

소세권 INTELLIGENCE · AI PREMIUM · 거래 가능성 TOP50

# 부동산 AI 프리미엄 분석 데이터

## 서초구

2026년 7월호

2026년 5월 확정 실거래 기준

시세표가 아닙니다 — AI가 움직일 단지를 미리 계산해 보여주는 지역 분석 · 매월 1일 발행(전월 대비 변동 포함)

60일 중개보수 풀(계산)

9.4억원

TOP50 확률×중위가×상한요율

거래 가능성 50%+

185개 단지

60일 내 실거래 발생 예측

6개월 전세 만기

3,980건

갱신·매물화 상담 수요

AI 예측: 거래 단지

~218곳

이번 호 예측 단지 수

학습 기반: 아파트 매매 실거래 2,191,029건 · 전월세 3,993,718건 · 전국 인허가 이벤트 509만 건 · 한국은행 금리 시계열

구성 — 앞: 이번 달 눈여겨볼 단지·우편 인사·매수 제안 명단과 문구 키트 / 뒤: 동별 전수 도감(단지 카드·만기 스케줄) / 끝: 단지 색인. 숫자의 산식과 출처는 부록에 있습니다.

대상 지역

서초구 (11650)

리포트 유형

월간 시장 브리핑

데이터 기준

2026-05 확정

발행호

2026년 7월호

갱신

매월 1일 발행

CHAPTER 01

# 거래 가능성 순 전체 명단 — TOP 50

근거: 산식·성적표는 부록



## 60일 안에 거래가 날 가능성 50% 이상 185개 단지 — TOP 50 예상 중개보수 풀 9.4억원

산식:  $\Sigma$  거래 가능성  $\times$  12개월 중위가  $\times$  법정 상한요율(매매, 50개 단지). 실제 보수는 협의에 따라 다르며, 이 풀을 가져가는 건 매물을 쥔 사무소입니다

#	단지	AI 거래 가능성	12개월 거래	3개월 내 만기	중위가	전세가율	예상 중개보수(계산)
1	반포동 반포자이	99%	52	53	54.4억	26%	3,770만
2	반포동 래미안원베일리	99%	43	30	59.5억	27%	4,123만
3	반포동 래미안퍼스티지	99%	42	43	54.1억	28%	3,749만
4	내곡동 서초더샵포레	99%	43	38	17.8억	47%	1,234만
5	서초동 롯데캐슬클래식	99%	32	18	31.9억	34%	2,211만
6	서초동 삼풍아파트	99%	30	36	34.9억	26%	2,419만
7	서초동 서초그랑자이	99%	39	12	40.0억	36%	2,772만
8	반포동 아크로리버파크	99%	25	27	53.0억	32%	3,673만
9	서초동 래미안서초유니빌	99%	39	5	5.0억	69%	200만
10	서초동 래미안 리더스원	99%	38	19	33.0억	50%	2,283만
11	서초동 서초이오빌	99%	25	8	4.0억	70%	158만
12	잠원동 동아	98%	24	22	34.0억	27%	2,333만
13	잠원동 메이플자이	98%	27	7	49.9억	29%	3,418만
14	잠원동 신반포2	98%	36	42	49.9억	11%	3,410만
15	서초동 대림서초리시온	98%	23	2	5.3억	75%	207만
16	서초동 서초래미안	98%	24	13	32.5억	37%	2,216만
17	방배동 방배대우디오빌	97%	26	6	2.9억	92%	111만
18	서초동 아크로비스타	97%	19	6	35.0억	54%	2,379만
19	서초동 서초동삼성쉐르빌2	97%	19	7	3.0억	91%	118만
20	반포동 반포리체	97%	17	18	41.8억	31%	2,828만
21	방배동 방배1차현대홈타운	97%	24	13	22.6억	35%	1,525만
22	양재동 우성	96%	19	18	20.0억	35%	1,349만
23	우면동 서초힐스	96%	21	23	17.6억	43%	1,186만
24	방배동 롯데캐슬아르떼	96%	15	32	32.0억	38%	2,153만
25	서초동 서초푸르지오써밋	96%	13	23	33.0억	39%	2,217만
26	방배동 래미안방배아트힐(1008-2)	95%	15	7	25.0억	52%	1,671만

#	단지	AI 거래 가능성	12개월 거래	3개월 내 만기	중위가	전세가율	예상 증개보수(계산)
27	서초동 현대슈퍼빌	95%	20	7	28.7억	62%	1,899만
28	반포동 반포래미안아이파크	94%	16	7	48.2억	37%	3,188만
29	반포동 디에이치반포라클라스	94%	16	6	36.2억	47%	2,392만
30	방배동 서리폴e편한세상	94%	13	5	29.0억	42%	1,913만
31	서초동 래미안서초스위트	94%	12	8	29.6억	39%	1,947만
32	우면동 동고	94%	15	9	13.0억	52%	732만
33	잠원동 신반포4	94%	13	33	50.0억	15%	3,283만
34	잠원동 대우아이빌	93%	22	4	6.3억	60%	236만
35	잠원동 한신	93%	17	12	33.7억	27%	2,194만
36	방배동 방배그랑자이	93%	24	11	32.2억	42%	2,092만
37	방배동 방배아트자이	93%	10	13	25.9억	44%	1,677만
38	서초동 서초센트럴PARK	92%	28	6	19.0억	55%	1,227만
39	신원동 서초포레스타3단지	92%	11	74	20.0억	41%	1,291만
40	우면동 서초네이처힐3단지	92%	9	28	19.4억	28%	1,252만
41	방배동 삼호1동~3동	92%	12	5	23.5억	25%	1,517만
42	서초동 더샵서초	92%	16	6	6.3억	-	233만
43	서초동 유원서초	92%	12	11	25.4억	34%	1,632만
44	서초동 우성아파트	92%	13	11	22.9억	35%	1,464만
45	반포동 반포미도2차아파트	92%	12	7	28.3억	23%	1,813만
46	양재동 신영체르니	91%	14	2	5.8억	67%	212만
47	우면동 호반써밋서초파크	91%	22	23	14.1억	50%	768만
48	잠원동 반포센트럴자이	91%	12	39	50.0억	35%	3,186만
49	신원동 서초포레스타5단지	91%	13	64	19.8억	43%	1,261만
50	잠원동 래미안신반포팰리스	91%	17	22	43.0억	34%	2,725만

동률 확률은 모델 원점수 순 정렬. 예상 보수는 확률×중위가×상한요율의 계산값으로 실제 보수·성사를 뜻하지 않습니다. 검증 성적(4개월 연속 AUC 0.886~0.897)은 부록 모델 카드에 있습니다.

### 전체 실행 자료는 소세권 Intelligence PRO

이 자료는 거래 가능성 TOP50만 발췌한 것입니다. 전화 TOP30·DM TOP30·매수 제안·동별 전수 도감·문구 키트를 포함한 지역 PRO 풀버전은 전용 페이지에서 매월 발행됩니다.