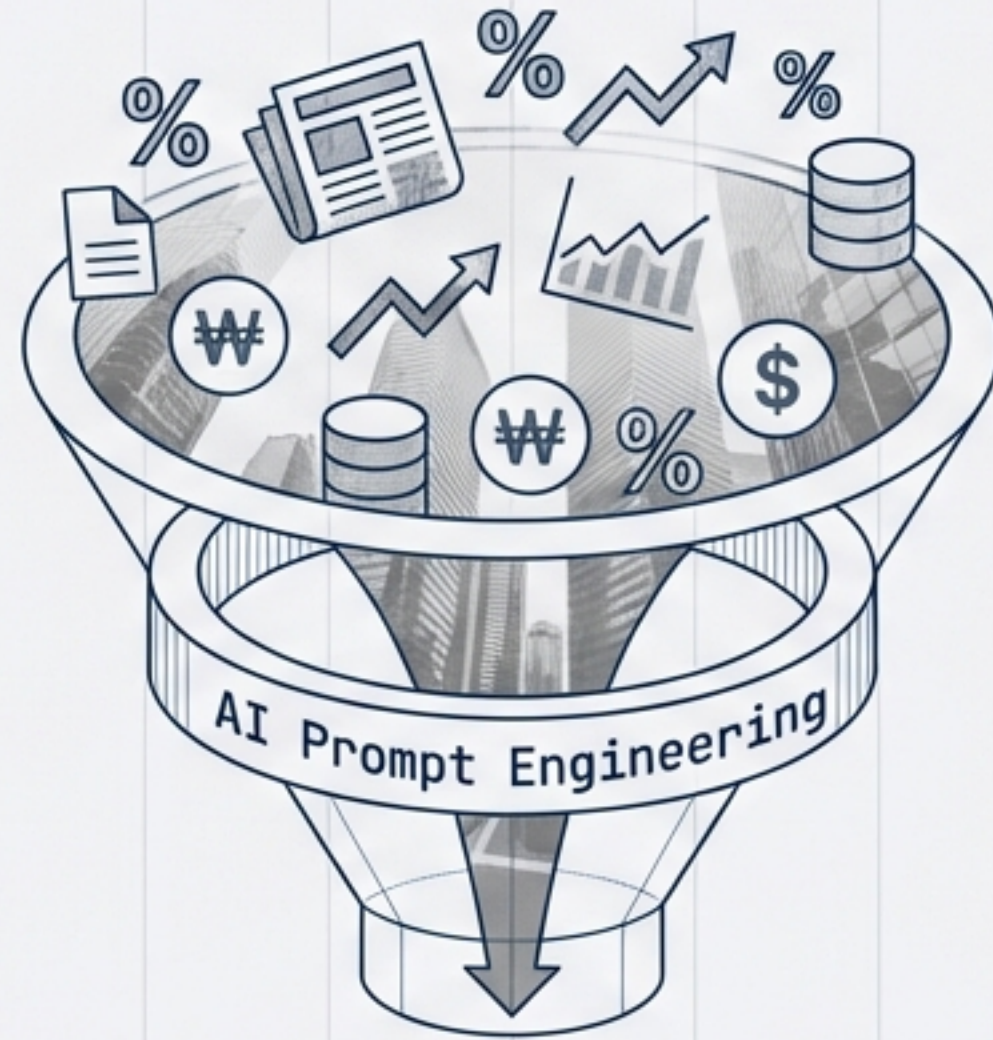


# AI와 함께하는 부동산 투자: 초보자를 위한 체계적 분석 로드맵

막막한 데이터를 확신으로 바꾸는 4단계 프롬프트 가이드



부동산 투자는  
감이 아닌 데이터입니다.

