

주거의 가치를 높이는 kt living의 솔루션 고객과 함께 합니다.

kt living

임대 수익 극대화를 위한 임대주택 운영관리 서비스

리마크빌 부산역



리마크빌 동대문



리마크빌 영등포

임대주택 운영관리 전문기업 **kt living**이 선진화된 서비스와 안정적인 수익창출로, **최고의 사업파트너**가 되어드립니다!

임대주택사업은 시장 변화에 따른 새로운 패러다임으로 다가가야 합니다. 국내 최초이자, 최고의 임대주택 운영관리 전문기업 kt living은 보다 선진화된 운영 노하우와 서비스를 통해 안정적인 사업 운영을 하겠습니다. 또한, 수익 극대화를 통해 고객의 감동과 행복을 더 크게 만들겠습니다.

임차인에게는 차별화된 주거 경험과 최상의 서비스를, 임대인과 투자자에게는 자산가치 제고와 안정적인 수익 확보를 약속 드립니다.



kt그룹의 국내 최초 주택 운영관리·주거서비스 전문기업

kt living은 부동산 자산 운영 노하우와 전문성, 안정성을 보유하여 임대인과 투자자(이하 “임대인”)에게 **자산가치 제고와 안정적인 수익 확보를 약속드립니다.**

KT 그룹사 시너지

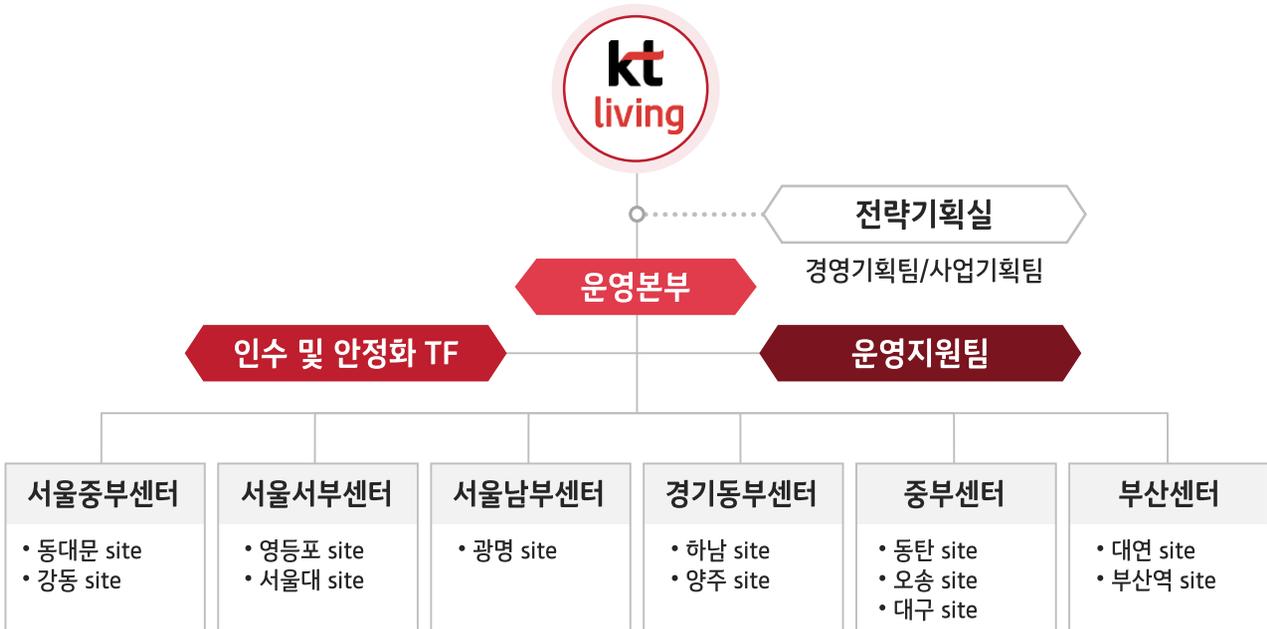


운영 데이터를 바탕으로 한 전문성

임대주택 13년 운영 노하우	1·2인 OT/도생 6,206세대* 최다 운영실적 <small>*아파트형 3,341세대 제외</small>	누적 임차 고객 17,867명 이상
연간 평균 공실률 2% 이내	연간 평균 재계약률 77% 이상	신속급 자산 컨디션 유지

최적화된 조직 구성 및 업계 최고 수준의 역량

kt living은 10년 이상 다양한 유형의 자산을 운영하며 운영 노하우와 전문성을 갖추었습니다. 또한, 인사·회계·공간 및 서비스 기획 등 전사에서 다각도로 업무를 지원합니다.



2012~2014

- 2012 □ • kt estate-Daiwa Living JV협약 체결 • KD Living 설립
- 2013 □ • kt그룹 계열사로 편입 • 임대주택 운영 개시
- 2014 □ • 주택임대관리업 등록

2015~2021

- 2015~2017 □ • 기업형 임대주택(리마크빌 동대문/영등포/대연/관악) 운영 개시
- 2018~2021 □ • 공공지원 민간임대주택(광명 한라비발디 큐브) 운영 개시
• 주거서비스 강화(주거서비스 예비인증 획득)

2022~현재

- 2022 □ • 청년안심주택(리마크빌 군자) 운영 개시
- 2023 □ • kt estate-Daiwa Living JV 계약 종료
- 2024~ □ • kt living 사명 변경
• 청년안심주택 (THE STUDIO 163, 센터스퀘어 서울대) 운영 개시

kt그룹의 국내 최초 주택 운영관리·주거서비스 전문기업

kt living은 부동산 자산 운영 노하우와 전문성, 안정성을 보유하여 임대인과 투자자(이하 “임대인”)에게 **자산가치 제고와 안정적인 수익 확보를 약속드립니다.**

한국주택임대관리협회 '24.06 기준

	운영세대수					시장점유율				
	전체	공공지원 민간임대 주택	공공 임대주택	장기일반 민간임대 주택	기타	전체	공공 지원	공공 임대	장기 일반	기타
kt living	9,547	6,456	-	3,091	-	10.16%	11.65%	0.00%	16.94%	0.00%
A사	18,214	13,450	2,391	2,308	65	19.46%	24.11%	13.44%	13.14%	2.65%
B사	12,026	9,587	600	1,352	487	15.22%	17.09%	9.92%	9.39%	19.87%
C사	6,917	6,043		874		8.75%	10.77%	0.00%	6.07%	0.00%
D사	4,406	3,348	334	375	349	5.58%	5.97%	5.52%	2.60%	14.24%
E사	3,363	3,363				4.26%	5.99%	0.00%	0.00%	0.00%
F사	3,339	677		2,662		4.23%	1.21%	0.00%	18.49%	0.00%
G사	3,282	2,714		568		4.15%	4.84%	0.00%	3.94%	0.00%
H사	2,824		1,476	1,348		3.57%	0.00%	24.40%	9.36%	0.00%
I사	2,571	2,571				3.25%	4.58%	0.00%	0.00%	0.00%
잔여 합산	12,523	7,902	1,249	1,822	1,550	15.85%	14.08%	20.64%	12.65%	63.24%
합계	79,012	56,111	6,050	14,400	2,451	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

