

물류시설 수요조사에 관한 연구

(광명물류시설을 중심으로)

- A Study on the Demand Research for Facilities of Logistics -

김태석 *

윤의식 **

강경식 ***

Abstract

최적의 효율적이고 경쟁력 있는 물류시설을 조성하기 위해 수요업체(화주)를 대상으로 입지, 임대면적, 임대조건, 임대가격, 건물의 배치, 건물의 구조, 교통처리계획, 부대시설 등에 관한 다양한 의견을 사전에 수렴, 물류시설 건립에 반영할 필요성이 대두되고 있다. 조사를 위한 시간과 비용이 과대하게 발생하는데 이러한 비효율적인 조사를 보다 효율적으로 정리하고 더 나아가 투자자의 신속하고 정확한 의사결정을 지원하기 위해서 간단하게 몇 가지의 요소만으로 사전에 진단하고 정확한 의사결정을 할 수 있는 도구의 필요성이 대두된다.

즉, 기존에는 상기에서 언급한 '수요자 접근법'을 이용하여 진행하여 왔는데, 거점적인 측면과 시설적인 측면의 요소를 반영한 새로운 "요인비교법"을 도출하였다

Keywords : 수요예측, 조사기법, 물류거점, 물류시설

1. 연구의 배경 및 목적

최적의 효율적이고 경쟁력 있는 물류시설을 조성하기 위해 수요업체(화주)를 대상으로 입지, 임대면적, 임대조건, 임대가격, 건물의 배치, 건물의 구조, 교통처리계획, 부대시설 등에 관한 다양한 의견을 사전에 수렴, 물류시설 건립에 반영할 필요성이 대두되고 있다. 따라서, 경쟁력 있는 물류시설 조성을 위해 주요 수요업종인 물류, 유통, 제조업체를 대상으로 Survey를 실시, 사전 유효수요층을 파악하고 향후 영업활동의 방향성을 제시해야 한다.

* 명지대학교 산업공학과 박사과정, (주)티엘코리아 이사

** 한국물류연구원 부원장

*** 명지대학교 안전경영연구소 소장

그러나 조사를 위한 시간과 비용이 과대하게 발생하는데 이러한 비효율적인 조사를 보다 효율적으로 정리하고 더 나아가 투자자의 신속하고 정확한 의사결정을 지원하기 위해서 간단하게 몇 가지의 요소만으로 사전에 진단하고 정확한 의사결정을 할 수 있는 도구의 필요성이 대두된다. 즉 기존에는 상기에서 언급한 ‘수요자 접근법’을 이용하여 진행하여 왔는데, 거점적인 측면과 시설적인 측면의 요소를 반영한 새로운 “요인비교법”을 도출하였다.

“수요자 접근법”을 통하여 수도권 영업창고 현황과 임대가격 분석 및 설문을 통한 유효수요층의 희망 임대면적 및 임대가격 분석 등을 통해 광명물류시설의 적정 임대가격을 도출하여 “요인비교법”을 통하여 도출된 결과와 비교하여 두기법의 장단점을 비교하고 “요인비교법”의 편리성 및 경제성을 검증 하는데 목적이 있다.

2. 수요자 접근법에 의한 조사

광명 물류단지를 중심으로 수요자 접근법에 의해서 다음과 같은 내용을 조사하였다.

2.1 조사의 방법

- ① 수요조사의 방법은 설문지에 의한 Survey조사를 실시하였다.
- ② 수도권에 물류시설을 필요로 하는 주요 수요업종인 물류, 유통, 제조업의 120개 업체를 사전 선정하여 이들 업체의 물류담당자와 유선으로 연락하여 설문협조에 대한 약속을 정한 후 방문하였다.
- ③ 조사방법은 대인 면접방법으로 실시하되 응답자의 사정에 따라 일부 우편조사법을 병행하여 실시하였다.
- ④ 설문지는 1.입지타당성, 2.임대차조건, 3.건축계획, 4.입주의사, 5.건축계획에 대한 의견의 5개 부문 23문항으로 구성되어 있으며 응답형식은 이분형, 선다형, 다중응답형, 자유응답형으로 구성되어 있다.

