



RECOVERY ASSET MANAGEMENT

멈춘 상가의 재가동

공실·미분양 상업시설의 진단 · 회생 전략 · 실행 · 성과관리

장기 미분양·공실 상가, 자산별 회생 가능성부터 검토

수요·상품·가격·구조를 함께 살펴 실행 조건과 우선순위 도출

01

수요 장벽

배후수요 부족
상권 미성숙
목적형 업종 부재

02

상품 장벽

공간 분할 불가
동선 불량
설비 용량 부족

03

가격 장벽

분양가 괴리
임대가 불일치
시장 시세 저항

04

구조 장벽

소유권 분산
용도·인허가 제약
의사결정 주체 부재



자료 수령

비공개 기초자료 검토



기초 분석

제한적 현장조사
내부 진단



후보 선별

정밀 검토 대상 선별

검토 범위와 자료 공유 범위는 사전 협의

회생 가능성을 판단하는 기준

공실 원인과 실행 조건을 함께 검토

01 임대 장벽 진단

수요·상품·가격·구조의 장애 요인 파악

02 회생 비용 검토

조건 조정·공간 개선·운영에 필요한 비용 검토

03 예상 효과 검토

주요 가정별 임대 가능성과 수익·비용 시나리오 비교



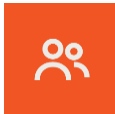
조건 재설계

임대가 조정 · TI · 렌트프리 구조화



공간 최적화

호실 분할·통합 · 설비 동선 개선



수요 타겟팅

컨셉 조정 · 목적형 테넌트 도입



핵심 앵커 유치

집객 콘텐츠 기획 · 앵커 브랜드 매칭

자산별 경제성에 따른 실행 우선순위

01 예상 효과

임대수입·운영비 변화 검토

02 투입 비용

시설 개선·임대 조건·실행 비용 검토

03 주요 가정

임대 속도·임대료·운영비별 시나리오 비교

04 검토 결과

실행 여부·범위·우선순위 판단 지원



자산 전략

- 목표 설정
- 예산 우선순위
- 의사결정 관리



임대 전략

- 타깃 업종 발굴
- 조건 협의
- 임대차 체결 추진



공간·콘텐츠

- 공간 개선 검토
- 테넌트 유치 전략
- 집객 콘텐츠 기획



성과관리

- 공실·임대 현황 관리
- NOI 추적
- 매각·보유 등 후속 전략 검토

PHASE 1	Recovery Scan	기초 검토	GATE 1 검토 대상 확정
PHASE 2	Recovery DD	정밀 진단	GATE 2 진단 결과·핵심 조건 확인
PHASE 3	Recovery Strategy	회생 전략	GATE 3 실행안·투자 예산 승인
PHASE 4	RAM	실행·성과관리	GATE 4 성과 평가·후속 방향 결정

기간과 과업 범위는 자산별 조건과 협의에 따라 설정

자산별 의사결정 기준

01 회생 가능성

자산별 장애 요인과 실행 조건 정리

02 투자 우선순위

예상 효과와 비용을 비교한 실행 순서 검토

03 실행 관리

승인된 과제의 진행 현황과 성과 추적

04 후속 판단

성과 평가에 따른 매각·보유 등 후속 전략 검토

대표 주도 수행, 프로젝트별 전문가 협업

자산별 과제에 따라

임대·PM·설계·시공·매각 분야 전문가와 협업

29년+ 대표 개인 실무 경력
건설 · 사업기획 · 상업용부동산

이창익 Founder & CEO

contact@grownkorea.com

이 창 익



Founder & CEO

contact@grownkorea.com





공실의 원인부터 실행의 조건까지.

자산별 진단 · 회생 전략 · 실행 · 성과관리

주식회사 그라운코리아 | GROWN KOREA Inc.

contact@grownkorea.com · grownkorea.com