임대 사업에 필요한 종합 부동산 서비스 제공

부동산 운영관리(Property Management) 뿐만 아니라,
시장조사 및 상품기획 컨설팅, 임대마케팅, 주거서비스 기획 업무 등
임대 사업 전반에 필요한 업무를 수행합니다.



주택 임대관리

임대차계약관리, 임대료 부과 및 수납,
체납관리, 입주 및 퇴거관리, 민원대응

시장조사



입지환경 분석, 인문환경 분석,
임대시장 환경분석, 기준 임대가 산정 등



자산관리

회계 및 경비 처리, 월간 보고,
운영계획 수립, 자본적 지출 계획
수립, 부가 수익 창출 방안 제시

상품기획 컨설팅



전용부 및 공용부 상품기획,
제공 서비스 기획



시설 관리 감독

공용부 시설 관리 감독, 전용부 시설 관리,
공동 관리비 부과 및 수납 관리 감독

주거서비스



부대시설 운영, 편의 서비스 제공,
제휴서비스 기획, 이벤트 및 커뮤니티
프로그램 기획



기타업무

공사 관리, 명도소송 지원,
위험 및 안전관리, 임차인 만족도 조사 등

임대마케팅



최초 임차인 모집, 임차인 중개의뢰,
온오프라인 홍보 등



‘운영이익 극대화’, ‘운영 안정성’, ‘고객만족’

kt living은 철저한 지표 관리, 전문적이고 체계적인 시스템 적용,
고객 만족 차별화 서비스를 통해

클라이언트의 자산을 안정적으로 관리하여 수익을 극대화 시켜드립니다.

“ 성공적인 임대주택 Business Partner ”

운영이익* 극대화

수익 증대/비용 절감

- 입주율 관리 (초기 안정화, 턴오버)
- 중개수수료 절감
- CAPEX/OPEX 관리
- 부가수익 창출

*NOI (Net Operating Income)

임차인 만족

임차인 만족 활동

- 서비스 발굴 및 제공
- 커뮤니티 프로그램 기획
- 이벤트 및 제휴서비스
- VOC 관리

운영 안정성

체계적인 관리

- 관련 법규 준수
- 이슈 사전 예방
- 운영 리스크 관리
- 임대인 보고
- 임차인 데이터 축적
- FM사 협업 및 지원

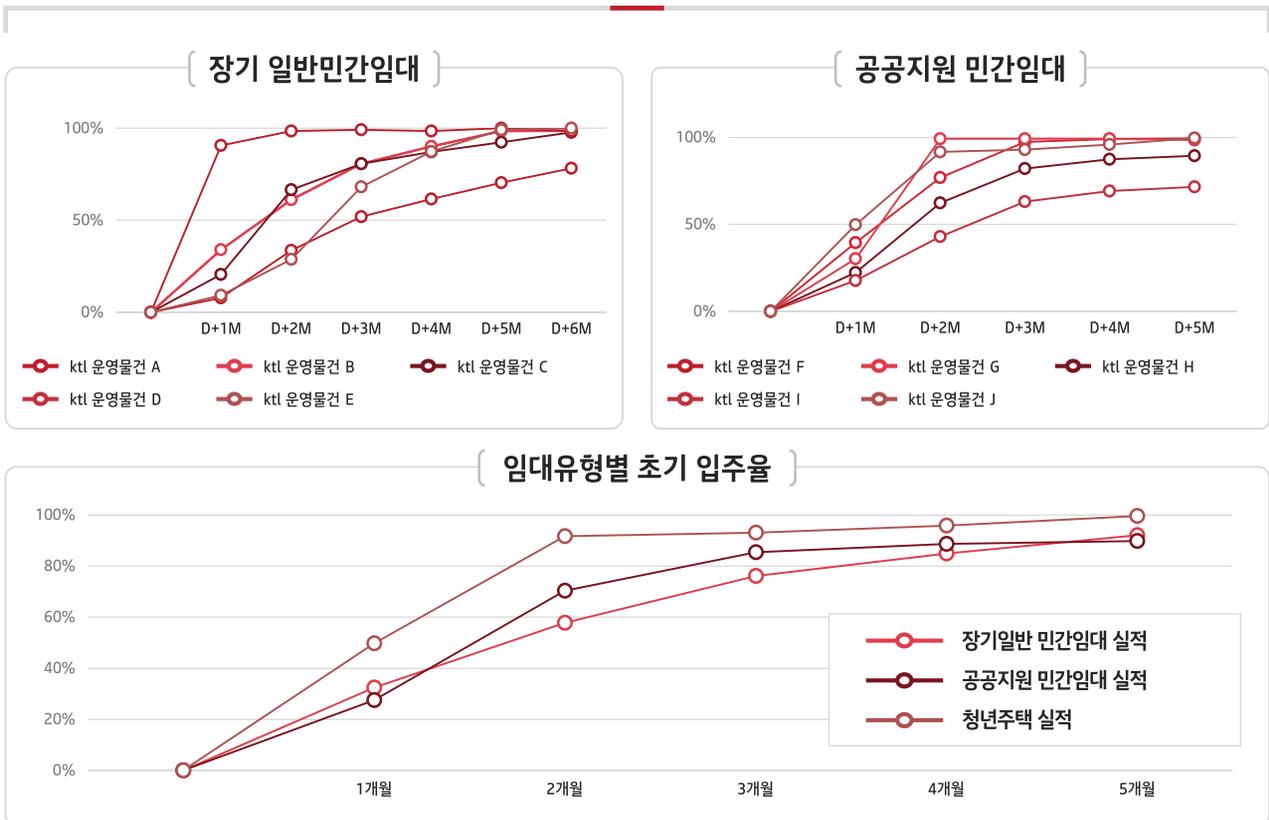
안정화 기간 단축을 통한 임대수익 증대

임대주택 사업에 있어, 수익성에 가장 큰 영향을 미치는 ‘입주율’ 관리가 핵심입니다. kt living은 적극적인 임대마케팅 및 효율적인 임대관리를 바탕으로 단기간 내 자산 운영 안정화 달성을 약속드립니다.

