction guarantee institution." *KRIHS Research Report*, KRIHS Research Report, Korea Research Institute for Human Settlements.
- Kim, S., Kim, J., Kim, J., Kim, Y., Kim, M., Bae, Y., Park, D. (2013). "Role re-establishment and structural improvement of construction guarantee institution with change of construction industry and guarantee market." *KRIHS Research Report*, Korea Research Institute for Human Settlements.
- KISCON (Knowledge information system construction industry) (2019). <http://www.kiscon.net>.
- Korea Specialty Contractor Financial Cooperative (2019). <https://www.ksfc.co.kr>.
- KOSIS (Korean Statistical Information Service) (2019). <http://kosis.kr>.
- Lee, C., Kang, H., Moon, h., Kim, M. (2020). "Analysis of Mutual Market Entry Level between General and Specialty Contractors according to Abolishing the Regulation of Business Area." *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 21(2), pp. 59~69
- Plant & Mechanical Contractors Financial Cooperative of Korea (2019). <http://www.seolbi.com>.

요약 : 건설보증시장은 건설산업 및 건설시장의 변화에 영향을 받는 후방시장으로서의 특성을 갖고 있다. 최근 종합건설업체와 전문건설업체간의 업역 규제가 폐지되는 등 건설산업 생산체계의 대대적 개편이 추진됨에 따라 건설시장 뿐만 아니라 건설보증시장에도 큰 변화가 예상된다. 건설보증시장에는 현재 업역과 업종을 기반으로 구분된 종합·전문·기계설비의 3개 공제조합이 운영되고 있다. 업역이 폐지되고 나면 3개 공제조합 간 경쟁구조가 형성되는 등 건설보증시장에 여러 영향을 미칠 것이고, 따라서 시장 변화에 따라 건설보증기관의 역할에도 변화가 필요하다. 본 연구는 건설산업 생산체계 개편이 건설보증시장에 불러올 변화를 분석·예측하고, 건설보증시장에 미치는 파급효과를 분석하였다. '건설산업 생산체계 개편안'과 건설보증 관련 법령 및 제도·정책, 건설 보증기관 관련 통계자료를 검토하여 건설보증시장의 현황을 파악하고, 3개 공제 조합원을 대상으로 설문조사를 수행하여 시장 참여자의 보증기관 이용 행태를 분석하였다. 생산체계 개편 후 보증시장 변화를 살펴보면, 기계설비 조합원의 타 보증기관 이용 의향이 가장 높으며, 종합과 전문 조합원은 경쟁 확대에도 불구하고 기존 공제조합을 이용, 타 이용기관을 중복으로 이용하는 조합원들이 많을 것으로 예상된다.

키워드 : 건설생산체계, 영업범위폐지, 건설보증, 건설보증시장