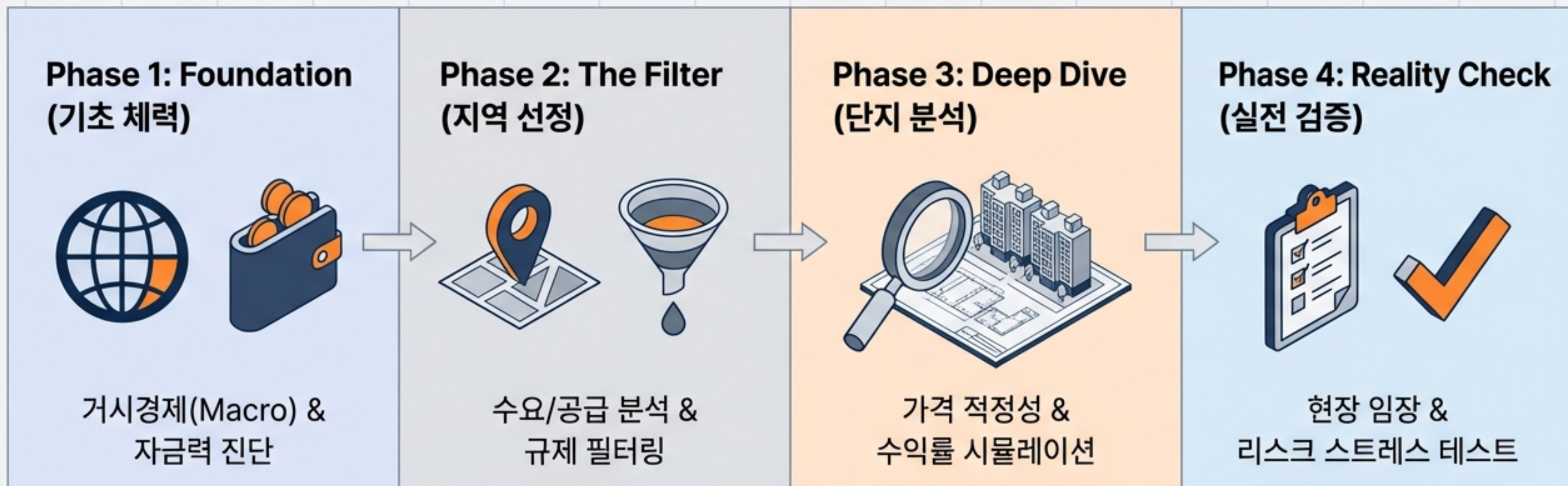


  
**Actionable Decision**

거시경제 분석부터 현장 입장 체크리스트까지,  
검증된 **프롬프트 엔지니어링**을 통해  
전문가 수준의 인사이트를 도출하는  
방법을 소개합니다.



# 실패하지 않는 투자를 위한 4단계 분석 사이클



본 가이드는 각 단계별로 최적화된 '분석 프롬프트'를 도구(Tool)로 제공하여, 초보자도 즉시 실행 가능한 분석 환경을 구축합니다.

# 거시경제 흐름을 읽고 진입 타이밍 포착하기

활용 도구: P3-04 (금리와 유동성 분석), P3-05 (부동산 사이클 분석)