초기 안정화 기간 단축 방안 예시

<p>청약관리</p> <ul style="list-style-type: none"> 청약 일정 최소화 특정 공급 세대 계약을 저조 시, 청약 조건 변경 사전 협의로 기간 단축 	<p>대기명단 관리</p> <ul style="list-style-type: none"> 청약 시, 예비 당첨자 및 대기자 관리 청약 비해당 물건의 경우, 별도 대기 명단 관리로 공실 기간 단축 	<p>입주 매니저 투입</p> <ul style="list-style-type: none"> 입주매니저를 투입하여, 하루 입주 가능 호수 확대 입주 전, 세대 사전 점검 진행으로 입주 소요시간 단축
<p>입주 스케줄 관리</p> <ul style="list-style-type: none"> 입주지정기간 단축 이사시 엘리베이터 사용 시간 지정 입주 기간 지정 및 신속한 입주 유도 	<p>온라인 마케팅</p> <ul style="list-style-type: none"> 홈페이지 내 VR 소룸 운영 SNS, 유튜브 등 홍보 채널 운영 카카오톡채널 활용한 입주 문의 실시간 응대 등 	<p>오프라인 마케팅</p> <ul style="list-style-type: none"> 로컬 중개사 네트워크 구축 물건지 인근 업무지역 입주 기업 및 근로자 대상 마케팅(DM 발송) 홍보물 제작 및 배포

kt living 운영물건 초기 입주율



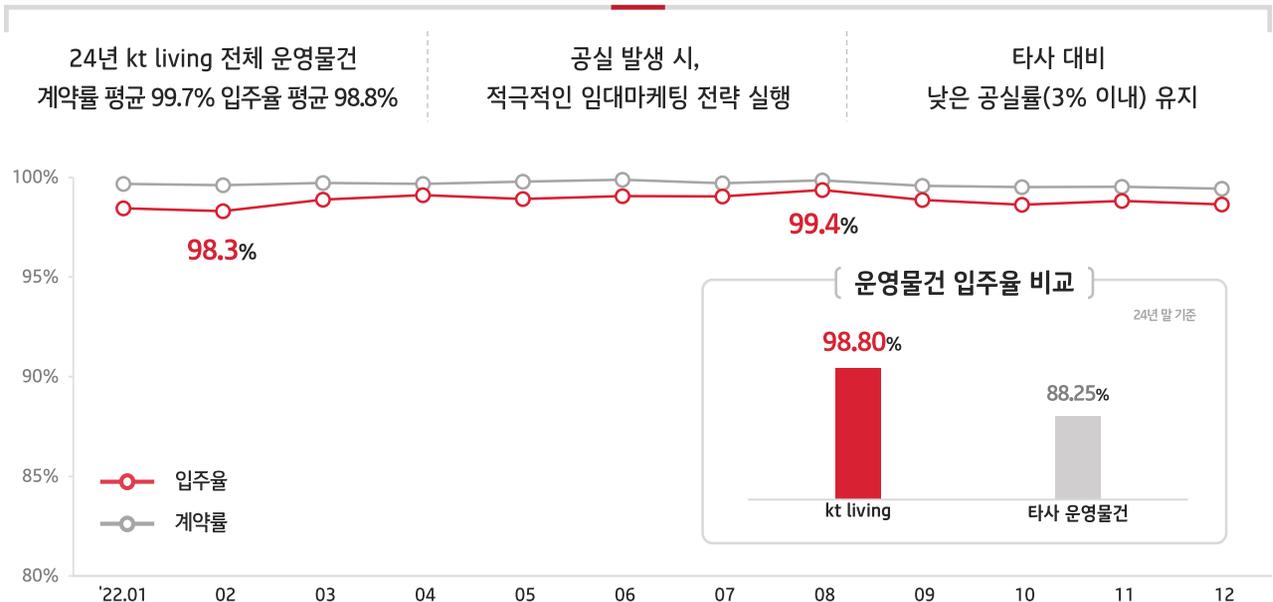
턴오버 기간 단축으로 공실 관리 비용 절감

공실이 장기화 되면, 임대인 부담 관리 비용이 늘어나게 됩니다.
kt living은 '턴오버 기간'을 약 60% 단축하여,
비용 절감 및 임대수익을 극대화시켜 드립니다.

