

부동산 AI 현황과 프롭테크 시장 변화

글로벌 사례를 중심으로





AI는 특정 기술의 영역을 넘어 산업 전반의 작동 방식을 재편하고 있습니다. AI 기반 데이터 분석, 개인 맞춤 추천, 자동화 시스템은 기업의 경쟁력을 좌우하는 핵심 요소로 자리잡았습니다.

디지털 전환이 상대적으로 더뎠던 부동산 산업 역시 빠르게 변화하고 있습니다. 대화형 AI 중개 서비스가 등장하고, 가격 변동성과 투자 리스크를 예측하는 AI 분석이 확산되고 있으며, 건설 현장에서는 공정 관리와 안전 대응에 AI가 실시간으로 활용되고 있습니다. AI는 더 이상 실험적 기술이 아닌, 부동산 산업 운영 전반에 내재화되는 단계로 진입했습니다.

이 같은 변화는 자본 시장에서도 나타납니다. 글로벌 프롭테크 벤처 투자는 2025년 약 167억 달러 규모로 전년 대비 67.9% 반등했고, AI를 핵심 경쟁력으로 삼은 기업에 투자가 집중되는 흐름이 뚜렷하게 나타나고 있습니다.

이러한 흐름 속에서 한국프롭테크포럼은 국내 프롭테크 기업들의 AI 역량이 국토교통 분야의 혁신을 이끄는 핵심 동력으로 자리잡을 수 있도록 다각적인 활동에 나섭니다. 부동산 산업 전반의 AI 활용을 높이는 연구 및 교육 활동을 추진하는 한편, 기업 간 교류와 논의의 장을 지속적으로 마련함으로써 프롭테크 산업의 AI 전환을 함께 만들어가고자 합니다.

본 리포트는 그 첫 번째 결과물로, 글로벌 부동산 시장의 AI 도입 현황과 분야별 확산 양상, 주요 활용 영역을 사례 중심으로 정리했습니다. 국내 프롭테크 기업과 부동산 산업 종사자들이 변화의 흐름을 읽고 향후 전략을 모색하는 데 실질적인 참고자료가 되기를 바랍니다.

2026년 3월 25일
한국프롭테크포럼

Contents

1

글로벌 산업과 AI

9

가 글로벌 산업의 AI 확산

9

- 1) AI의 진화 9
- 2) AI 인식 전환과 도입 10
- 3) AI 도입 업무 11
- 4) AI의 산업별 확산 12

나 AI 신뢰·거버넌스 문제 부상

14

- 1) 신뢰 우려 증대 14
- 2) 리스크의 현실화, 거버넌스 과제 부상 15

다 부동산과 AI

17

- 1) 부동산 기업 92%가 AI 활용 17
- 2) '실험' → '의사결정 지원' 등으로 이동 18
- 3) 적용·확산이 공존, 성숙 초기 단계 19

Contents

2

부동산 AI 시장 현황

20

가 부동산이 AI를 주목하는 이유

20

나 부동산 AI 시장 규모와 분야

21

- 1) 시장 규모와 특성 21
- 2) 부동산 AI 활용 분야 25

다 부동산 AI 확산 영역

28

- 1) 마케팅·중개 : 고객 접점에서 AI 활용 28
- 2) 모기지·거래 프로세스 : 문서 자동화 넘어 위기관리로 31
- 3) 자산 운용·포트폴리오 관리 : 모델 기반 의사결정 35
- 4) 종합 : 부동산 AI 확산 영역 38

라 부동산 AI 확산 지연 영역

39

- 1) 개발·건설 : 프로젝트 중심 구조의 제약 39
- 2) 시설 운영·스마트 빌딩 : 물리적 자산과 통합 과제 42

Contents

3

프롭테크와 부동산 AI

43

가

프롭테크와 AI

43

나

AI 중심으로 재개되는 프롭테크 투자

45

다

부동산 AI 확산 과정

48

- 1) 자동화의 일상화 : 반복 업무의 표준화
- 2) 데이터 기반 판단 구조의 강화
- 3) 통합 플랫폼 중심 구조의 강화
- 4) 가치 창출 방식의 다변화

49
50
50
50

라

확산 변수

51

마

향후 방향

52

표 차례

[표 1]	산업별 AI 확산	12
[표 2]	글로벌 기업 AI 인식 조사 결과	16
[표 3]	부동산 산업의 AI 도입으로 인한 변화	20
[표 4]	글로벌 부동산 AI 시장 전망 비교	23
[표 5]	부동산 AI 도입이 활발한 3개 영역 비교	38
[표 6]	프롭테크와 AI의 접점	43
[표 7]	부동산 AI 확산 과정	51