2.2 조사 기간

- ① 사전조사 기간 : 2006년 9월 25일 ~ 2006년 10월 11일
- ② 본 조사기간 : 2006년 10월 16일 ~ 2006년 11월 1일 (설문조사)

2.3 조사 대상

2.3.1 조사 대상

조사대상은 수요조사의 특성과 시간적인 제약으로 인해 수도권에 물류시설을 필요

로 하는 물류, 유통, 제조/설비 업체 중 판단표본추출법에 의하여 120개 업체를 추출하였다.

2.3.2 조사대상 업체 업종분류

- ① 물류전문기업 : 3PL, 택배업, 특송, 익스프레스, 포워딩
- ② 종합물류기업 : 물류기업인증사(2006년 상반기 인증기업 10개사)
- ③ 유통업 : 백화점, 할인점, 마트, 편의점, 의류/패션, 생활용품, 문구, 화장품, 음료, 자동차 부품
- ④ 제조/설비 : 가전, 가구, 문구, 식품, 생활용품, 자동차, 정수기, 타이어
- ⑤ 물류창고 건축설계/시공회사
- ⑥ 물류창고/물류설비 임대회사
- ⑦ 물류매체 : 물류신문
- ⑧ 협회/단체 : 한국물류협회, 한국물류창고협회, 한국물류관리사협회, 한국체인스토어협회, 한국의약품 도매협회
- ⑨ 물류컨설팅회사/물류연구소

2.4 조사의 한계점

- ① 금번 수요조사의 경우 제한된 시간 속에 수도권 중심의 대인 면접방법을 통한 설문조사 방식을 취함으로써 데이터 수집의 양적인 면에서 부족함이 있었다.
- ② 설문응답의 객관성을 높이기 위해 업체당 2인 이상의 설문을 받는 것이 타당하나 시간의 제약 등으로 업체당 1설문 1담당자 형식으로 이루어졌다.
- ③ 업체당 2인 이상의 설문을 받은 경우, 중복된 응답을 제외하고는 직위가 높은 응답을 데이터로 적용하였다.
- ④ 응답을 범위로 하였을 경우(예: 희망임대가 30,000~35,000원)는 높은 수를 데이터로 적용하였다.

2.5 조사 분석의 구성과 이해

본 수요조사는 85개 업체(물류 52업체, 유통 22업체, 제조/설비 11업체) 90개 설문자료를 분석하여 정리하였으며, 물류업체에는 창고보관 및 임대업과 물류관련 연구소, 협회, 컨설팅업체가 포함되어 있으며, 이들 85개 수요조사대상 업체들은 광명물류시설에 대한 입장과 이해가 상이하어 전체 설문내용분석과 입주희망업체, 임대유치 우선협의업체, 물류업종에 따라서 세분화된 분석은 내용에 있어 차이가 있으며, 광명물류시설의 기본계획에 대한 분석은 입주희망업체와 임대유치 우선협의, 협의지속, 잠재수요업체의 분석 자료를 참고하여 주기 바란다.

광명물류시설의 건축과 설계에 대한 조사 중 다층램프구조창고는 국내에서 처음시

도 되는 것으로 대부분의 설문 응답자들은 이에 대한 이해가 부족하고 검토할 수 있는 시간이 충분하지 않아 세방기업, 대한통운, CJ홈쇼핑, 북센, 위니아만도, 한국복합물류 등의 물류전문가와 물류현장에서 종사하는 사람들의 경험을 바탕으로 하는 단편적인 의견들을 종합분석 정리하였다.

광명물류시설 용도의 적합성, 야드와 주차장, 기준층의 야드, 램프 등에서 이들 전문가 그룹의 의견과 전체설문조사 분석자료가 상이한 부분이 있으나 본 수요분석 자료에서는 이들 전문가그룹의 의견을 본 사업의 진행에 반영하여 주기를 바란다.

