

한눈에 보는 노후 주거 환경 정비 사업

# SEE:REAL



# Introduction

Company Resume

Explain your speciality and soft sell yourself here. Tell what's your expertise. Choose the "right" words. No need long sentences. Just 4-5 short sentences.

## Work Experiences



**Company You Work For**

Your Role Oct 2020 – Oct 2020



**Company You Work For**

Your Role Oct 2020 – Oct 2020

## Links and Credentials



@instagram\_username



Linkedin Display Name

MAIN KEYWORD

서울

SUB KEYWORD 1

중장년층

SUB KEYWORD 2

환경

MAIN KEYWORD

서울

“노후주거환경 개선에 중장년층의  
이해와 참여를 돋는 웹서비스 개발”

- 재개발 재건축 사업의 절차 및 수익률의 시각화를 통하여

SUB KEYWORD 2

환경

## PROBLEM STATEMENT

# 숫자로 한눈에 보는 서울의 노후 주거 환경

①

**58%**

서울 전체 주택의 58%가 지은 지 30년을 넘긴 노후 주택입니다. 서울은 급격한 산업화와 도시화를 거치며 고밀도의 노후 주거지를 대량으로 형성했고, 열악한 주거환경과 미비한 도시정비시설은 서울이 해결해야 할 가장 시급한 도시 문제가 되었습니다.

②

**380개 구역,  
46만 가구**

이를 해결하기 위해 현재 서울에서는 380개 구역에서 재개발·재건축이 진행 중이고, 46만 가구가 새 집을 기다리고 있습니다. 그러나 여기서 문제가 발생 합니다.

③

**75% → 70%**

재개발 사업이 시작되려면 조합 설립에 조합원의 75%가 동의해야 합니다. 그런데 2025년 현재, 이 동의율 기준을 재건축과 동일하게 70%로 낮추는 방안이 추진되고 있습니다. 이는 즉 낮은 참여율을 보여주는 지표입니다.

# The Problem

서울시보 제3512호



2019. 3. 21.(목)

나) 한남3재정비촉진구역(주택재개발사업)

주거 지역	구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
일반 주거 지역	합 계	386,395.5	-	386,395.5	100.0
	소 계	316,028.0	-	316,028.0	81.8
	제1종일반주거지역	152,992.6	-	152,992.6	39.6
	제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	-	101,641.9	26.3
	제3종일반주거지역	61,393.5	-	61,393.5	15.9
준주거지역		70,367.5	-	70,367.5	18.2

다) 한남4재정비촉진구역(주택재개발사업)

라) 한남5재정비촉진구역(주택재개발사업)

10) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

○ 고도지구

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내 용	면적(m <sup>2</sup> )	최 초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	28m이하	4,560 (4,560)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함되며, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)
기정	2	고도지구	최고	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	23m이하	28,320 (28,320)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함되며, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