그림 차례

[그림 1]	주요 글로벌 기업 AI 활용률(%)	9
[그림 2]	AI 활용 단계	11
[그림 3]	AI 확산에 따른 신뢰·거버넌스 문제의 부각	14
[그림 4]	AI 도입의 주요 장벽 (모기지 산업 중심)	15
[그림 5]	부동산 기업의 AI 파일럿 추진 비중 변화	17
[그림 6]	상업용 부동산 산업의 AI 진화 (2023-2027)	18
[그림 7]	CRE 기업의 AI 통합 성숙도 인식 (2025-2026)	19
[그림 8]	글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (Market.us)	21
[그림 9]	글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (Research and Markets)	22
[그림 10]	글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (MMR)	22
[그림 11]	상업용 부동산의 AI 활용 분야	25
[그림 12]	주요 모기지 기업의 AI 성숙도 응답	33
[그림 13]	모기지 영역에서 AI의 잠재력 분야	33
[그림 14]	건설 산업 내 AI 적용 사례 : 데이터 기반 공정·현장 관리	40
[그림 15]	AI 에이전트 기대 효과	44
[그림 16]	프롭테크 벤처 투자의 단계별 현황 (2026년 1월)	45
[그림 17]	AI의 단계별 전환 전망	48
[그림 18]	AI의 멀티 기능 활용 기업의 증가	49
[그림 19]	부동산 AI 확산의 구조적 전개	52

요약문

1. AI는 산업 전반의 핵심 인프라로 전환

최근 AI는 특정 기술 혁신을 넘어 산업 운영 구조를 변화시키는 핵심 인프라로 자리 잡고 있다. 글로벌 기업 조사에서는 약 88%의 기업이 최소 1개 이상 업무 영역에서 AI를 활용하고 있는 것으로 나타났으며, 기업들은 AI를 더 이상 선택적 기술이 아니라 필수적인 경쟁 전략으로 인식하고 있다.

AI 활용 방식 역시 빠르게 변화하고 있다. 초기에는 문서 작성, 데이터 정리, 고객 응대 등 반복 업무 자동화 중심으로 활용되었지만, 최근에는 분석·예측 기능을 기반으로 기업 의사결정 과정에 직접 활용되는 사례가 증가하고 있다. 일부 기업은 AI 분석 결과를 전략 수립과 시장 대응에 활용하며 AI를 조직 운영 체계에 통합하고 있다.

그러나 AI 확산과 함께 새로운 과제도 부상하고 있다. 기업 데이터·AI 책임자의 약 75%가 AI 에이전트 도입 과정에서 신뢰 문제를 주요 우려 사항으로 지목했으며, AI 의사결정의 설명 가능성과 책임 구조 설계가 중요한 정책 과제로 떠오르고 있다. 이는 AI 확산이 기술 도입을 넘어 운영 거버넌스와 관리 체계 구축 문제로 이동하고 있음을 보여준다.

2. 부동산 산업, AI 도입 가속 단계 진입

AI 확산은 부동산 산업에서도 빠르게 진행되고 있다. 글로벌 상업용 부동산 조사에 따르면 AI 관련 파일럿 프로젝트를 추진하거나 계획 중인 기업 비중은 2023년 5% 이하에서 2024년 61%, 2025년에는 92%까지 증가했다. 이는 부동산 산업이 AI 도입 가속 단계에 진입했음을 의미한다.

부동산 산업은 물리적 자산 중심 산업으로 인식되지만, 실제 성과는 데이터 분석과 의사결정 능력에 크게 좌우된다. 자산 매입 시점, 임대 전략, 공실 관리, 포트폴리오 구성 등 핵심 의사결정은 시장 데이터 분석에 기반하며, 데이터 활용 능력에 따라 동일 자산에서도 수익률 차이가 발생한다.

AI는 이러한 데이터 분석 과정을 자동화하고 고도화할 수 있는 기술로 평가된다. 실제 부동산 AI는 자동화 도구를 넘어 투자 분석, 시장 리서치, 포트폴리오 전략 수립 등 의사결정 구조에 활용되기 시작했으며, 이는 부동산 운영 방식과 경쟁 구조를 바꿔가고 있다.