턴오버 기간 관리



'24년 kt living 전체 운영 입주율



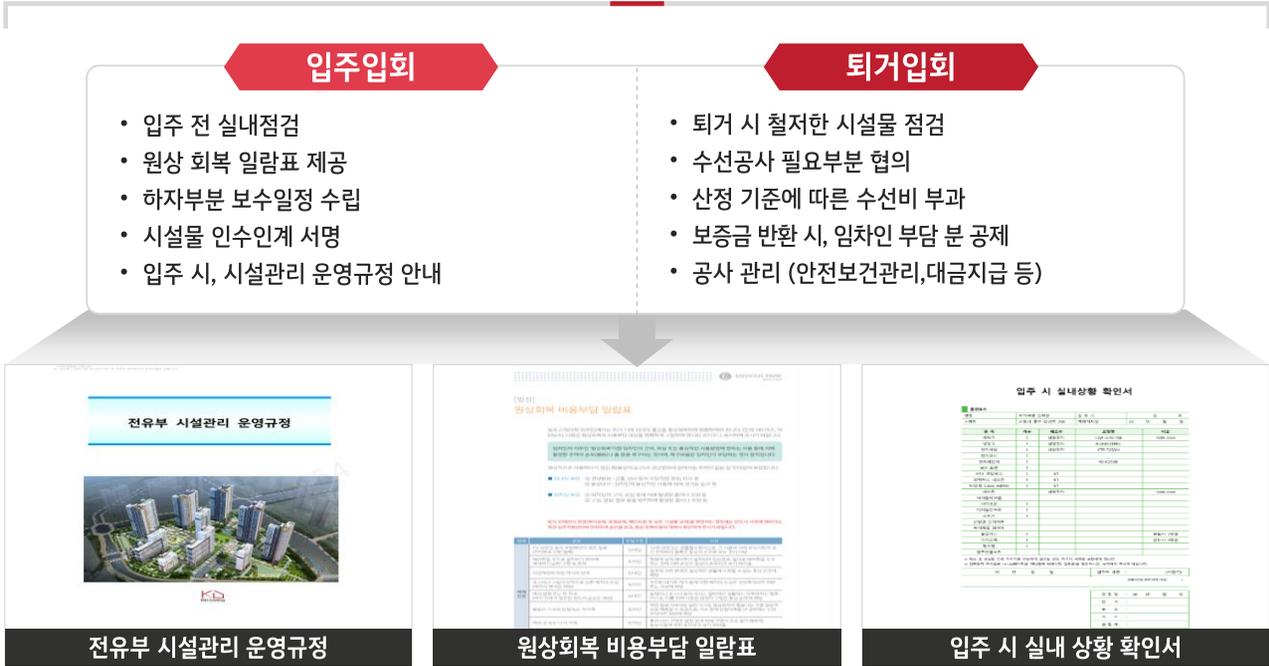
임대인 부담의 수선비 절감을 위한 철저한 기준 마련

임대주택의 잦은 파손과 빠른 노후화는 운영이익을 저해하는 주요 요소입니다.

kt living은 체계적 프로세스를 통해

임대인의 비용을 절감하고, 자산의 컨디션을 최상의 상태로 유지합니다.

입주/퇴거 시설물 점검 프로세스



수선비 산정 기준



임차인 부담비용 = 수선비용 - (시설물경과연수/수선주기) × 수선비용

- 부분 보수의 경우, 임차인 부담비용 = 수선비용 전액
- 주방가구 중 문짝 1개만 교체하는 경우 등

※ 해당 시설물 최초 설치 시점부터 산정한 시설물 전체 경과 연수로 임차인 거주 기간과 다를 수 있음



빌트인 제품에 대한 비용 산정

- 물품 수리 시 = 수리 금액 - (사용연수/내구연한) × 수리 금액
- 신품 교체 시 = 신규 구입가 - (사용연수/내구연한) × 신규 구입가

빠른 임차 회전(Turn-over)

잦은 파손 및 시설 노후화

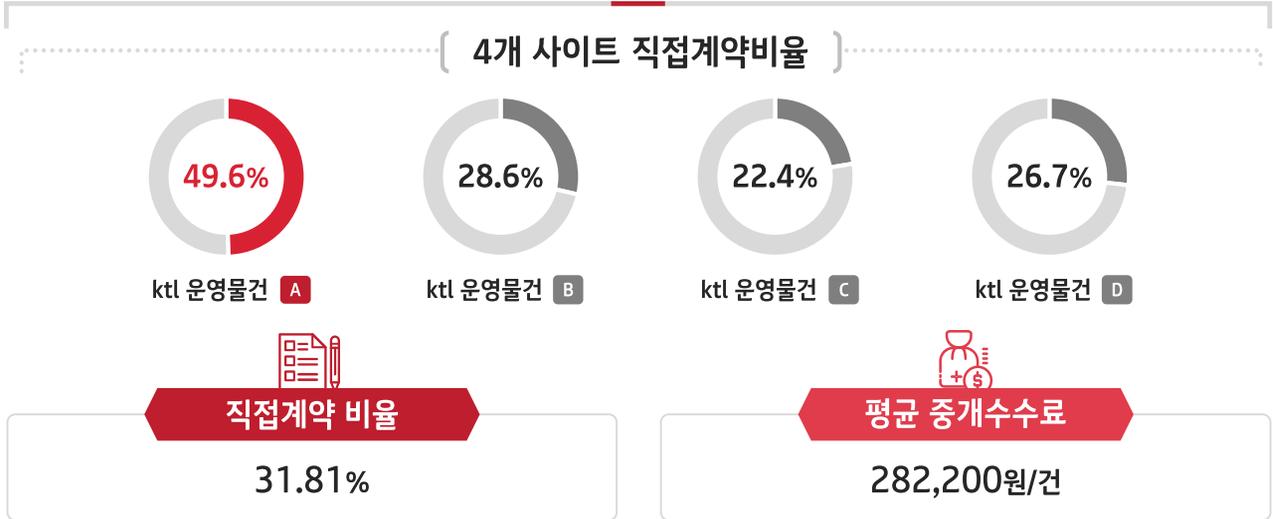
시설물 점검 프로세스, 비용 산정 기준 마련

임대인 추가비용 발생 예방, NOI 개선

직접계약 비중 확대로 임대인 부담의 중개수수료 절감

신규 임차 계약 시 중개수수료는 임대인이 부담 비용 중 큰 부분을 차지합니다.
kt living은 직접계약을 체결하여,
임대인이 부담해야 할 중개수수료의 약 30%를 절감시켜 드립니다.

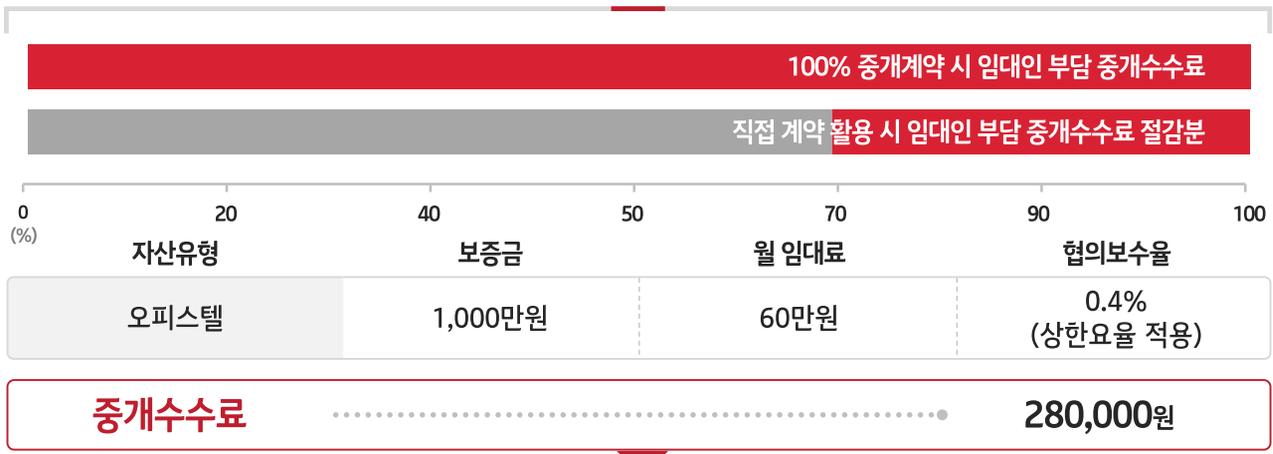
케이티리빙 신규계약 분석



※ 자사 '23~'24년 신규계약 3,020건 대상

전체 신규계약 중 직접계약 비율 30% 이상 달성

중개수수료 비용 절감 효과 예시



500세대, 10년 운영, 직접계약 비율 30% 가정

중개수수료 약 4.2억원 절감 가능

임대수익 손실 최소화를 위한 체납 관리 프로세스 마련

임대수익 손실 방지를 위한 자체 프로세스로 운영 위험을 관리합니다.
 사전 체납 관리 및 보증금 소진 전 위법 이슈 없는 미납 해결 등으로
 kt living의 **철저한 체납 관리 프로세스를 통해 신속하고 문제없이 해결**해드립니다.

