

Team Spotlight

Making an impact that matters

제 34 호 | 2018.10.31

상업 부동산 자문의 '명불허전'

딜로이트 안진 부동산·에너지·인프라 그룹 리테일(retail) 팀

지난 5 월 '토마스컨설턴츠' 한국법인 인수 이후에 딜로이트 안진회계법인 재무자문본부 REI(부동산·에너지·인프라) 그룹 리테일(retail) 팀의 행보가 많은 관심을 끌고 있다. 부동산 자문업계에서 REI 그룹의 위치는 익히 알고 있듯이 국내 빅 4 회계법인 중 단연 톱티어(Top-Tier)를 유지하고 있다. 상업용 부동산 자문부문에서 타 회계법인과의 격차를 크게 벌리면서 국내 최강을 자부하는 딜로이트 안진회계법인의 리테일 팀을 소개한다.

리테일 전략 수립에 특화된 국내 최고의 팀 파워

토마스컨설턴츠는 캐나다에 본사를 둔 글로벌 부동산 전문 컨설팅기업으로 백화점, 쇼핑몰 등의 입지 선정, 입점 업체 선정 및 운영 등 전략 수립을 자문하는 세계적인 상업시설 컨설팅 전문기업이다. 지난 5 월 딜로이트 안진회계법인은 정동섭 전무를 포함해 9 명이 속한 토마스컨설턴츠 한국법인을 인수했는데, 이로써 재무자문본부 REI 그룹은 상업시설에 대한 전문성과 기획력을 완벽하게 제고하고 시장이 요구하는 신규 서비스를 제공할 수 있게 됐다.

2008년 출범 이후 정동섭 전무를 포함한 전문가들은 지난 10여 년 동안 대한민국 주요 지역에서 총 개발면적 400만 평 이상의 프로젝트를 성공적으로 수행한 바 있다. 스타필드 하남, 스타필드 고양, 신세계 동대구, 신세계백화점 센텀시티 등의 개발사업 운영계획 수립, 타당성 검토, 전략 수립 등 대형 프로젝트를 진행했다. 또한, 롯데 용인 쇼핑센터, 월드타워몰, 인천 롯데타운, 여의도 IFC 개발사업 마스터플랜을 수립했다.

인수 이후 REI 그룹은 전략적 앵커 테넌트 리징(대형상업시설 내 중심 역할을 수행하는 파급력 높은 부동산 임차인을 유치하는 일)이 가능해지면서 국내 회계법인으로는 처음으로 부동산 업무 전 영역을 아우르는 종합 부동산 서비스 컨설팅 전문기업으로 거듭나게 됐으며, 기존 부동산 서비스를 연계해 업무 영역을 넓혀가고 있다.

리테일 팀은 정 전무를 포함, 총 9명의 전문가들이 리테일 관련 서비스를 제공하는 소수 정예 서비스팀이다. 토마스컨설턴츠가 딜로이트 안진회계법인 재무자문본부 리테일 팀으로 옷을 갈아입으면서 그 동안 유통사 위주의 국내 클라이언트에서 해외 클라이언트로 스펙트럼이 확장되고 있으며, 자산운용사들과 더 많은 ‘딜(deal)’을 성사시킬 수 있는 다양한 산업군의 클라이언트와 관련 업무를 진행할 수 있다는 점이 최대 장점이다.

이런 이유로 리테일 팀은 국내외 유통사들이 독점적으로 찾는 상업 부동산 자문팀으로 정평이 나있으며, 고객사들의 높은 만족도와 지속적인 관계로 상업 부동산 자문 용역을 계속 유치하고 있다.



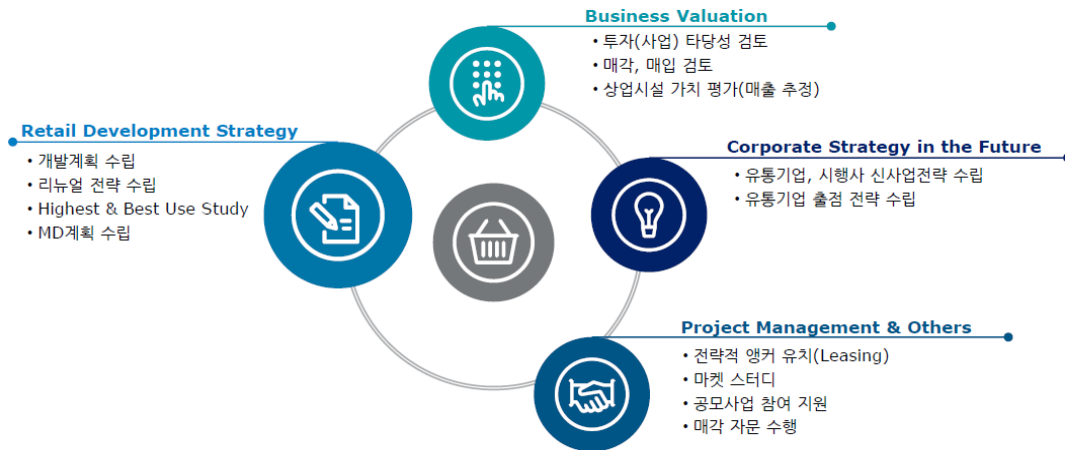
국내 상업 부동산 자문 서비스부문에서 최고의 팀임을 자부하는 부동산 전문가들이 한자리에 모였다.
(왼쪽부터) 최준환 대리, 김영주 사원, 김민동 사원(네번째 줄), 노은빈 과장, 김복순 과장, 이경미 과장, 이영경 대리,
안혜림 사원(세번째 줄), 오예빈 대리, 고아라 대리(두번째 줄), 정동섭 전무

전략수립부터 가치평가까지...리테일 팀 주요 서비스

REI 그룹의 리테일 팀은 리테일(retail) 관련 사업기획 및 개발 전략 수립 업무에 특화돼 있다. 비즈니스 가치평가(business valuation), 리테일 관련 장기 비전 수립을 비롯, 프로젝트 관리(project management) 업무를 포함한 리테일 관련 종합 서비스를 제공하고 있다.