다만 부동산 AI는 아직 성숙 초기 단계에 머물러 있다. 기업들은 AI의 전략적 중요성을 인식하고 있지만 조직 통합, 데이터 정비, 업무 프로세스 재설계 등 내부 역량 축적 과정이 동시에 나타나고 있다.

요약문

3. 글로벌 부동산 AI 시장, 고성장 국면 진입

글로벌 부동산 AI 시장은 향후 매우 높은 성장률을 보일 것으로 전망된다. 시장 규모 추정치는 조사기관에 따라 큰 차이를 보이지만 모든 분석에서 연평균 30% 이상의 성장률을 제시하고 있다.

대표적인 전망을 보면 보수적 분석에서는 시장 규모가 2023년 약 29억 달러에서 2033년 약 415억 달러로 확대 될 것으로 예상된다. 반면 보다 광의의 산업 범위를 포함한 분석에서는 2025년 약 3,030억 달러 규모에서 2029년 약 9,885억 달러까지 성장할 것으로 전망된다.

시장 규모 추정치가 크게 차이 나는 이유는 AI 시장을 정의하는 범위 차이에 있다. 일부 분석은 AI 솔루션 시장 중심으로 산정하는 반면 다른 분석은 부동산 산업 전반의 AI 플랫폼과 데이터 기반 서비스 가치를 포함한다. 이러한 차이는 부동산 AI 산업이 아직 초기 단계이며 시장 정의가 확정되지 않았음을 보여준다.

4. AI 확산은 부동산 가치사슬 전반에서 진행

부동산 AI 적용은 산업 전반에서 균등하게 진행되는 것이 아니라 특정 업무 영역에서 먼저 확산되고 있다. 현재 AI 활용이 활발한 대표 영역은 다음과 같다.

- (마케팅·중개) 매물 설명 자동 생성, 고객 응대 챗봇, 리드 발굴 및 CRM 분석 등 고객 접점 업무에서 빠르게 확산
- (모기자·거래 프로세스) 계약 문서 분석, 대출 심사 자동화, 사기 탐지, 거래 리스크 분석 등 금융 프로세스 효율화
- (자산 운용·투자 분석) 투자 수익률 예측, 시장 분석, 포트폴리오 전략 수립 등 데이터 기반 의사결정 지원

이들 영역은 데이터가 이미 디지털화되어 있고 성과 측정이 명확하며 기존 시스템에 기능 추가 방식으로 AI를 도입할 수 있다는 공통점을 가진다. 반면 개발·건설·시설 운영과 같은 물리적 자산 중심 영역은 데이터 분산과 시스템 통합 문제로 인해 AI 도입 속도가 상대적으로 느리게 나타나고 있다.

요약문

5. 프롭테크 산업, AI 중심 구조로 재편

AI 확산은 프롭테크 산업 구조에도 영향을 미치고 있다. 최근 프롭테크 투자 흐름은 단일 기능 솔루션보다 데이터 분석과 자동화 기능을 결합한 플랫폼 중심 기업에 집중되는 경향을 보인다. AI 기반 프롭테크 서비스는 부동산 시장 데이터 분석, 투자 예측, 운영 자동화 등 다양한 영역에서 활용되며 산업 경쟁력을 좌우하는 핵심 요소로 평가된다. 특히 데이터 통합과 플랫폼 구축 능력을 보유한 기업이 장기적인 경쟁 우위를 확보할 가능성이 크다.

6. 전망

부동산 산업의 AI 도입은 아직 초기 단계지만 산업 구조 변화를 촉발하는 중요한 전환점에 도달했다. 현재 AI는 중개·마케팅과 투자 분석 등 데이터 기반 업무에서 빠르게 확산되고 있으며 향후 자산 운영과 스마트 빌딩 관리 등 물리적 자산 영역으로 확대될 가능성이 높다.

향후 부동산 산업 경쟁력은 AI 기술 자체보다 데이터 통합 능력과 플랫폼 구축 역량에 의해 결정될 가능성이 크다. AI는 단순한 자동화 기술을 넘어 부동산 산업의 의사결정 구조와 가치 창출 방식을 변화시키는 핵심 인프라로 자리 잡고 있다.