사전 체납 관리



납부일 안내

신규계약 체결 시, 임대료 / 관리비 납부 기일 및 연체료 부과에 대하여 구두안내 후 확인서명 날인



입금 안내

매월 고지서 발송 후 SMS 발송 (고지서 발송일 및 납부마감일) 및 엘리베이터 게시대 등을 통하여 입금안내

실제 발송 SMS (예시)

안녕하세요. ○○○○입니다.
 A동 ○○○호 (○○○ 님)
 임대료 미납으로 수차례 연락 드렸으나 연결이 되지 않아 문자메시지로 안내 드립니다. 임대료 3개월 이상 미납은 임대차계약서 제10조1항 3호에 의거 계약 해지 사유입니다.

내용증명 발송 및 명도소송이 진행될 예정이니, 오늘(○○/○○)까지 임대료 납부 바랍니다.

아울러, 사용하고 계신 주차 등의 서비스 이용이 제한될 수 있으니 참고 바랍니다. 감사합니다.

자동이체 유도 및 비상연락처 확보

- 납부 안내 시, 자동이체 설정을 유도하여 체납 사전 방지
- 입주 시, 입주자 카드 작성으로 실거주자 확인 및 비상연락처 확보

체납 관리 프로세스

미납현황 관리

명도진행

체납자 납부 독려

5단계 프로세스

명도소송 진행

최고장 발송

1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
미납현황 작성 체납자 관리	미납안내 발송 (SMS/전화)	임대차 계약해지 예정 통보 및 내용증명 발송	명도소송 소장 접수지원 판결문 송부	미 퇴거 시, 강제집행

안정적인 임대사업을 위한 의무사항 확인 및 준수

사업자 의무사항 위반 시, 제재 처분, 과태료 부과 등 법적 위험에 노출 될 수 있습니다.
kt living은 주요 의무사항 이행점검, 사전 체크리스트 작성으로
의무사항 위반 및 제재 ZERO를 약속 드립니다.



유형별 이슈 사항 대응계획 수립

운영 안정성을 저해하는 주요 리스크는 유형별 중점사항관리로 사전예방이 중요합니다. kt living은 주요 사례 분석, 대응계획 수립 등을 통해 **임대인이 안심할 수 있는 자산관리서비스를 제공합니다.**

임대관리(PM) 중점사항

구분	관리 / 대응 방안
불법 거주	<ul style="list-style-type: none"> • 불법 거주(전대, 공유숙박 등) 의심 세대 관리 - 입주자 실태 조사 등 정기 관찰/면담 및 불법행위 고발
임차인 선정 / 계약체결	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 가능/불가 대상 기준 마련하여 Risk Hedge - 반사회세력(폭력집단, 문신 등), 계약해지 이력 보유자 등 • 외국인 계약 시, 철저한 신분 확인 - 직업/본인명의 통장사본 등, 대리인 계약 불가
임대료 체납	<ul style="list-style-type: none"> • 자동이체 적극 독려 및 사전 체납 관리로 체납 최소화 • 체납 관리 프로세스 준수 및 명도소송 절차 지원
입주율 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 임대 마케팅을 통해 초기 입주율 극대화로 수익 향상
원상회복 관련	<ul style="list-style-type: none"> • 임대차 계약 전 중요사항 설명서, 비용부담 일람표 제공 - 원상회복 기준 확정 및 사전 안내, 임대차계약 특약 명시
소음 안전 관련	<ul style="list-style-type: none"> • 시설 이용 안내문, 사이니지 등을 활용하여 안내 • 커뮤니티시설 등 이용시간 제한 및 이용 수칙 제정 지원
개인정보 보호	<ul style="list-style-type: none"> • 내부 관리 계획 수립, 이중 잠금장치 사용 및 관련 교육 등
준공 후 하자	<ul style="list-style-type: none"> • 전용부 편치 확인으로 시설물 인수 후 하자 최소화 • 초기 하자 처리 가능한 입주 계획 설정