※ ( )는 재정비촉진지구내 면적을 의미함



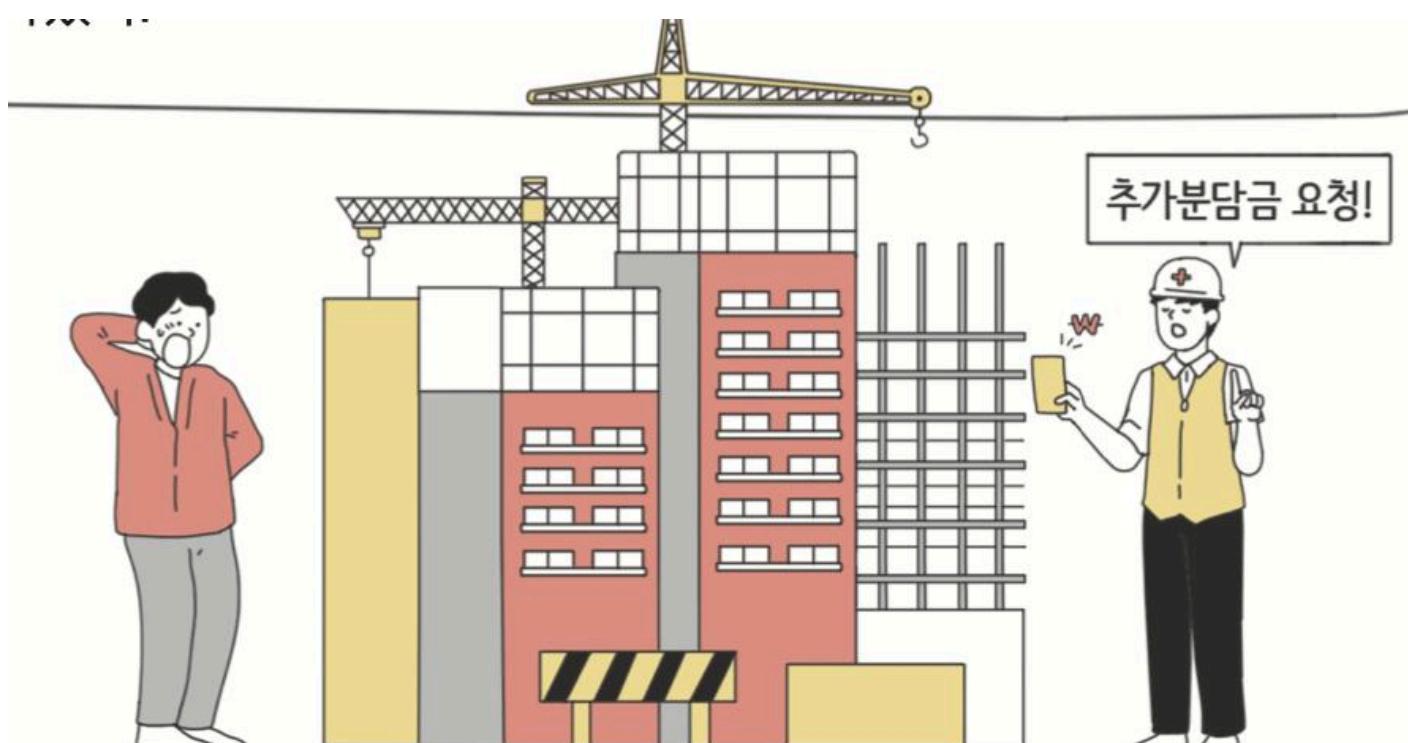
## 재정비 결정고시 및 절차의 복잡성

- 도시정비법 관련 법령은 수백 페이지에 달하며 전문 용어로 가득합니다
- "관리처분계획이 뭐죠?" "사업시행인가는 언제 나오나요?"
- 대부분의 조합원은 현재 사업 단계조차 정확히 파악하지 못합니다

# The Problem

## 불투명한 재무 및 구조 정보

- "내가 얼마를 내야 하는지" "새 집은 얼마에 팔 수 있는지"
- 분담금은 금리와 시장가에 따라 달라지지만, 누구도 명확히 설명해주지 않습니다
- 착공 직전 분담금이 2~3배 급증하는 경우도 빈번합니다
- 2025년 서울시가 지역주택조합 118곳을 전수조사한 결과, 90%(106곳)에서 위법사항 발견했습니다



# Our Solutions

지도 기반 탐색

재무 분석 시뮬레이션

사용자 친화적 언어

# 사용자 친화적 언어

## 스크롤을 내리며 한눈에 보는 정비사업 요소

- 노후 주거 환경 정비사업에서 가장 중요한 요소인 대상지 위치, 주요 구역, 세대 수, 예정 완료 시점만 요약해서 표시
- 재개발 재정비 사업의 재무적 수치를 투명하고 간략하게 제시
- 법 개정 등에 따라 변경되는 사업 진행 절차를 놓치지 않게 알람 서비스 제공