1. 글로벌 산업과 AI

가. 글로벌 산업의 AI 확산

1) AI의 진화

최근 AI는 단순 기술 범주를 넘어 각종 산업 전반의 필수 근간 기술로 진화하고 있다. 산업 기본 인프라로서 AI 역할이 급격하게 커지면서 기업 경영진들은 AI를 ‘선택’이 아닌 ‘필수 생존 전략’로 받아들이고 있다. 전 세계 시장은 AI를 산업 핵심 요소일 뿐 아니라 지속 가능한 성장을 이끄는 핵심 기반으로서 그 파급력에 집중하고 있다.

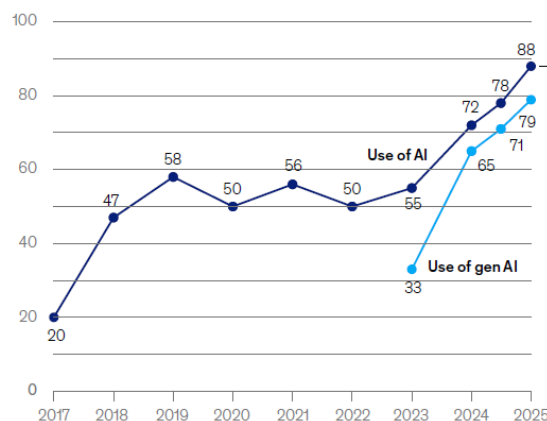
글로벌 컨설팅 기업 McKinsey가 진행한 글로벌 기업 대상의 AI 현황 조사(2025)¹에서 응답 기업 88%가 1개 이상 영역에서 AI 기능을 활용하고 있다고 답했다. AI가 더 이상 특정 선도 기업의 실험적 기술 범주에 머물지 않고 다양한 기업의 조직 운영·전략과 통합되어 가고 있음을 알 수 있다.

[그림 1] 주요 글로벌 기업 AI 활용률 (%)

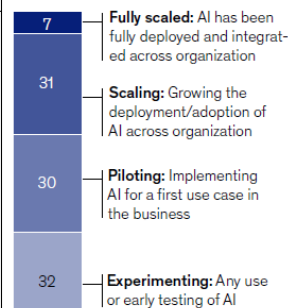
Reported use of AI in at least one business function continues to increase.

Use of AI by respondents' organizations, % of respondents

Organizations that use AI in at least 1 business function¹



Phase of AI use among organizations using AI in 2025



¹In 2017, the definition for AI use was using AI in a core part of the organization's business or at scale. In 2018–19, the definition was embedding at least 1 AI capability in business processes or products. From 2020, the definition was that the organization has adopted AI in at least 1 function, and in 2025, the definition was regular use of AI in at least 1 function.
Source: McKinsey Global Surveys on the state of AI, 2017–25

출처 : McKinsey

동 보고서에서 McKinsey는 ‘2025년을 기점으로 AI 논의가 생성형 AI 에이전트로 이동했다’고 진단했다. 또한 논의 중심도 ‘AI 기능’에서 ‘통합 및 조직 전환(Transformation)’으로 변화했다고 강조했다. 최근 높게 형성된 AI 관심이 AI를 업무 효율 보조 도구에 그치지 않고, ▲기업 구조 ▲일하는 방식 ▲비즈니스 모델 전반의 변화를 가속하는 촉매 역할로 확대했다는 설명이다.

1) McKinsey, The State of AI 2025, “AI adoption continues to grow across functions”, 2025.11

2) AI 인식 전환과 도입

1~2년 전 만 하더라도 AI 도입은 파일럿 프로젝트 중심의 제한적인 적용이 일반적이었다. 대다수 기업은 특정 부서에서 기술 가능성을 검증한 뒤 점진 확산하는 방식으로 AI를 도입했다. 하지만 최근 생성형 AI의 확산 이후, 기업은 AI를 단일 프로젝트가 아니라 조직 운영의 일부로 통합해야 할 기술로 바라보고 있다. 실제 문서 작성, 데이터 요약, 고객 응대, 코드 생성 등 지식 관리(KM) 업무 전반에서 AI 활용이 빠르게 증가하고 있다. AI가 반복 업무 자동화 단계를 넘어, 분석·정리·추천 기능을 수행하는 ‘의사결정 보조 기술’로 폭넓게 확장되고 있다는 의미다.