또한 한진, 금호, CJ GLS, 대한통운, 현대택배 등의 대형 물류업체들은 설문에 응하지 않거나 수요에 대한 정확한 의사를 표하지 않았으며, 이는 이들 회사대로의 다른 계획을 추진하는 것으로 사료되며 이들 회사의 필요한 참고면적을 고려하면 광명물류시설에 대한 수요는 현재 확인된 참고필요면적 20만평 보다 2배수 이상 늘어날 것으로 판단된다.

<표 1> 설문 문항별 응답률

설문 문항	대구분 (설문응답 66업체)					
	물류 (52업체)		유통 (22업체)		제조/유통 (11업체)	
	응답업체수	구성비	응답업체수	구성비	응답업체수	구성비
1. 입지타당성						
입지	52	100%	22	100%	11	100%
조성의 필요성	52	100%	22	100%	11	100%
운영시기	51	98%	21	95%	10	91%
교통여건	52	100%	22	100%	11	100%
경쟁력있는 지역	52	100%	22	100%	11	100%
2. 임대차조건						
적정임대규모	35	67%	16	73%	7	64%
임대희망년도	28	54%	12	55%	7	64%
임대기간	34	65%	16	73%	7	64%
임대가격	39	75%	15	68%	6	55%
임대시설유형	43	83%	18	82%	8	73%
3. 건축계획						
지원시설	52	100%	22	100%	11	100%
장애요인	52	100%	22	100%	11	100%
지주식립프와 화물승강기의 선호도	51	98%	22	100%	11	100%
램프출입 차량 통수	51	98%	21	95%	10	91%
건물배치와 교통처리계획	50	96%	21	95%	11	100%
야드의 면적과 배치	50	96%	22	100%	11	100%
지상1층 야드와 주차장	51	98%	20	91%	11	100%
건축계획의 적절성	51	98%	22	100%	11	100%
4. 입주의사						
입주의사 유무	47	90%	21	95%	11	100%
입주의사가 없는 이유	20	38%	11	50%	6	55%
물류운영 형태	46	88%	20	91%	7	64%
입주의사 결정요인	50	96%	21	95%	10	91%
5. 물류시설 형태와 시설구조						
물류형태	41	79%	20	91%	9	82%
주요 취급품목	21	40%	16	73%	9	82%
물류운영	45	87%	18	82%	9	82%
화물차량 통수	42	81%	19	86%	9	82%
컨테이너	25	48%	9	41%	5	45%
물류시설 층고	42	81%	18	82%	8	73%
비덕하중	31	60%	5	23%	5	45%
입출고 분리	32	62%	16	73%	8	73%
Dock/Canopy 유무	38	73%	14	64%	8	73%
필요한 내부설비	27	52%	12	55%	4	36%
기타 필요사항	4	8%	2	9%	1	9%

3. 조사 결과 분석

3.1 입지 타당성

내용	항목 (이상)	구성비(%)				순위
		전체	물류	유통	제조	
좋은 입지	그렇다	81.2%	82.7%	86.4%	83.6%	유통→물류→제조
조성 필요성	필요하다	64.7%	75.0%	50.0%	45.5%	물류→유통→제조
적정 운영시기	3~4년 내	75.6%	78.5%	81.0%	80.0%	유통→물류→제조
교통여건	좋은 편이다	67.1%	69.2%	63.6%	63.6%	물류→제조/유통
지역별 경쟁력	광명지역	48.2%	50.0%	40.8%	54.5%	광명→용인/이천→오산

- "좋은 입지"에 대한 답변은 매우 우수하며, "조성의 필요성", "교통여건"은 대체로 양호하다.

- "적정운영시기"는 1~2년 내 30.5%, 3~4년 내 45.1%로 광명물류시설 준공시기인 2009년 8월(약 3년 후 준공)과 매우 적절하다.

- "지역별 경쟁력"은 광명지역 48.2%, 용인/이천지역 28.2%, 오산/평택지역 18.8%, 화성지역 4.7% 순으로 광명지역 선호도가 가장 높다.