노후 주거 환경 정비사업을  
지도 한 장으로  
볼 수 있어요

더 이상 수많은 관련종개사와 온라인 사이트를  
방문하지 않아도 사업 현황을 파악할 수 있어요

지도 바로가기

커뮤니티 보기

4개

7,800세대

2026년

주요 구역

예정 세대

예정 완료

용산구 한남동 한남3구역

관리처분 인가 완료

88%

1

중장년층의 눈높이에 맞춰  
가장 중요한 정보만, 가장 알기 쉽게

내가 낼 분담금이 어떻게 이용되고, 우리 노후 주거 정비 사업이 어떻게 될지 예측해드려요

한남3구역 예상 수치

2.3억

평균 분담금

2028년

정산 완료

24%

예상 수익률

입주 후

배당 예상

분담금 구성

분담금

58%

공사비

27%

기타

15%

유의 사항

• 분담금 변동

공사비 상승으로 조정 가능성 있음

• 교통대책

한남대로 교통 분산안 요청 상태

매번 바뀌고 복잡한 사업 진행 절차  
알기 쉽게 설명하고 변경되면 알람을 보낼게요

놓치지 않도록 알려드릴게요

1

정비구역 지정

주민 공람 및 구의회 의견 청취

- 법적 요건 검토 필요
- 평균 6~12개월 소요

2

조합 설립

토지등소유자 75% 동의 확보

- 동의율 달성을 핵심
- 창립총회 개최

3

사업시행인가

건축심의 및 영향평가 완료

- 세부 건축계획 확정
- 감정평가 준비

4

관리처분인가

분담금 확정 및 입주 시작

- 조합원 분양 신청 완료
- 철거 및 착공 준비

# 지도 기반 탐색

10

재개발, 재정비, 지구단위구역 등으로 지정된 구역이 지도 맵 위에 폴리곤 형태로 표시되고 인기있는 주거 매물을 동시에 표시하였다. 사이드 창에는 표시된 지역의 핵심 정보만 간략히 요약되어 있어 중장년층에게 필요한 정보만을 제공한다.

The screenshot shows a web-based real estate search application. The main interface features a map of Seoul, South Korea, highlighting several urban renewal and redevelopment zones. These zones are color-coded and overlaid on the map, showing areas like the Itaewon and Hannam districts. The map also includes major landmarks, roads, and infrastructure such as the Han River, Gangbyeon Expressway, and various bridges.

**SEE:REAL**  
**재개발 구역 지도**

구역명 또는 아파트 검색  검색

**한남3 재정비촉진구역**

진행 단계  
관리처분인가

구역 면적 (m<sup>2</sup>)  
393,729

구분  
재개발(촉진지구)

토지등 소유자 수  
3,887

**자세히 보기**

## 한남 제3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합

**정비사업 진행 단계**

현재 '관리처분계획 수립' 단계 진행 중입니다.

분양 신청 후 조합원의 자산과 권리를 평가하고 분양 계획을 확정합니다.

추진위원회 구성 → 정비구역 지정 → 조합설립인가 → 사업시행인가 → 관리처분계획 수립

**분석 계산기**

**투자 수익 시뮬레이션**

사용자 입력에 따라 미래 투자 수익을 예상해 봅니다.

현재 자산 가치 (₩)	투자금 (₩)	예측 희망 연도
100000000	100000000	2030

**100,000,000원을 투자하시면  
2030년에 48.80%의 수익을 예상할 수 있어요!**

예상 수익 금액

**48,796,373.441원**

### 총 자산 비교 및 분석

현재 자산 가치: 100,000,000원

투자금: 100,000,000원

미래 투자금 가치: 148,796,373.441원

자산 상승분: 48,796,373.441원

수익률: 48.80%



**클릭 한번으로  
확인하는  
맞춤형  
투자 수익 분석**

**재개발/재건축 사업 미래 가치 예측**  
입력된 값을 바탕으로 학습된 예측 모델을 사용하여 목표 진행 단계에서의 미래 가치를 예측합니다.

현재 가치 (₩) 목표 진행 단계  
500000000 준공

예상 미래 가치  
**616,982,718.389원**  
(현재 "관리처분계획 수립" 단계 기준)

시점별 예상 미래 가치  
예상 미래 가치

SEE:REAL  
지역 기반 도시 정보 이해 플랫폼

서영님 | 마이페이지 | 로그아웃

홈 지도 보기 커뮤니티 마이페이지

**SEE:REAL 커뮤니티**  
실시간으로 공유되는 지역 소식과 경험을 확인해 보세요.

전체 공지 정보공유 질문 후기  
전체 한남 지구단위계획구역 이태원로 주변 지구단위계획구역 한남외인주택부지  
한남3재정비촉진구역 한남4재정비촉진구역 한남5재정비촉진구역  
작성