동시에, AI를 비핵심적 업무에 시험 적용하는 단계를 넘어, 가치 창출과 직결되는 핵심 업무에 AI를 직접 도입·통합하는 움직임도 증가하고 있다. McKinsey는 ‘다수 기업이 영업·고객 관리 및 리스크 판단과 같은 전략 성과에 직접 연결된 업무에서 AI 활용 비중을 높이고 있다’고 진단했다. Deloitte 역시 ‘일부 선도 기업이 분석·예측 기능을 의사결정 프로세스에 내재화해 실시간 전략 조정에 활용하고 있다’는 사례를 제시하며, 변화를 주목했다.² 이제 AI는 파일럿 수준을 넘어 핵심 업무에 접목되는 사례가 늘고 있고 그 속도가 점점 빨라지는 상황이다.

하지만 이러한 AI 확산이 산업 전반에서 균등하게 나타나는 것은 아니다. 전문가들은 AI 확산이 산업별·기업 규모별 편차가 크다고 지적한다. AI 도입에 적극적인 선도 기업이 핵심 업무에 AI를 직접 도입하는 모습과 함께 평균 수준의 일반 기업들은 이제 AI 도입 검토 등 초기 단계에 머물러 있다. 현재 대다수 기업은 1~2개 기능에 AI를 도입해 테스트하거나 시범 운영하는 단계에 있는 것으로 파악된다.

[그림 1] 조사 결과에 의하면, AI를 도입해 조직 전반에 완전히 통합·구현했다고 응답한 기업은 7%로 나타났다. 반면 아직 실험·초기 테스트 단계라고 답한 비중은 32%, 시범 운영·부분 구현 단계라는 응답이 30%로 나타났다. AI 관련 관심과 전략적 중요도 등 빠른 인식 확산 속도에 비해, 실제 기업의 도입 및 전환은 점진적으로 진행되고 있다. 결국 기업들은 AI를 전사적으로 통합해야 할 핵심 기술로 인식하고 있지만, 실제 도입 및 내재화 수준은 기능 단위 확산 단계에 있는 것으로 분석된다.

2) Deloitte, ‘2026 Commercial Real Estate Outlook, 2025

3) AI 도입 업무

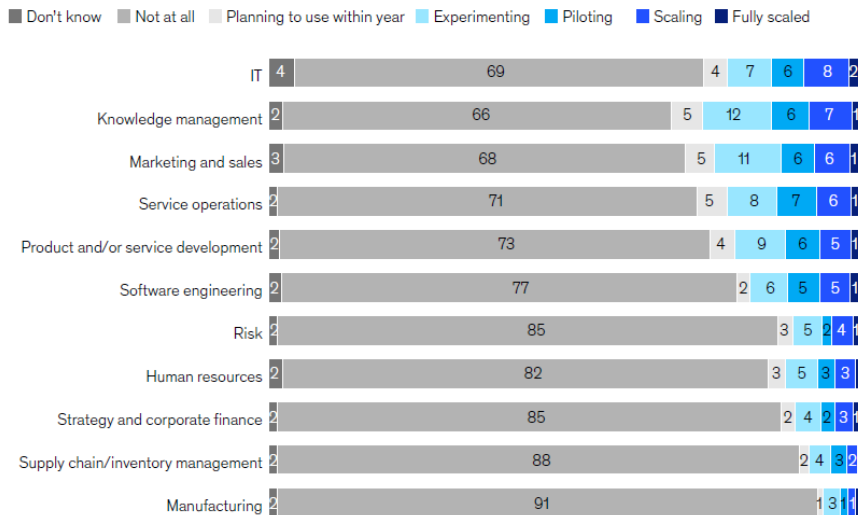
기능별로 보면 IT와 지식 관리(knowledge management) 영역에서 상대적으로 AI 확산 속도가 빠르다. 해당 영역은 ‘실험(Experimenting)’과 ‘파일럿(Piloting)’ 단계 비중이 다른 부문보다 높고, 일부 기업은 부분적 확산 단계에 진입한 것으로 보인다. IT 부문에서는 서비스 데스크 관리와 운영 자동화가 대표적 활용 사례이며, 지식 관리 영역에서는 대규모 문서 검색, 정보 요약, 리서치 지원 등 지식 기반 업무 보조에 활용되고 있다.

반면 전략·재무, 리스크, 공급망, 제조와 같은 핵심 영역은 아직 ‘도입하지 않았거나(Not at all)’ 또는 ‘계획 단계(Planning)’ 비중이 높다. 조직의 핵심 가치 창출 기능일수록 통합 난이도·책임 문제가 복합적으로 작용해 확산 속도가 상대적으로 더디게 나타난다. 기업의 AI 확산은 모든 기능에서 균등하게 진행되는 것이 아니라, 디지털화 수준이 높고 반복 업무 비중이 큰 영역에서 먼저 확산하고 있다.