- "지역별 입지의 우선순위"는 광명지역이 화물의 발생과 소비지가 인접하여 있다는 점을 확인. 용인/이천지역이 1순위 27.2%, 2순위 37.7%로 2순위 지역으로 최고 평가를 받은 원인은 지방과 부산항으로부터 들어오는 수입화물의 수도권 유입이 가장 신속, 용이하며 수도권에서 발생하는 화물이 지방으로 확산하기 쉬운 입지요인 때문인 것으로 분석되었고. 오산/평택지역은 경부고속도로와 주변교통 여건의 혼잡과 체증이, 화성지역은 서측으로 치우쳐 있는 지역적인 한계가 우선순위에서 밀려난 원인인 것으로 파악되었다.

3.2 임대차 조건

- "임대가격"은 조사업체 평균가격이 A,B동 1층 35,125원/평, 2~6층 30,545원/평, 하역장 18,105원/평, C동 1~2층 32,167원/평, 3~6층 29,235원/평 이며, 화물승강기를 이용하는 C동이 자주식램프를 사용하는 A,B동에 비하여 2~3,000원/평 낮았다. 설문조사에 나타난 임대가격은 지역과 업종 입주의사 등을 고려하지 않고 분석한 가격이며 입주의사가 있고 광명지역에 물류시설이 필요한 물류회사인 경우에는 임대가격이 높게 나왔다.

내용	항목 (비율)	구분비(%)				순위
		전체	물류	유통	제조	
적정 임대규모	3,000평 미만	56.1%	60.0%	56.5%	42.9%	물류-유통-제조
임대 희망년도	2009년	38.9%	50.0%	25.0%	14.5%	물류-유통-제조
임대기간	4-5년	68.4%	67.0%	75.0%	57.1%	유통-물류-제조
임대가격 (A,B동 1층)	9.5만원 이상	59.1%	62.5%	22.2%	40.0%	물류-제조-유통
A,B동 2-6층	9만원 이상	69.0%	76.7%	33.3%	100.0%	제조-물류-유통
A,B동 야드장	1-25만원	68.0%	65.0%	100.0%	50.0%	유통-물류-제조
C동 1-2층	9.5만원 이상	48.6%	57.7%	12.5%	100.0%	제조-물류-유통
C동 3-6층	9만원 이상	57.6%	60.0%	33.3%	100.0%	제조-물류-유통
참고유형	평치참고	87.0%	90.7%	77.8%	87.5%	물류-제조-유통

- "적정 임대규모"는 3,000평 미만(56.1%), 3,000~10,000평(31.6%), 10,000평 이상(12.3%)순으로 3,000평 미만이 절반 이상이며, 만평 이상 대형평수는 물류와 제조업체가 선호하였다.

- "임대 희망년도"는 2006~2008년(31.9%), 2009년(38.3%), 2010년 이후(29.8%)순으로 2009년이 다소 높으며 물류가 절반 이상을 선호하였다.

- "임대기간"은 4~5년이 68.4%로 절반 이상이며 유통의 선호도가 매우 높았다.

- "참고 유형"은 평치참고 87.0%, 반자동참고 5.8%, 자동참고 4.3%, 기타 2.9% 순으로 평치참고가 대부분을 차지하고 있다.

3.3 건축계획

- "교통처리계획"과 "A,B동의 야드와 주차장", "램프" 등 건축계획 전반에 관한 이분형, 선다형, 다중응답에서는 건축계획 전반에 대하여 긍정적인 응답이었음. 자유응답에서 전문가그룹의 응답은 건축계획 전반에 대해 문제점을 제기하였으며 건축계획은 이들 전문가 그룹의 의견(건축에 관한 의견요약 참조)을 적극 반영할 필요가 있다. 설문에 응한 물류회사 관련인들 중에는 다층 램프식 물류시설에 대한 이해가 부족한 사람들이 다수이다.

- "지원시설"로 필요한 것은 차량정비/주유시설(25.5%), 정보처리시설(21.4%), 휴식/숙박시설(19.4%), 가공제조시설(15.3%), 금융/보험/의료/교육연구시설(14.3%), 기타(4.1%) 순으로 나타났다.

- "다층구조 장애요인"은 전체 45.9%가 장애요인으로 보고 있으며 유통이 52.4%로 가장 높다.