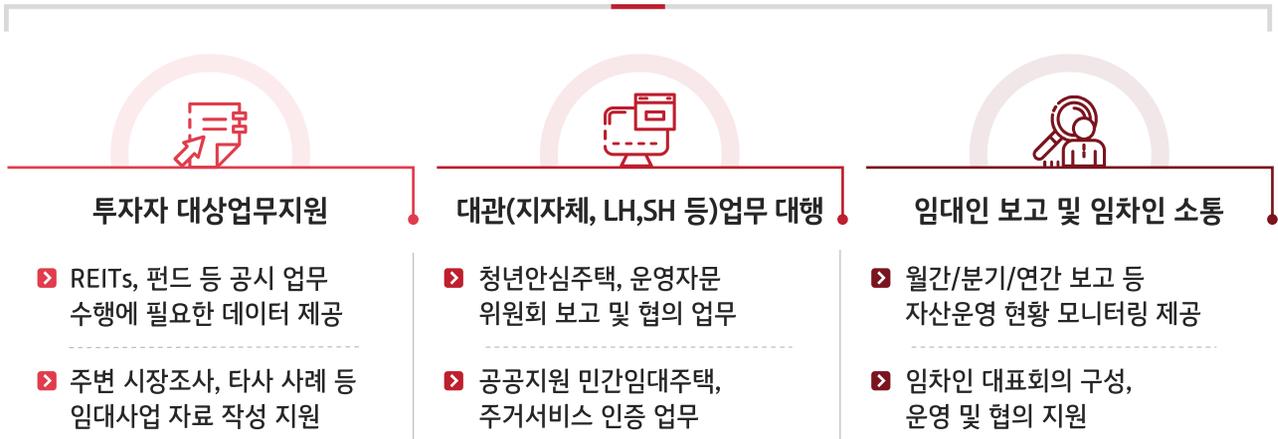
시설관리(FM) 중점사항

구분	관리 / 대응 방안
관리 / 행정	<ul style="list-style-type: none"> • FM그룹웨어 시스템 활용, 효율적인 업무 수행 • 회계, 발주처 관리 등 관리운영 계획에 따른 철저한 보고 • FM사 분리 부과로 관리비 이슈 Hedge
시설물 인수 / 유지보수	<ul style="list-style-type: none"> • 실시간 민원접수 프로세스 및 DB 축적, 관리(시설분야) • 표준 매뉴얼 지속 업데이트 및 재발방지 방안 마련 • 시설물 인수, 시운전 및 연차/공종별 하자관리 계획 마련
미화	<ul style="list-style-type: none"> • 입주 기간 중 쓰레기 최소화 및 마감재 훼손 방지 계획 • 상시 공용부 미화, 폐기물 처리 관리 계획 • 입주자 및 근로자 동선 시뮬레이션, 사전 보양 준비활동 등
보안	<ul style="list-style-type: none"> • 출입통제/외부인 침입 감시활동 강화 • CCTV 관리(사각지대 최소화 및 관련 법령 준수) • 비상상황 시 보안요원 및 인근 파출소 연계 프로세스 마련

상황, 목적에 따라 필요로 하는 다양한 정보 및 자료 제공

실시간 자산 운영상황, 기관 관리·감독에 따른 공시 업무 등 복잡한 업무를 대행합니다.
kt living은 다양한 클라이언트 대응 경험을 바탕으로,
맞춤형 데이터 제공 등 임대인 지원 서비스를 제공합니다.

임대인 필요 자료 제공 및 자산 운영현황 모니터링 시스템




**주요
보고사항**

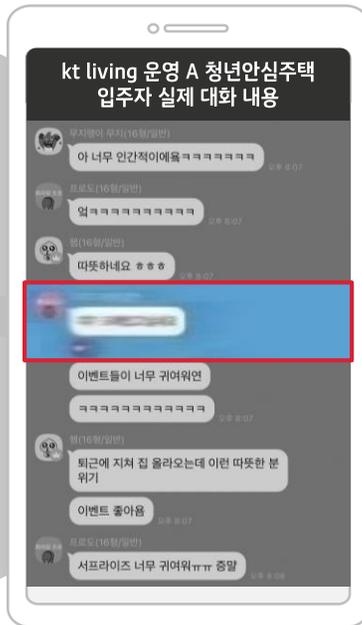
- 자산, 공간 현황 및 운영성과, VOC(민원) 현황
- 임대/임차 현황
- 공사 및 정기검사 현황
- 시설 및 안전 점검 활동 사항
- 연간 관리현황 및 관리계획
- 협력업체 평가, 선정 내역 및 향후 관리계획
- (사고) 발생 개요, 조치 경과, 내용 및 향후 대응계획



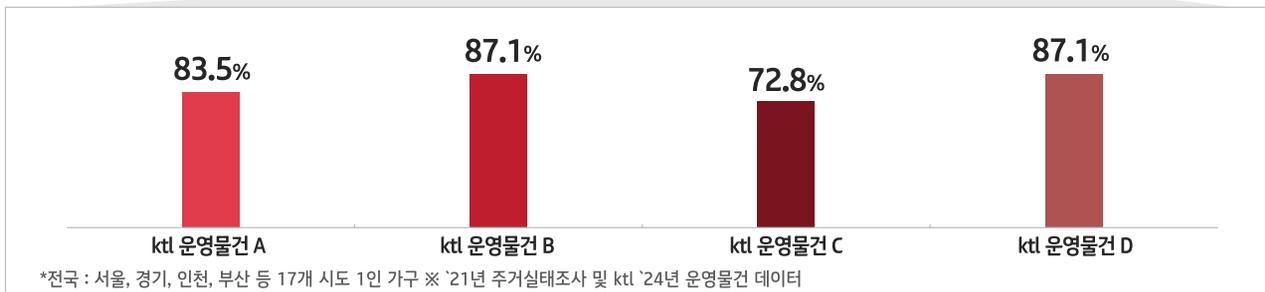
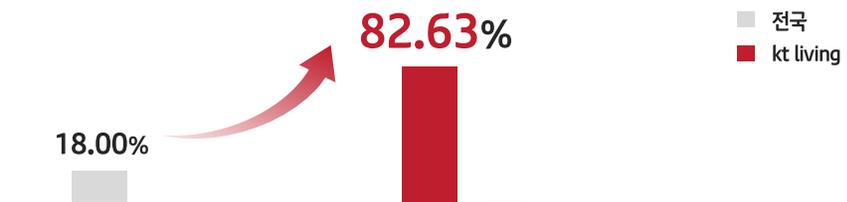
‘재계약을’ 제고를 위한 운영 및 서비스 차별화

kt living은 수익성 개선을 위해 ‘재계약을’을 높일 수 있는 고객만족활동을 제공합니다.
 자사가 운영중인 2,000여 세대 기준,
2년간 평균 재계약을 80% 이상, 재계약 3,000건을 달성하였습니다.