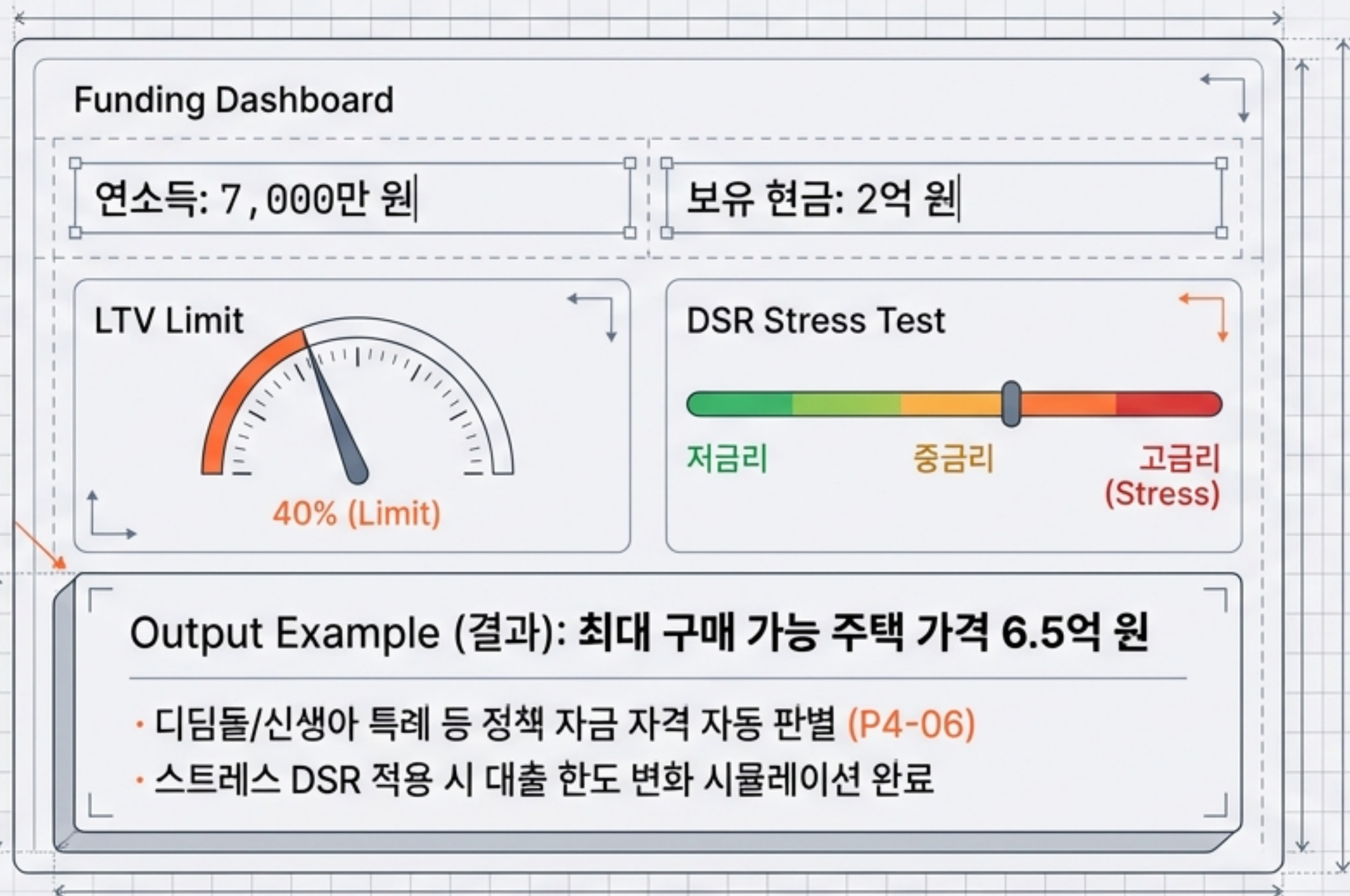


시장의 거대한 흐름(Fed 금리, 유동성)을 거스르지 마십시오.

P3-05 프롬프트를 통해 현재 시장이 '무릎'인지 '어깨'인지 객관적인 위치를 파악합니다.

# 나의 구매력을 객관적으로 진단하라

활용 도구: P4-06 (정책대출 자격확인), 실습⑪ (구매력 계산 시뮬레이션)



지도를 펼치기 전에 예산의 상한선을 명확히 그으십시오. 무리한 투자는 리스크 관리의 적입니다.

# 데이터로 유망 지역 1차 필터링 (수요와 공급)

활용 도구: P3-01 (지역별 수요/공급 분석), P3-03 (인구 이동 및 가구 변화)

### Population Flow (인구 이동)



### Supply Volume (입주 물량)



적정 수요 공식: 인구 수 × 0.5%  
입주 물량 체크: 향후 3년 간의 공급 과잉/부족 여부  
(부동산R114, 아실 데이터)  
미분양 추이: 위험 신호 포착

P3-01 프롬프트는 단순 수치가 아닌, '준공 후 미분양'과 같은 질적 리스크까지 함께 분석하여 '공급 폭탄' 지역을 사전에 배제합니다.

# 규제와 세금, 수익률을 결정하는 숨은 변수


활용 도구: P4-01 (최신 정책 요약), P4-02 (세금 시뮬레이션)

## Regulation Checklist (규제 체크리스트)

투기과열지구 여부 Policy Code: R14-21

Policy Code: R64748B  조정대상지역 여부

Slate Grey: #64748B  LTV/DTI 제한 확인

 평형 정책때 미리 투자의 성패가 갈립니다.  
사전 확인이 필수입니다.