번호	제목	작성자	작성일	조회수
1	한남3재정비촉진구역 조합설립인가 언제쯤 이루어질까요?	서영	2025. 11. 29.	0

번호 제목 작성자 작성일 조회수  
1 한남3재정비촉진구역 조합설립인가 언제쯤 이루어질까요? 서영 2025. 11. 29. 0

홈 지도 보기 커뮤니티 마이페이지

서영 syjang1118@gmail.com  
가입일 2025. 11. 26. 최근 접속 11. 29. 오전 09:14  
계정 관리 로그아웃 탈퇴하기

1 관심 구역 1 작성 글 0 작성 댓글 0 알림

나의 관심 구역  
지도에서 보기

즐겨찾은 정비/단지 목록  
# 1 삭제  
리버탑  
알림 상태  
OFF

커뮤니티 활동  
내 게시글과 댓글 이력  
전체 보기

작성한 게시글  
조합설립인가 언제쯤 이루어질까요?  
조회 0 · 댓글 0

작성한 댓글  
댓글이 없습니다.

# 어려운 용어 몰라도 편하게 질문하고 소통하는 공간



# 시장 기회

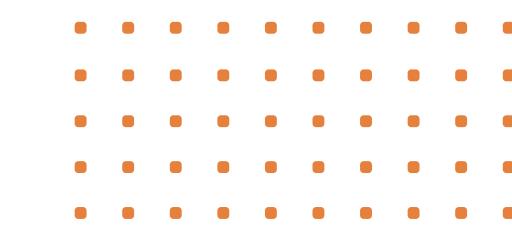
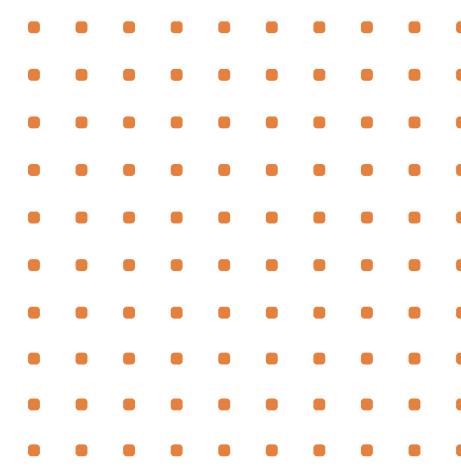
## 1단계: 서울 (1년차)

- 380개 구역, 46만 가구
- 중장년층 조합원 32만 명
- 1인당 평균 분담금 3~5억원

## 2단계: 수도권 확장 (2~3년차)

- 경기도: 과천·안양·수원 1기 신도시 재건축
- 인천: 124개 구역, 10만 가구 공급 예정
- 총 잠재 고객: 106만 가구

# 비즈니스 모델



01

무료 서비스 (~6개월)

→ 기본 지도 탐색 완전 무료 / MAU 5만 명 확보

02

프리미엄 B2C (6개월~2년)

1) 정밀 수익률 분석 리포트: 월 9,900원

→ 10개 변수 조합 시뮬레이션 → PDF 다운로드

03

B2B 확장 (2년~)

1) 조합 SaaS: → 조합원 소통 플랫폼

→ 투명성 관리 도구 → 건설사 광고:



## 기존 서비스의 한계

- ✗ 네이버/직방: 신축 정보만, 재개발 과정 미제공
- ✗ 조합 홈페이지: 전문 용어, 흩어진 정보
- ✗ 부동산 카페: 비공식 정보, 신뢰도 낮음

## SEE:REAL의 강점

- ✓ 재개발·재건축 전문 플랫폼 (유일무이)
- ✓ 중장년층 맞춤 UX (쉬운 용어, 큰 글씨)
- ✓ 실시간 시뮬레이션 (금리·시장가 조정)
- ✓ 통합 데이터베이스 (서울 380개 구역)
- ✓ 공공데이터 기반 (객관성 보장)

SEE:REAL

# Thanks