- "자주식램프/화물승강기 선호도"는 자주식램프가 82.1%로 압도적이며 특히 물류가 88.5%로 가장 높다.
- "자주식램프 출입차량 크기"는 11톤(50.0%), 5톤(19.5%), 20톤(17.1%), 2.5톤(4.9%), 8톤(3.6%), 기타(4.9%) 순으로 11톤 화물차가 절반을 차지하였다.
- "교통처리계획"은 76.8%가 "좋은 편이다"로 응답해 대체로 양호하며 유통이 90.0%로 가장 높다.
- "A,B동 기준층 야드의 면적과 배치"는 74.7%가 "적절하다"로 응답해 대체로 양호하며 제조가 81.8%로 가장 높다.
- "지상1층 야드와 주차장"은 61.0%가 "충분하다"로 응답해 양호한 편이며 유통이 78.9%로 가장 높고 물류가 53.8%로 가장 낮다.
- "건축계획"은 79.8%가 "좋은 편이다"로 응답해 대체로 양호하다.

내용	참목 (이상)	구성비(%)				순위
		전체	물류	유통	제조	
다층구조 장애요인	그렇다	45.9%	44.2%	54.5%	36.4%	유통-물류-제조
자주식램프/화물승강기 선호도	자주식램프 선호	82.1%	88.2%	77.3%	63.6%	물류-유통-제조
교통처리계획	좋은 편이다	76.8%	74.0%	90.5%	63.6%	유통-물류-제조
A,B동 기준층 야드의 면적과 배치	적절하다	74.7%	72.0%	77.3%	81.8%	제조-유통-물류
지상1층 야드와 주차장	충분하다	61.0%	52.9%	80.0%	63.6%	유통-제조-물류
건축계획	좋은 편이다	79.8%	80.4%	77.3%	81.8%	제조-물류-유통

내용	참목 (이상)	구성비(%)				순위
		전체	물류	유통	제조	
입주이사	예	53.2%	59.6%	42.9%	45.5%	물류-제조-유통
물류운영형태	상문	62.9%	66.1%	52.9%	85.7%	제조-물류-유통
층고	8m 이상	52.9%	57.1%	50.0%	37.5%	물류-유통-제조
바닥하중	2.5톤/㎡이하	65.8%	67.7%	40.0%	80.0%	제조-물류-유통
입출고 분리	유	87.5%	84.4%	93.8%	87.5%	유통-제조-물류
Dock/Canopy	유	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

3.4 입주의사

- "입주의사"는 53.2%가 입주의사 있으며 물류가 59.6%로 가장 높다.
- "물류운영형태"는 상온(62.9%), 냉장(14.4%), 냉동(12.4%), 기타[위험물 등](10.3%) 순으로 상온이 가장 높으며 업종별로는 제조가 85.7%로 가장 높다.
- "물류시설 입주여부 결정시 중요한 요소"는 임대가격(93.7%), 교통여건/접근성(92.6%), 물류효율성(83.5%), 인력수급(78.2%), 창고시설(77.8%), 생산지/소비지 접근성(70.5%), 주변환경/편의시설/대중교통 등(60.0%), 관리/운영방식(52.6%), 배후도시(32.9%) 순으로 나타났다.
- "물류형태"는 조달(40.4%), 판매(40.4%), 생산(5.3%), 기타(13.9%) 순으로 조달과 판매가 80.8%로 대부분을 차지하고 있으며 조달의 구성비는 물류 68.4%/유통 18.4%/제조 13.2%이며 판매의 구성비는 물류 52.6%/유통 34.2%/제조 13.2%로 나타났다.
- "주요취급품목"을 보면 의류(20.9%), 공산품(12.5%), 자동차부품(10.4%), 생활용품(6.2%), 의약품(6.2%), 기타(43.8%) 순으로 의류가 가장 높으며 절반을 차지하는 기타 부분의 세부사항 분석이 필요하다.
- "물류기능별 운영형태"는 보관(26.2%), 수/배송(23.4%), 하역(19.4%), 재포장(13.7%), 유통가공(9.7%), 물류컨설팅(6.0%), 기타(1.6%) 순으로 보관, 수/배송, 하역이 69.0%로 대부분을 차지하였다.
- "사용중인 화물차량(톤수)"은 5톤(20.7%), 11톤(20.7%), 40ft 컨테이너(17.8%), 2.5톤(17.3%), 8톤(12.5%), 20ft컨테이너(11.0%) 순으로 나타났다.
- 물류시설 "층고"는 "8m 이상"이 55.9%를 나타내고 있으며 물류가 58.1%로 가장 높다.
- 물류시설 "바닥하중"은 "2.5톤/m²이하"가 75.6%로 나타났다.
- 물류시설 "입출고 분리"는 응답업체 87.5%가 선호했다.
- 물류시설 "Dock/Canopy" 설치는 응답업체 모두가 원했으며 Dock폭 6m, Canopy 폭 9m가 가장 많았다.
- 필요한 내부설비로는 랙(하이랙/행거랙/파렛트랙), 복지시설(휴게실/식당/매점/샤워실/식당/수면실), 정보통신시설(인터넷/전산실), 냉동/냉장설비, 자동화설비, 소방(방화벽/스프링쿨러), 환기/고내공기순환시설, 리프트/콘베이어/공조/냉난방시설 등이 있다.