## Tax Calculator Interface (세금 시뮬레이터)

1주택자 서울 12억 아파트 매수

Calculate

JetBrains Mono	JetBrains Mono	JetBrains Mono
취득세 (1~12%) 13,200,000 원 세율기초 1.1% (6억원 초과 9억원 이하 구간)	보유세 (종부세/재산세) 2,500,000 원 공시가격 향방등을 면 공당시평가액비율 반영	양도세 (비과세 요건) 0 원 (비과세) 1세대 1주택, 2억 이하 보유/기부 요건 충족 시

총 세금 예상: 15,700,000 원 Real-time Policy Update

**정책은 시장의 방향을 바꿉니다. P4-01을 통해 복잡한 규제 사항을 3줄로 요약하고, 내 투자에 미칠 영향을 미리 파악하세요.**

# 객관적 지표로 최종 후보 지역 선정하기

활용 도구: P3-10 (지역별 비교 분석), 실습② (지역 종합 점수표)

Comparative Scorecard			
Metrics	Region A	Region B	Region C
가격 매력도 (Price) - 25%	8/10	6/10	7/10
공급 리스크 (Supply Risk) - 25%	9/10	7/10	8/10
규제 강도 (Regulation) - 30%	7/10	5/10	6/10
시장 심리 (Sentiment) - 20%	8/10	6/10	7/10
<b>Total Score</b>	<b>7.95/10</b>	5.95/10	6.95/10



**WINNER**

감에 의존한 지역 선정이 아닌, **가중치가 적용된 점수표**를 통해 가장 **안전하고 기대 수익률이 높은 '1순위 지역'**을 도출합니다.



# 대장 아파트 vs 가성비 아파트 심층 비교

활용 도구: P7-01 (여러 단지 심층 비교 분석)

 Complex A (대장)	 Complex B (가성비)	 Complex C (투자)
<b>입지 가치</b> 역세권, 학군, 상권 (초역세권, 1군학군)	<b>입지 가치</b> 역세권, 학군, 상권 (도보 10분, 2군학군)	<b>입지 가치</b> 역세권, 학군, 상권 (개발예정, 3군학군)
<b>상품성</b> 연식, 세대수, 주차 (5년차, 1500세대, 1.8대)	<b>상품성</b> 연식, 세대수, 주차 (10년차, 1000세대, 1.5대)	<b>상품성</b> 연식, 세대수, 주차 (20년차, 800세대, 1.2대)
<b>가격 밸류</b> RR(로얄동 로얄층) 기준 호가 차이 (+5000만원) ↑	<b>가격 밸류</b> RR(로얄동 로얄층) 기준 호가 차이 (-3000만원) ↓	<b>가격 밸류</b> RR(로얄동 로얄층) 기준 호가 차이 (-5000만원) ↓

## Investment Verdict (투자 판정)

실거주 목적에는 입지/상품성이 우수한 Complex A가 유리하며, 갭투자 및 미래 가치 상승을 고려하면 저평가된 **Complex B**가 유효함. Complex C는 장기 보유 시나리오에 적합. → **BEST CHOICE for Gap Investment**

P7-01 프롬프트는 단순 스펙 비교를 넘어, 투자 목적(실거주 vs 갭투자)에 따른 최적의 단지를 추천하고 시나리오별 의사결정을 지원합니다.

# 적정 주가 분석: 지금 이 가격은 싼가, 비싼가?

활용 도구: P7-02 (시장 사이클 적정가 분석), P7-03 (거래가격/거래량 분석)