고객만족도 향상 활동



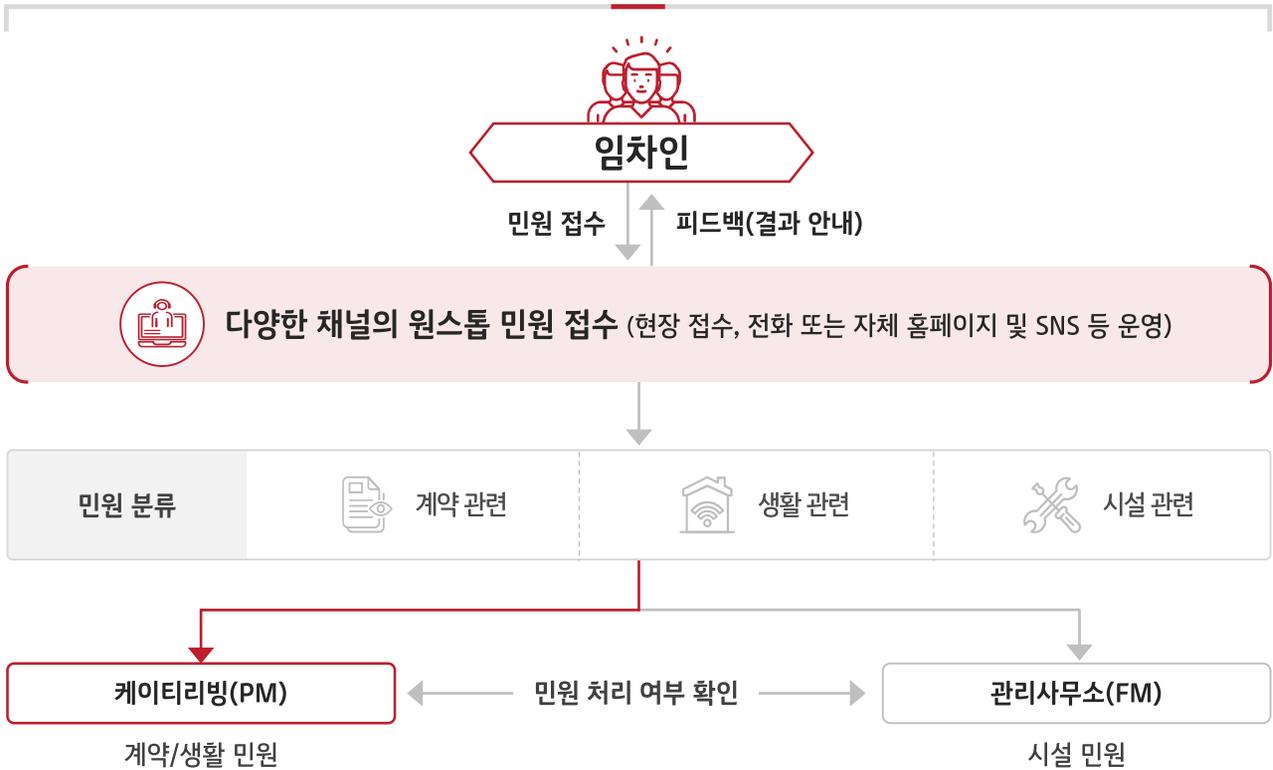
1인가구 평균 재계약률



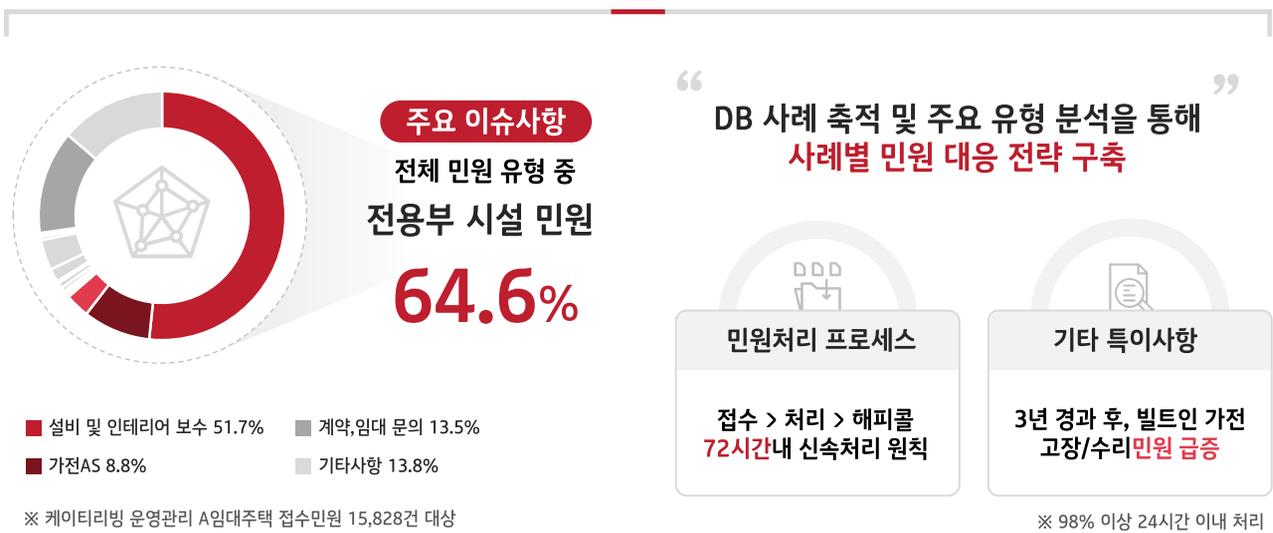
신속·정확한 민원 처리 및 원활한 임차인 커뮤니케이션

kt living은 임대사업 시 악성 민원, 사소한 민원 등 임대인 대신 해결해드립니다.
10년 누적 고객 1만 명, 3만 건 이상의 민원 DB를 활용한 체계적 프로세스로,
 민원을 신속 정확하게 처리합니다.

임대인 필요 자료 제공 및 자산 운영현황 모니터링 시스템



민원 사례 분석

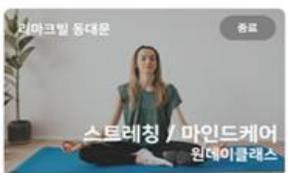


커뮤니티 운영을 통한 가치 창출

kt living은 단조로운 일상 속에 특별함을 선사하여 임차인 만족을 제고합니다.
 다양한 프로그램 기획·운영을 통해
커뮤니티 활성화 및 선순환적 고객 가치 창출을 약속드립니다.

커뮤니티 프로그램 기획/운영

월 1회 이상 운영 (SITE별 임대인 선택사항)

 <p>리마크빌 동대문</p> <p>나만의 향수 만들기 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 동대문</p> <p>나이프화 그리기 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 대안</p> <p>자이언트 안 가방 만들기 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 관악</p> <p>와인 입문 원데이 클래스</p>
 <p>리마크빌 동대문</p> <p>스트레칭 / 마인드케어 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 영등포</p> <p>망디앙 초콜릿 만들기 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 대안</p> <p>라탄 스탠드 만들기 원데이 클래스</p>	 <p>리마크빌 동대문</p> <p>시즌 플라워 꽃바구니 원데이 클래스</p>
 <p>야외 유휴공간을 활용한 테라스 요가 프로그램</p>	 <p>성별, 연령, 취향 등 입주인 특성을 고려하여 기획되는 원데이클래스 다양한 주제와 시간대에 걸쳐 진행</p>	 <p>옥상 공간 특화를 통해 입주인 교류의 장 마련</p>	

프로그램 만족도 조사 결과

★★★★★ 집 가까운 곳에서 체험할 수 있어 좋았다	★★★★★ 사진과 영상이 잘 나와 좋다	★★★★★ 매우 만족합니다! 모집부터 프로그램 진행까지 순조로웠습니다!
★★★★★ 이웃사촌과 친해질 수 있었다	★★★★★ 저렴하게 참여가 가능하다	★★★★★ 프로그램이 많아 재계약 의사 있습니다
★★★★★ 관심있었지만, 별도로 외부에서 찾아 신청하기 어렵고 부담스러웠던...	★★★★★ 따로 알아보지 않아도 된다	

특별한 경험, 즐거운 여가시간 '오래 머물게 되는 공간'

2024년 ktl 운영 프로그램 만족도 **99%**

모집마감 평균 소요시간 **2시간**

※ '24년 ktl 운영물건 커뮤니티 만족도 지표

서비스 제휴를 통한 고객 편의 제고

kt living은 파트너사와 제휴를 통해 임차인에게 편리한 주거 서비스를 제공합니다. 로컬 서비스 업체 및 스타트업을 지속 발굴하여, 더욱 다양한 혜택을 제공할 예정입니다.