[그림 2] AI 활용 단계

No more than 10 percent of respondents report scaling AI agents in any individual function.

Phase of AI agent use at respondents' organizations, by business function,¹ % of respondents (n = 1,933)



Note: Figures may not sum to 100%, because of rounding.

¹ Question was asked only of respondents who reported regular use of AI in the respective functions and was rebased to reflect the total sample.

Source: McKinsey Global Survey on the state of AI, 1,993 participants at all levels of the organization, June 25–July 29, 2025

출처 : McKinsey

4) AI의 산업별 확산

기능 단위 확산 패턴은 산업별 분석에서 큰 편차로 이어진다. AI가 모든 산업의 동일한 기능에서 먼저 도입되는 것은 아니라는 것이다. 대신 각 산업의 구조적 병목 기능에서 우선 도입되는 경향을 보인다.

기술 산업의 경우, 소프트웨어 엔지니어링(24%), IT(22%), 서비스 운영(21%)에서 빠른 도입률을 보인다. 기술 산업 핵심인 개발·운영 생산성 향상에 AI를 주요 인프라로 활용하는 것이다. 또한 이는 디지털 기반이 이미 갖춰진 산업일수록 핵심 업무에 AI를 빠르게 접목되고 있음을 보여준다. 미디어·통신, 보험, 소비재 산업은 마케팅·영업 및 서비스 운영 영역에서 확산 비중이 높게 나타난다. 역시 고객 접점 데이터가 풍부한 산업일수록 고객 분석, 수요 예측, 영업 자동화가 AI 적용의 출발점이 되고 있다.

[표 1] 산업별 AI 확산

산업	AI 확산 부문	비고
Technology	- SW 엔지니어링(24%) - IT(22%) - 서비스(21%)	개발·운영 자동화가 가장 빠르게 확산, AI를 생산성 엔진으로 활용
Media / Telecom	- 서비스 운영(16%) - 마케팅·영업(10%)	고객 접점 중심 AI 적용 활발
Healthcare	- IT(12%) - 서비스 운영(16%)	운영·지원 영역 우선 확산, 임상 의사결정은 제한적
Insurance	- 마케팅·영업(20%) - IT(13%)	고객 분석·영업 자동화 중심
Energy / Materials	- 리스크·컴플라이언스(16%) - 지식 관리(16%)	규제·위험 관리 중심 AI 도입
Advanced Manufacturing	- 전략·재무(3~4%) - IT(10%)	운영보다는 기술 관리·생산 지원 중심
Professional Services	- IT(9%) - 제품·서비스 개발(6%)	내부 지식·업무 자동화 활용
Travel / Logistics	- 마케팅·영업(6%) - IT(6%)	고객 수요 예측·운영 최적화 활용
Pharma / Medical Products	- IT(6%) - 지식 관리(12%)	연구·정보 탐색 중심
Engineering / Construction	- 제품·서비스 개발(11%)	프로젝트·설계 지원 단계
Financial Institutions	- 리스크·컴플라이언스(7%)	규제·위험 대응 중심 활용
Consumer Goods / Retail	- 마케팅·영업(7%)	판매·수요 예측 중심

출처 : McKinsey / 한국프롭테크포럼 재정리

반면 에너지·금융과 같은 규제 민감 산업은 리스크·컴플라이언스 영역에서 AI 활용이 상대적으로 두드러진다. 이는 매출 확대보다는 통제와 위험 관리 정밀도를 높이는 목적이 우선 작용하고 있음을 시사한다. 건설·엔지니어링 분야는 제품·서비스 개발 및 설계 보조 영역에서 확산이 나타나고 있으며, 현장 통합 자동화보다는 프로젝트 기획·설계 단계에서 AI가 보조 기능을 수행하는 양상이다. 이는 물리적 현장 중심 산업일수록 전면적 자동화보다 분석·설계 보조에서 먼저 도입되는 모습이 나타난다.

종합하면 AI는 각 산업의 수익 구조, 위험 구조, 디지털 성숙도에 따라 ‘구조적 병목 기능’을 중심으로 우선 확산하는 모습을 보인다. 이와 함께 완전 확산 단계에 도달한 비율은 아직 10% 미만으로 파악되어 AI가 전사적 구조 전환보다는 기능 단위 효율 개선 단계에 있는 것으로 분석된다. 점차 AI가 기업 핵심 업무와 결합·도입하는 모습이 증가하고 그 속도는 점점 빨라지는 상황이다.