- 전세가율 분석:  
갭투자 진입 구간  
(60~70%)
- PIR (소득 대비 주택 가격):  
역사적 평균 대비 평가

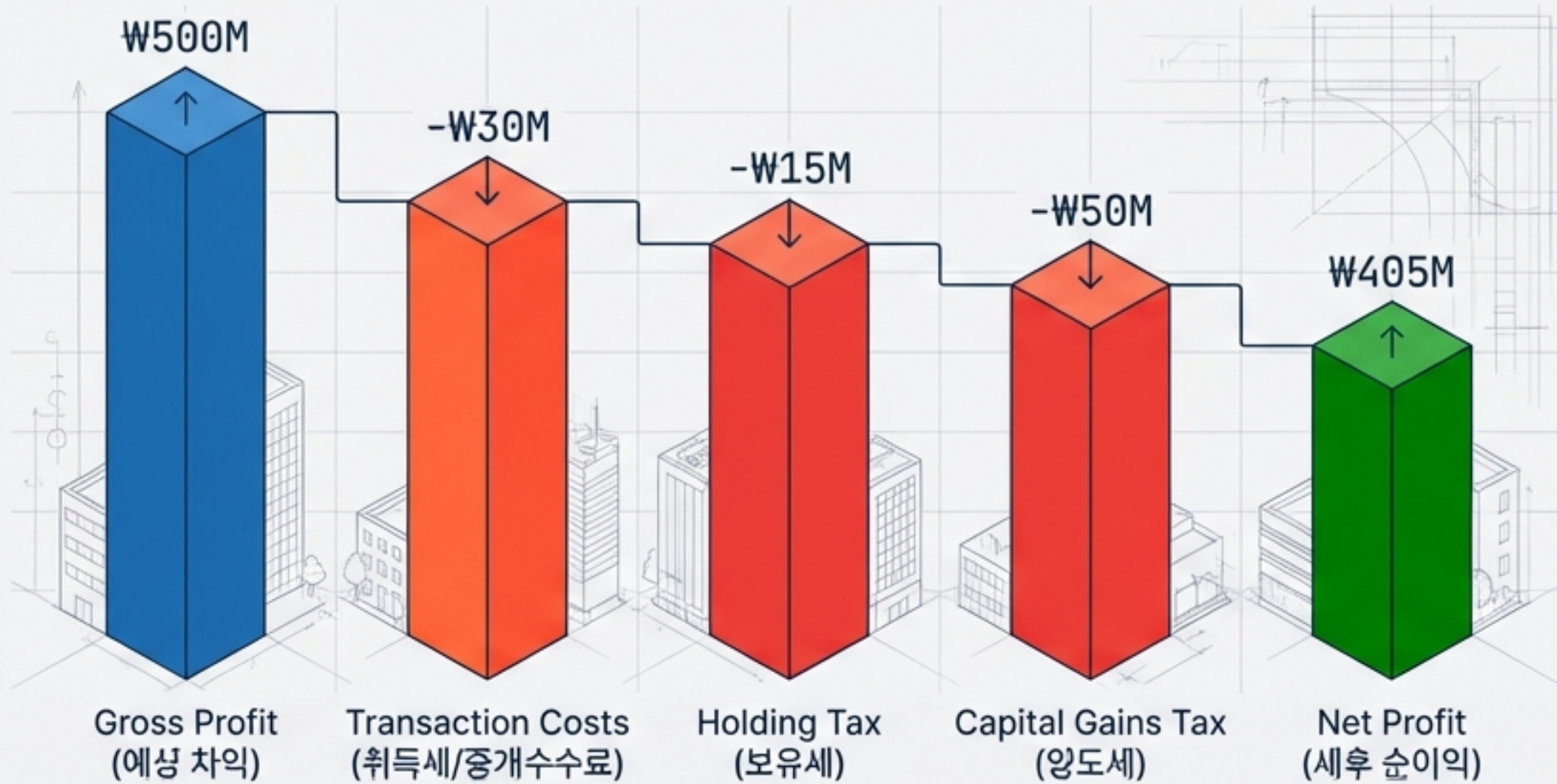
가격이 싸다고 무조건 좋은 것은 아닙니다.

P7-02는 '가치 대비 가격(Price vs Value)'을 분석하여 매수/보류 트리거를 제공합니다.



# 수익률 시뮬레이션과 세후 이익 계산

활용 도구: P7-04 (과거 수익률 비교), P4-05 (본인 상황 세금 시뮬레이션)