특히, 리테일 팀은 전략 수립에 기반한 다양한 업무 경험을 보유하고 있다는 것이 큰 무기다.

- **국내 유일**, 국내 Big 3 유통사(롯데, 신세계, 현대)를 비롯한 리테일 운영사, 건설사, 사모펀드의 리테일 전략 수립
- 해외 유수의 리테일 운영사(터브만, 모히건 썬즈, APG, KKR), 사모펀드의 국내 리테일 투자자문 및 개발 전략 수립을 **성공적으로 진행**
- 국내에서 **가장 많은 트랙 레코드를 보유한** 상업용 부동산 자문 팀



모델(**gravity model**) 적용으로 매출 예측까지

최근 몇 년 새 대기업들의 대형 쇼핑몰 조성사업이 잇따르고 있는데, 신세계 스타필드 하남점과 고양점, 신세계 센텀시티, 롯데월드 타워몰, 여의도 IFC 몰, 에버랜드 등 지난 수 년 간 국내에서 내로라하는 대형 유통기업들이 진행한 개발 사업들이다. 이 굵직한 프로젝트들을 맡아 성공적으로 마무리한 주인공 역시 리테일 팀이다.

부동산 관련 유통사업이 디벨로퍼 중심에서 자산운용사 등 부동산 가치를 극대화하고자 하는 기업으로 확대됨에 따라, 리테일 팀은 리테일 관련 비즈니스를 수행하고 있는 모든 기업들에게 리테일센터 투자 타당성 분석뿐만 아니라 밸류 애드(value-add) 전략을 전달해주는 업무를 주로 수행하고 있다.

또한, 리테일 센터 개발사들이 확장되고 있는 상황에서 1 차적으로 요구하는 개발계획 업무를 비롯해, 상품화 전략 실행 과정에서 겪게 되는 리징(leasing) 업무, PM 업무에 대한 고객의 요구는 부동산 자문시장에서 증가하고 있어 REI 그룹 리테일 팀에서만 특화된 서비스를 진행할 수 있게 됐다.

사실 눈높이가 높아진 고객들은 리테일 관련 전반의 모든 내용을 컨설팅 받기를 원하지만, 시장 내 경쟁사들은 사실상 단편적인 서비스를 제공하는 경우가 대다수다. 예를 들어, 임대업을 하고 있는 리징사들은 리징을 중점 서비스로 두고 업무를 진행하려고만 하기 때문에 유통사들의 요구를 만족시켜 주지 못하는 경우가 많다. 리테일 팀은 개발 전략 수립, 기업 전략 수립, 투자사 및 자산운용사 사업타당성 검토, 밸류 애드 전략 수립, 리징 서비스, 프로젝트 관리 업무 등 기업들이 요구하는 사항들을 채워주고 있다.

또한, 리테일 센터의 개발 전략수립 시 가장 중요한 정량적 분석은 매출 추정인데, 보통 4~5 년을 내다보고 추정하는 일은 그리 쉬운 일이 아니다. 리테일 팀은 독자적으로 확보하고 있는 그라비티 모델(**gravity model**)을 활용해 부지에서 개발할 수 있는 적정 규모의 부동산 타입 도출은 물론, 매출까지 정확하게 예측할 수 있다. 즉, 현실적인 매출 예측으로 개발사 입장에서는 체계적인 투자 및 자금 계획을 세울 수 있게 된 것이다.

국내 최다 실적, 최다 규모 시설 컨설팅 경험...성장 가도 기대

국내 부동산 자문업계에서 이미 절대적인 선두 자리를 차지한 딜로이트 안진 REI 그룹 리테일 팀.

딜로이트 안진회계법인의 과감한 투자와 선제적인 조직 확장으로 ‘1 위 굳히기’를 하고 있는 상황에서 시장 트렌드에 맞게 빠르고 과감한 대처로 부동의 1 위를 지켜나갈 것으로 기대하고 있다. 또한, 빠른 성장에 맞춰 상업 부동산 관련 전문 인력 확보로 상업 부동산 전문 영역을 확대할 예정이다.

국내 상업 부동산 시장 규모가 커지고 있는 상황에서 선도적인 플레이어가 되는 것, 또한 시장으로 진입하려고 하는 예비 유통 플레이어에게 수준 높은 리테일 자문서비스를 제공하는 것이 리테일 팀의 또 다른 목표다.

글·사진 Brand & Communications 팀



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500@companies. Learn how Deloitte’s approximately 264,000 people make an impact that matters at www.deloitte.com.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2018. For information, contact Deloitte Anjin LLC & Deloitte Consulting LLC