

소세권 INTELLIGENCE · AI PREMIUM · 전세 만기 TOP100

# 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

# 누가 곧 움직이는가 — 전세 만기

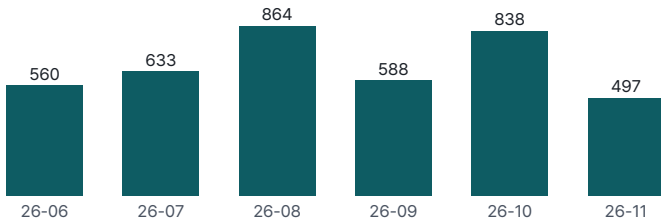
근거: 전월세 신고 계약기간 전수 계산



## 향후 6개월 전세 만기 3,980건 — 이 명단이 상담 예약부입니다

갱신·이사 의사결정은 만기 2~3개월 전에 이뤄지는 경우가 많습니다. 임박 2개월 열부터 눈이 갑니다

월별 만기가 돌아오는 전세계약(건)



만기월	건수
2026-06	560
2026-07	633
2026-08	864
2026-09	588
2026-10	838
2026-11	497

만기 매트릭스 — 행이 단지, 열이 만기월. 굵은 숫자(임박 2개월)부터 눈이 갑니다.

단지	26-06	26-07	26-08	26-09	26-10	26-11	합계
양재동 양재리본타워2단지	<b>6</b>	<b>10</b>	160	4	5	5	<b>190</b>
내곡동 서초더샵포레	<b>14</b>	<b>9</b>	15	10	88	10	<b>146</b>
반포동 래미안원펜타스	<b>18</b>	<b>16</b>	9	41	31	20	<b>135</b>
반포동 반포자이	<b>13</b>	<b>16</b>	24	20	29	14	<b>116</b>
서초동 래미안 리더스원	<b>3</b>	<b>9</b>	7	10	31	30	<b>90</b>
신원동 서초포레스타3단지	<b>9</b>	<b>4</b>	61	4	4	7	<b>89</b>
신원동 서초포레스타5단지	<b>9</b>	<b>44</b>	11	7	10	1	<b>82</b>
반포동 래미안퍼스티지	<b>14</b>	<b>13</b>	16	14	15	8	<b>80</b>
반포동 아크로리버파크	<b>7</b>	<b>5</b>	15	8	31	14	<b>80</b>
서초동 삼풍아파트	<b>8</b>	<b>12</b>	16	16	13	12	<b>77</b>
잠원동 신반포2	<b>15</b>	<b>11</b>	16	6	14	10	<b>72</b>
잠원동 신반포4	<b>11</b>	<b>6</b>	16	8	18	9	<b>68</b>
반포동 래미안원베일리	<b>12</b>	<b>7</b>	11	10	10	6	<b>56</b>
잠원동 반포센트럴자이	<b>13</b>	<b>17</b>	9	8	6	3	<b>56</b>
잠원동 동아	<b>4</b>	<b>12</b>	6	13	14	5	<b>54</b>
반포동 반포미도	<b>6</b>	<b>14</b>	11	4	9	9	<b>53</b>
방배동 롯데캐슬아르떼	<b>19</b>	<b>4</b>	9	5	6	8	<b>51</b>
반포동 반포래미안아이파크	<b>2</b>	<b>2</b>	3	14	18	9	<b>48</b>

단지	26-06	26-07	26-08	26-09	26-10	26-11	합계
잠원동 래미안신반포팰리스	10	8	4	6	17	3	48
우면동 서초힐스	5	5	13	9	5	7	44
잠원동 아크로리버뷰신반포	8	4	11	13	3	4	43
우면동 서초네이처힐3단지	11	7	10	5	3	6	42
서초동 서초푸르지오써밋	7	6	10	7	8	2	40
서초동 롯데캐슬클래식	5	7	6	4	12	4	38
잠원동 신반포자이	3	2	11	5	10	6	37
반포동 반포써밋	1	.	7	5	13	11	37
반포동 반포리체	4	3	11	3	10	5	36
서초동 서초그랑자이	3	4	5	4	15	4	35
우면동 서초네이처힐2단지	2	29	.	2	1	1	35
양재동 우성	5	2	11	7	4	5	34
우면동 호반써밋서초파크	5	10	8	4	1	3	31
서초동 래미안서초에스티지S	2	10	8	3	4	4	31
잠원동 신반포16	7	5	7	3	5	3	30
잠원동 반포르엘	.	1	6	9	13	1	30
신원동 서초포레스타7단지	9	3	2	9	4	1	28
내곡동 서초포레스타2단지	8	2	3	2	5	6	26
우면동 호반써밋서초파크뷰	5	6	.	3	10	1	25
서초동 헤센파크힐	3	5	3	5	5	4	25
방배동 방배1차현대홈타운	2	7	4	3	4	4	24
서초동 서초이오빌	3	4	1	4	9	3	24
서초동 서초래미안	3	4	6	1	7	2	23
방배동 방배그랑자이	2	5	4	3	4	4	22
방배동 방배임광3차	1	3	5	6	3	3	21
서초동 서초동삼성쉐르빌2	3	2	2	5	6	3	21
잠원동 한신	3	5	4	5	1	3	21
우면동 코오롱	.	5	4	3	7	2	21
우면동 서초호반써밋	2	5	3	3	3	4	20
양재동 양재리본타워	7	6	1	5	.	1	20
서초동 우성아파트	5	2	4	2	2	5	20
방배동 서리풀e편한세상	1	2	2	5	7	2	19
잠원동 강변	3	2	2	4	6	2	19