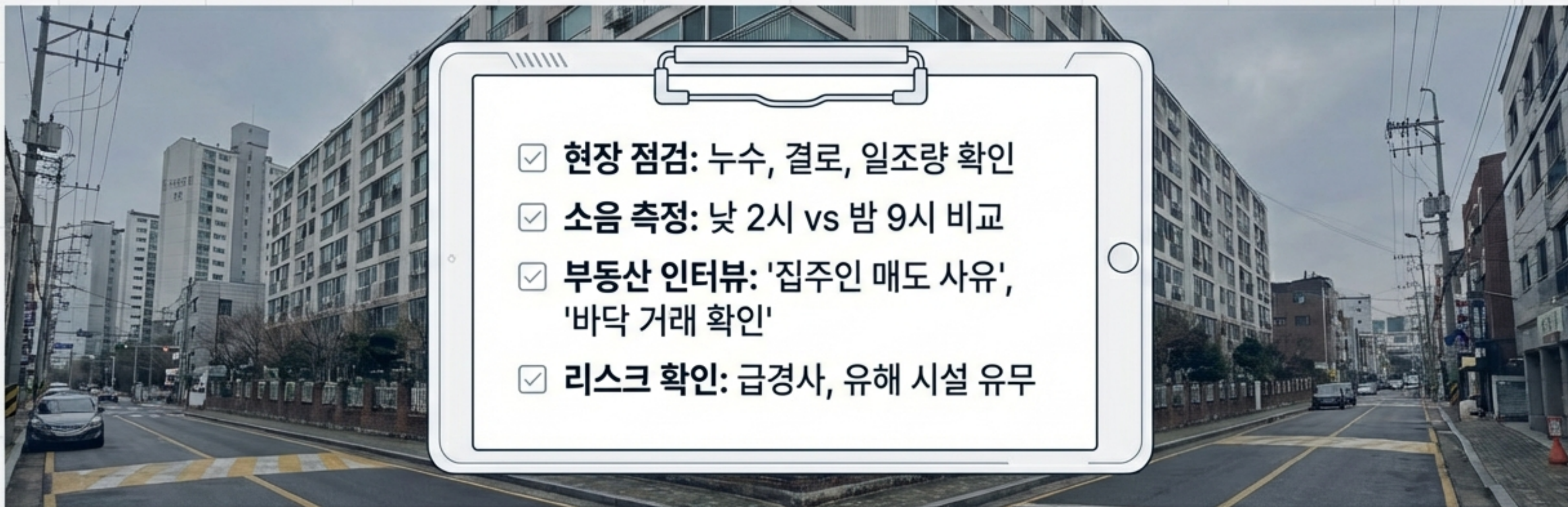


Input:	
매수가	₩8.3억
전세가	₩5.5억
보유기간(2년/4년)	4년
Output:	
투자 원금(갭)	₩2.8억
최종 ROI %	45%

과거 2년/4년 보유 시의 수익률 패턴을 분석(P7-04)하고, 이를 바탕으로 미래 수익률을 보수적으로 추정합니다. 세금까지 뺀 **‘진짜 수익’**을 확인하세요.

# AI가 설계해주는 현장 임장(Imjang) 체크리스트

활용 도구: **P8-01** (현장 임장 체크리스트 자동 생성)