4. 수요자 접근법에 의한 임대료 분석

우선 수요자 접근법을 이용하여 본 설문을 통한 입주희망업체(우선협의업체) 임대료를 분석하여 물류시설의 임대료 결정요인을 설정하여 수도권 주변의 주요 창고와 본 물류시설과의 비교를 통해 적정임대료를 산출하는 "요인 비교법"으로 산출된 임대료를 비교 검토 한다.

<표 2> 우선협업업체 창고A,B동/C동 희망임대금액

업종	업체명	희망임대금액(원/평, 월)				
		A,B동 1층	A,B동 기준층	A,B동 야드장	C동 1층	C동 기준층
물류	하이로지스틱스	40,000	35,000	20,000	35,000	32,000
	백스글로벌(원커)	40,000	35,000	20,000	40,000	30,000
	한국복합물류	33,000	33,000	10,000	-	-
	한솔CSN㈜	32,000	32,000	16,000	32,000	32,000
	대한송유관공사1	40,000	35,000	10,000	35,000	30,000
	CJ GLS㈜	40,000	30,000	15,000	40,000	25,000
	국민트랜스	-	-	-	-	35,000
	기아자동차㈜	30,000	30,000	30,000	-	-
유동	이랜드	40,000	33,000	15,000	35,000	33,000
평균금액(원/평, 월)		38,214	32,929	16,143	35,700	31,833

- 물류시설 시설별 평당 평균임대료는 A,B동 1층이 38,214원, C동 1층이 35,700원이며 A,B동 기준층이 32,929원, C동 기준층이 31,833원이다.

5. 요인 비교법의 정의 및 임대료 산출

- 요인비교법 적용 기준

광명지역과 물류거점 및 시설형태(규모) 면에서 비교가 가능한 물류창고 14곳을 선정, 조사하여 반영하였다. 물류창고 14곳의 실제 임대료에 상대적인 요인비교가 가능한 거점측면과 시설측면의 10가지 항목을 선정, 각 항목별 5점으로 배점하여 산출, 광명물류시설과 비교하여 임대료 산정하였다.

- 거점측면 요인

- ①지역(위치, 요충지, 물류중심지 등)
- ②접근성(고속도로, 국도, 지방도, 외곽순환도로 등)
- ③진입로(도로폭, 길이 등)
- ④인력충원 여부
- ⑤기타(교통정체, 회전수, 대기 시간 등)

- 시설측면 요인

- ⑥준공년도
- ⑦차량접안시설(Dock, Canopy 등)
- ⑧동선효율성(건물배치, 작업장, 야드장, 주차장 등)
- ⑨시설특징(층고, 기둥간격, Door, 승강기 등)
- ⑩건폐율/용적율(전용율) 적정여부 → 규모의 적정성

- 거점측면과 시설측면의 요인 10항목을 14개 주요창고에 적용하여 요인비교 점수의 평균(37점)을 산출하고 임대료 평균(33,857원)을 구함.