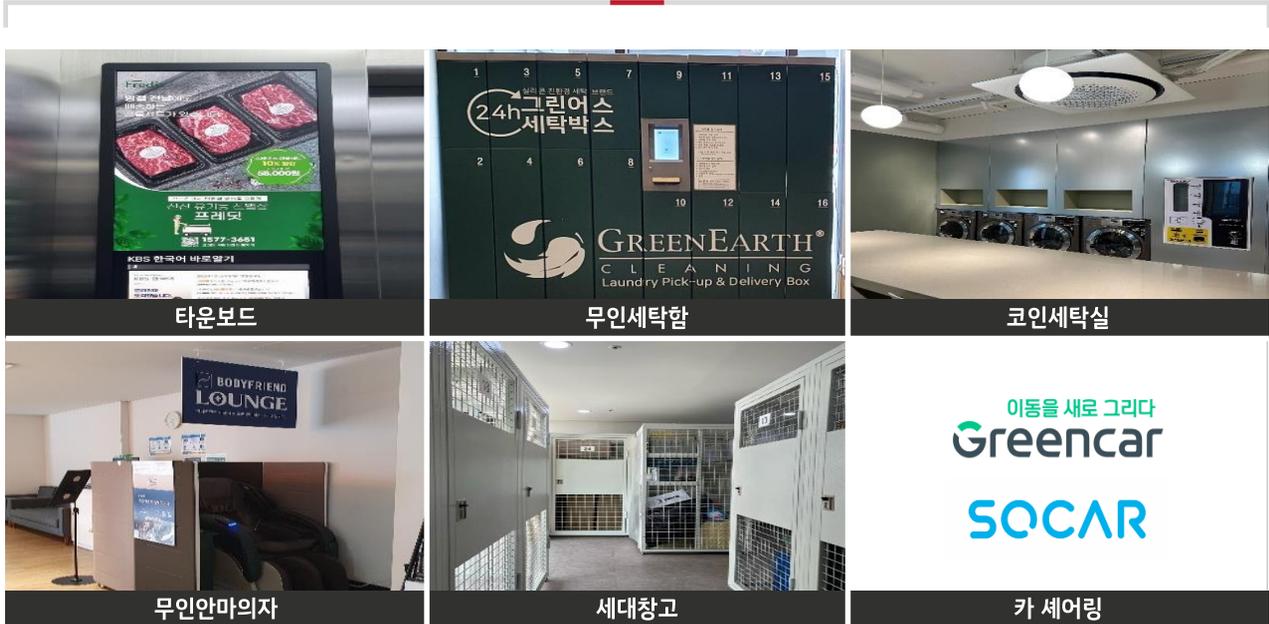
주거 편의 서비스를 제공하여, 임차인 편의 도모

임차인 편의를 위해 서비스를 발굴하고,

부가 수익을 통해 임차인의 커뮤니티참여 비용을 지원합니다.

kt living은 **다양한 부가 수익 모델을 창출하여 운영 비용 부담을 덜어드리겠습니다.**

부가수익 창출 및 활용방안 예시



부가수익 창출방안	연간 예상금액	비고
주차장 수익	***백만원	• 입주인 및 외부인 주차
타운보드 설치	***백만원	• 엘리베이터 내 타운보드 광고료 세대당 000원/월
코인세탁실 운영	***백만원	• 지하1층 코인세탁실 업체 위탁운영 • 매출의 **%수익, 약 **만원/월
무인세탁함 설치	***백만원	• 유휴공간 내 무인세탁함 설치 • 매출의 **% 수익, / 월 **만원 예상
세대창고 운영	***백만원	• 각 층 유휴공간 내 설치 • 필요 입주인 유료 운영

연 수익

약 0,000백만원

공동관리비 차감

커뮤니티시설 운영비

주거서비스 지원비
(프로그램 진행, 이벤트 개최)

모두가 만족하는 공간 개선 솔루션 제안

kt living은 **임대인 자산 가치 향상**과 **임차인 편의**의 제공을 위해 공간 개선을 제안합니다. 현재 공간의 문제점을 탐색하여, 맞춤형 공간 개선 프로세스로, 공간 컨설팅, 공사 관리에 이르기까지 **원스톱 서비스를 제공합니다.**

공간 개선 제안 Solution



장시간 앉아있어도 편한 의자와 휴식공간이 있는 워크스페이스



주요 임차인 특성에 맞는 업무공간 (촬영스튜디오)



바베큐 파티 등 입주민 이벤트가 가능한 야외 테라스



OTT, 게임 등 다양한 활동이 가능한 프라이빗 라운지

자산가치 향상, 입주민 편의 도모 및 추가 수익 창출까지 가능한 케이터링의 공간 개선 솔루션 제안

성공적인 사업 수행을 위한 최적의 파트너플 구축

kt living은 체계적인 전략, 도전적인 사업활동 등 장기 수익 창출을 위한 관계를 구축합니다. 최적의 파트너와 협업하여 임대인과 임차인 모두를 만족시킬 수 있는 **부동산 종합 관리 서비스를 제공하겠습니다.**

협력사



고객사

위탁 임대관리·운영 / 컨설팅 관련 문의

kt living

 서울특별시 강남구 테헤란로63길 14, 인화빌딩6층

 02-569-5531

 <http://www.kt-living.co.kr/>

PROPERTIES

리마크빌 동대문

리마크빌 영등포

리마크빌 대연

리마크빌 관악

리마크빌 부산역

칸타빌레 구로

엔비어스파크

리마크빌 군자

동탄 호수공원리슈빌

하남감일 제일풍경채

대구 앞산리슈빌앤리마크

광명한라비발디큐브

힐스테이트 뉴포레

양주옥정제일풍경채

연신내 THE STUDIO 163

센트스퀘어 서울대