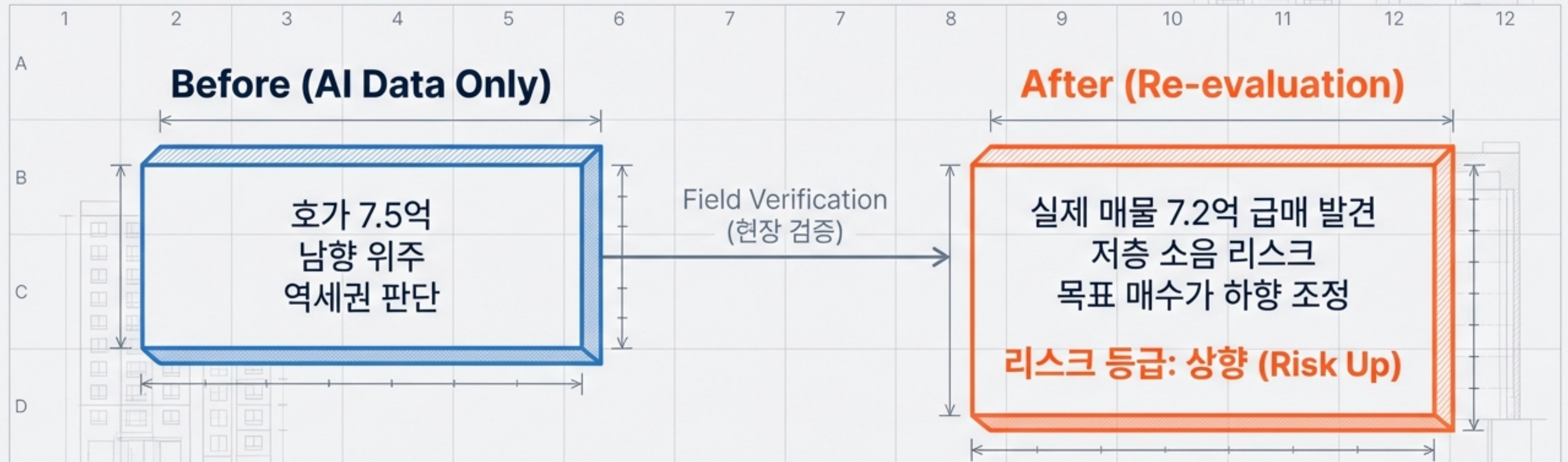


데이터가 알려주는 곳으로 가되, 결정은 눈으로 보고 내립니다.  
**P8-01**은 놓치기 쉬운 **현장 디테일**을 포착하도록 돕습니다.



# 현장 정보를 반영한 가치 재평가 (Re-valuation)

활용 도구: P8-02 (현장 정보 기반 매물 재평가)



현장에서 수집한 '진짜 정보'를 다시 프롬프트(P8-02)에 입력하여 분석 결과를 보정합니다.  
이것이 책상머리 분석과 실전 투자의 차이입니다.

# 시나리오별 리스크 스트레스 테스트 (Stress Test)

활용 도구: 리스크 분석 프롬프트 (v2 - 동적 구조)

	Conservative (보수적)	Neutral (중립)	Optimistic (낙관)
Condition	가격 -10%, 금리 +0.5%p	가격 보합	가격 +5%, 금리 동결
Impact	<b>⚠ 역전세 발생 가능성 Warning</b>	시장 수익률 수준 유지	초과 수익 및 매도 타이밍
Strategy	방어 플랜 및 추가 자금 확보	기존 계획 이행	출구 전략(Exit Strategy)

반드시 **3가지 시나리오**(보수/중립/낙관)를 모두 검토해야 합니다.  
최악의 상황에서도 버틸 수 있는 **자금 체력**이 있는지(**P3-11**) 검증하십시오.

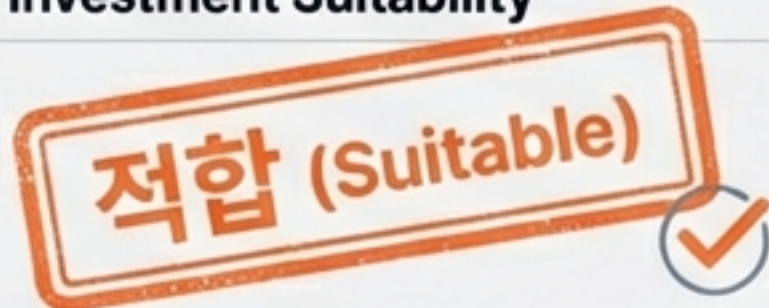
# 최종 의사결정 보고서: Go or No-Go?

활용 도구: P8-03 (최종 의사결정 보고서 작성)

## Investment Summary Report



### 1. Investment Suitability



### 2. Entry Price Zone



**6.8억 ~ 7.0억**

추천 진입 가격대 (Target Price)

### 3. Risk Matrix

Risk Factor	Impact Level	Mitigation Plan	Status
금리 인상 지속	▲ 높음 (High)	고정 금리 대출 활용, 여유 자금 확보	대비 완료
저층 소음 리스크	중간 (Medium)	매입 가격 할인 반영, 방음 시공 고려	반영 완료
역전세 발생 가능성	▲ 높음 (High)	전세 보증금 반환 대출 사전 확보	준비 중
매도 지연 리스크	낮음 (Low)	출구 전략(Exit Strategy) 수립	수립 완료

### 4. Action Plan



**7억 이하 매물 출현 시 즉시 가계약금 입금  
자금 준비 및 중개소 상시 소통 유지**



모든 분석은 결단을 위한 것입니다. 데이터와 현장이 일치할 때, 과감하게 실행하십시오.

# 당신의 부동산 투자, 이제 AI와 함께 시작하세요

막연한 불안감을 확신으로 바꾸는 힘, 데이터 기반 분석

이 로드맵은 단순한 기술이 아닙니다.  
초보자가 잃지않는 투자를 하기 위한 가장 안전한 네비게이션입니다.

지금 바로 첫 번째 프롬프트(P3-04)를 실행해 보세요.

## Part 1. 거시경제 분석부터 시작하기