단지	26-06	26-07	26-08	26-09	26-10	26-11	합계
우면동 동고	2	4	3	3	5	2	19
잠원동 한강	4	3	4	1	5	1	18
우면동 엘에이치서초3단지	1	·	1	·	9	7	18
잠원동 한신타워	3	9	2	·	2	2	18
서초동 아크로비스타	2	2	2	6	1	5	18
서초동 유원서초	5	1	5	2	4	1	18
우면동 서초네이처힐5단지	10	4	1	2	1	·	18
방배동 삼성래미안1	2	·	4	6	4	2	18
서초동 DK밸리뷰서초2차	2	·	1	6	3	5	17
방배동 삼호1동~3동	1	1	3	4	5	3	17
서초동 서초센트럴IPARK	3	·	3	2	7	2	17
방배동 방배아트자이	6	3	4	2	2	·	17
잠원동 신반포7	·	6	3	3	4	1	17
잠원동 신반포12	1	5	4	1	2	3	16
서초동 래미안서초스위트	3	2	3	·	7	1	16
서초동 진흥아파트	4	3	2	2	·	5	16
우면동 한라	5	1	3	3	3	1	16
반포동 한신서래	4	6	1	2	3	·	16
우면동 서초네이처힐1단지	6	1	4	3	1	1	16
서초동 서초교대e편한세상	1	4	2	1	5	3	16
방배동 방배우성	2	1	2	3	5	3	16
방배동 방배신삼호	1	1	2	4	3	4	15
서초동 래미안서초에스티지	1	2	1	6	4	1	15
우면동 서초네이처힐4단지	1	2	·	4	6	2	15
반포동 반포미도2차아파트	3	2	2	2	3	2	14
서초동 래미안서초유니빌	2	1	2	3	4	2	14
반포동 현대동공아파트	1	2	3	4	4	·	14
방배동 방배래미안타워	2	3	3	2	1	2	13
반포동 반포힐스테이트	2	1	5	·	5	·	13
서초동 서초현대	5	1	·	4	3	·	13
서초동 서초햇빛삼성	1	·	3	4	2	3	13
잠원동 래미안신반포리오센트	·	4	6	2	·	1	13
방배동 래미안방배아트힐(1008-2)	4	2	1	2	2	2	13

단지	26-06	26-07	26-08	26-09	26-10	26-11	합계
방배동 대우(효령)	3	·	4	2	1	3	13
서초동 서초롯데캐슬프레지던트	1	·	5	3	3	·	12
잠원동 김스빌리지	2	2	3	·	3	2	12
방배동 삼호한숲	5	3	2	·	·	2	12
방배동 방배2차현대홈타운	4	2	3	1	1	1	12
반포동 디에이치반포리클래스	1	2	3	3	2	·	11
방배동 엘루크방배서리풀	2	2	1	1	2	2	10
잠원동 블루힐하우스	1	·	1	3	3	2	10
신원동 서초포레스타6단지	1	2	·	4	1	2	10
반포동 더샵반포리버파크	1	·	1	2	5	1	10
방배동 임광	3	3	2	2	·	·	10
방배동 자현유하우스	·	2	2	2	4	·	10
잠원동 신반포청구	·	2	2	3	2	1	10
서초동 더샵서초	2	4	·	2	·	2	10
서초동 현대아파트	2	1	2	3	·	2	10
우면동 대림	1	3	1	2	1	1	9

계약기간 미기재 건은 표준 임대차 24개월 가정. 갱신계약 포함 — 실제 이주·매물화 여부는 별도.

### 전체 실행 자료는 소세권 Intelligence PRO

이 자료는 전세 만기 TOP100만 발췌한 것입니다. 전화 TOP30·DM TOP30·매수 제안·동별 전수 도감·문구 키트를 포함한 지역 PRO 풀버전은 전용 페이지에서 매월 발행됩니다.