- 광명물류시설의 점수(39점) ÷ 14개 창고 점수평균(37점) × 14개 창고 임대료평균(33,857원) = 광명물류시설의 임대료 (35,895원)

임대료 타당성 분석

평가항목	중요도 중요성비율	필수적사항유무	현황충도	위중 충족여부	중요도 충족률	필요수량	실양수량비교	충족률비율	필요금액(천원)	현양금액(천원)	충족률비율	시장요율 비율	요율비율	중요도지	시장요율 구분수준비율	현양 구분수준비율
기대면	1 지역특성, 수요세, 규격유형 비율	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	5
	2 접근성(고속도로, 수도권, 지방 도로, 해상 접근도 등)	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4
	3 친환경(도로, 녹지, 물 이용)	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	4
	4 편의충족여부	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	5	5
	5 지역개발정책, 행정수요, 세기 사건 등	4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5	5	5
	총계	22	22	20	17	20	19	22	20	21	21	20	19	22	22	20
실제면	1 부종면적	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	2 지역개발사업 (중대형 개발 등)	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5
	3 문화·관광·체육·교육·복지 관련 수요, 부대시설 등	5	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5
	4 사회적 필요성(거점도시, 지역 중심지 등)	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	5	4	4	5
	5 경제성/투자유치/유망 산업여부	5	5	4	5	5	5	2	4	4	4	5	2	5	5	5
	총계	17	16	16	19	16	16	15	17	18	18	15	17	15	16	15
계	39	38	36	36	36	35	37	37	39	39	35	36	37	38	35	
필요액(천원)	50,000	52,000	55,000	50,000	52,000	50,000	52,000	40,000	60,000	55,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	

6. 결론

다음 내용을 적정임대료 측면과 입지타당성 측면 그리고 수요예측적인 측면에서 살펴 보았다.

6.1 적정임대료 측면

“수요자접근법”을 근거로 우선협약의 업체 9개사를 대상으로 임대료를 산출해볼 때 30,487(원/평·월)이 나왔고 “요인비교법”에 의거하여 수도권 주요 14개 물류센터 실제 임대료에 10개 평가항목을 반영하여 산출한 결과 임대료는 35,592(원/평·월)으로 나타났다. “수요자접근법”의 임대료는 수요자(화주) 기준이므로 시장가격에 비해 다소 낮게 나타났다.

6.2 입지타당성 측면

광명물류시설에 대해 “좋은 입지”라고 81.2%가 응답해 입지조건은 매우 우수하며 ”

조성 필요성" 항목에 필요하다 64.7%, "교통여건" 항목에 좋은 편이다 67.1%로 과반수 이상이 긍정적인 답변을 하였다.

"적정 운영시기"에 45.1%가 3~4년 내로 응답해 광명의 실제 입주시기와 비슷하며 물류창고 임대관례(보통 1~2년 이내)로 비추어 매우 높았다.

"지역별 경쟁력"은 광명지역 48.2%, 용인/이천지역 28.2%, 오산/평택지역 18.8%, 화성지역 4.7%순으로 광명 선호도가 높았다. 수도권 서남부 사통팔달의 물류요충지이며 서울 중심상권에 가장 근접한 최적의 물류입지로서 탁월한 물류거점임이 확인 되었다.

6.3 수요예측 측면

"입주희망업체" 23개에서 보관면적 167,500만평이 필요하였으며 업종별로는 물류 17개/135,000평, 유통 6개/32,500평, 제조 5개/32,000평으로 나타났다.

설문 응답업체 수요조사 결과 필요한 전체 보관면적은 20만평으로 충분한 수요가 예측되며 입주희망업체를 주요입주희망업체, 우선협상업체, 협의지속업체, 잠재수요업체로 중요도 및 입주가능성을 고려하여 관리하면 광명물류시설의 업체유치에는 별다른 문제점 없었다.