

재개발·재건축 정비사업 투자 전략

1 도시정비사업 개요

■ 정의

- 도시 및 주거환경정비법에 근거한 공공성과 민간 수익성을 모두 갖춘 사업
 - 노후·불량 건축물 또는 정비기반시설이 부족한 지역에 대해 종합 정비
 - 크게 재개발·재건축·도시환경정비·주거환경개선사업으로 구분
-

2 재개발 vs 재건축 구조적 차이

구분	재개발	재건축
사업 대상	단독/다세대 등 저층 주거지	노후 공동주택 (아파트)
법률 적용	도시 및 주거환경정비법	주택법 (정비사업 절차는 도시정비법)
핵심 포인트	공공기반시설 정비 포함 → 공공성 강조	건축물 개선 중심 → 사업성 강조
사업 난이도	인·허가 복잡, 민원 빈번	안전진단·초과이익환수제가 핵심 관문

3 재개발 투자 분석

◆ 사업 추진 조건

- 정비구역 지정 필수
- 노후도 요건: 전체 건축물의 20년 이상 + 50% 이상 노후 (구조, 용도 등)
- 도시기반시설 열악해야 가능

◆ 수익 모델

- 조합원 분양권 또는 일반 분양권 전매 차익
- 이주 수요 유입에 따른 단기 전세 상승
- 지분 쪼개기 등 권리산정일 이전 투자 전략

◆ 주요 변수

항목	설명
----	----

지분율	토지면적 비율이 높을수록 조합원 분양 시 유리
-----	---------------------------

권리가액	기존 자산 평가액 → 분담금, 분양가 산정 기준
------	----------------------------

분담금	조합원이 추가 부담해야 할 건축비 → 사업성 좌우
-----	-----------------------------

일반분양가	분양가상한제 적용 여부 중요 (수익성과 직결)
-------	---------------------------

4 재건축 투자 분석

◆ 사업 요건

- 건축물 준공 후 30 년 이상
- 안전진단 통과 필요 (C 등급 이상 불가, D 등급도 조건부)
 - 2023 년 기준: 구조안전성 비중 50% → 진입장벽 ↑

◆ 수익 구조

- 조합원 지위 확보 → 신축 분양권 확보

- 입지 우수 + 고급화 트렌드로 프리미엄 분양가 형성
- 용적률 인센티브 → 공급량 확대 → 투자 수익 극대화

◆ 수익성 영향 요소

요소	설명
용적률	종상향 또는 특별건축구역 지정 시 사업성 대폭 증가
초과이익환수제	3 천만원 초과 수익 시 정부가 환수 → 리스크 요인
분양가상한제	시세 대비 분양가 하향 압박 → 조합원 수익 감소
건축 심의·이주비 대출금리	금리 상승 시 조합원 부담금 증가 가능성

5 정비사업 절차 요약

🚩 전체 프로세스

1. 기본계획 수립
2. 안전진단
3. 정비계획 수립 및 정비구역 지정
4. 추진위원회 승인
5. 조합설립창립 총회
6. 조합설립인가
7. 시공사 선정
8. 건축심의
9. 사업시행인가 총회

10. 사업시행인가
11. 조합원분양신청 및 감정평가
12. 관리처분 총회
13. 관리처분계획인가
14. 이주 및 철거
15. 조합원 동호수 추첨
16. 착공 → 분양 → 입주
17. 조합 해산

📌 단계별 투자 전략 차별화 필요

- 초기 단계: 시세저평가 구역 발굴 + 권리산정일 전 매입
- 중기 단계: 사업성 확인 후 조합원 지위 확보
- 후기 단계: 분양권 전매 프리미엄 매수/매도 전략

6 투자자 관점 핵심 전략

📊 투자 타이밍 분석

구분	장점	단점
구역 지정 전	가격 저렴, 상승 여력 큼	실패 리스크, 개발 불확실성
조합 설립 직후	사업성 확인 쉬움, 정보 명확	가격 반영 시작, 상승폭 감소
사업시행인가 후	수익 거의 확정, 안정성 ↑	진입장벽 높음 (비싸고 수익 제한)

📁 투자 시 필수 확인 리스트

- ☒ 구역지정 및 정비계획 확정 여부
 - ☒ 권리산정일 이전 여부 (지분 쪼개기 전략 가능 여부)
 - ☒ 조합설립 인가 여부 및 조합 구성 상황
 - ☒ 예상 분담금 / 일반분양가 및 분양가상한제 적용 여부
 - ☒ 용적률·건폐율 / 도시계획 요건
 - ☒ 안전진단 등급 (재건축)
 - ☒ 초과이익환수제 적용 여부
 - ☒ 조합원 지위 양도 제한 시기 (조합설립 이후 금지됨)
-

☒ 마무리 요약

항목	재개발	재건축
공공성	높음 (기반시설 동반)	낮음 (주택 개선 중심)
난이도	높음 (행정절차 복잡)	중간 (안전진단 강화됨)
수익성	높음 (위치 따라 폭발적 상승)	안정적 (입지 우수지역 중심)
투자 시점	구역 지정 직후, 조합설립 전	안전진단 후, 조합설립 직후
리스크	분담금 증가, 갈등, 구역 해제	안전진단 불통과, 분양가 제한