하지만 이와 함께 AI가 핵심 기능으로 확산할수록, 성능의 문제를 넘어 ‘신뢰와 통제 구조’에 대한 요구가 함께 확대되고 있다. AI 제품과 서비스를 둘러싼 신뢰 문제가 새로운 해결 과제로 급부상하고 있다.

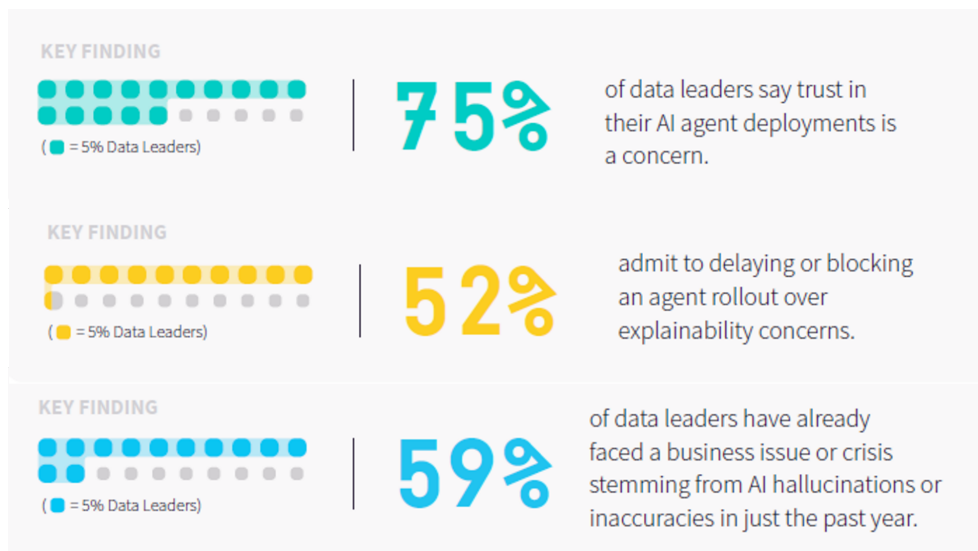
나. AI 신뢰·거버넌스 문제 부상

AI 활용이 산업 전반으로 확산하면서, 성능과 효율성 못지않게 신뢰와 통제 체계에 대한 논의가 본격화되고 있다. 특히 문서 작성, 데이터 분석, 고객 응대, 코드 생성 등 핵심 업무에 AI가 빠르게 통합되면서, 결과의 정확성과 책임 구조를 어떻게 설계할 것인가가 주된 과제로 대두되고 있다. 확산 속도가 빨라질수록, ‘어디에 적용할 것인가’보다 ‘어떻게 관리하고 통제할 것인가’가 더욱 중요한 쟁점으로 이동하고 있다.

1) 신뢰 우려 증대

AI 전문기업 Dataiku와 Harris Poll이 실시한 ‘글로벌 AI 인식 조사(2025)’³⁾에서 주요 기업의 데이터·AI 책임자 75%가 AI 에이전트 배포에서 ‘신뢰(trust)’를 주요 우려 사항으로 지목했다. 생성형 AI와 에이전트 기반 시스템이 실제 업무 흐름에 편입되면서, 결과물의 정확성과 일관성, 의사결정 근거에 대한 의구심도 동시에 커지고 있다.

[그림 3] AI 확산에 따른 신뢰·거버넌스 문제의 부각



출처 : Dataiku, Harris Poll

Dataiku 조사에서 무엇보다도 AI 영향력의 급격한 확대가 확인된다. 응답자 86%가 AI 에이전트에 일상적으로 의존하고 있다고 답했으며, 42%는 수십 개 핵심 프로세스가 AI에 의존하고 있다고 답했다. 또한 70%는 AI 제안이 인간 제안보다 더 큰 의미를 갖는다고 평가했고, 82%는 AI가 상사보다 더 정확한 분석을 제공할 수 있다고 응답했다. AI가 비즈니스 업무 전반에 광범위하게 영향력을 미침을 알 수 있다.

3) Dataiku-Harris Poll, Global AI Confessions Report: Data Leaders Edition, 2025.

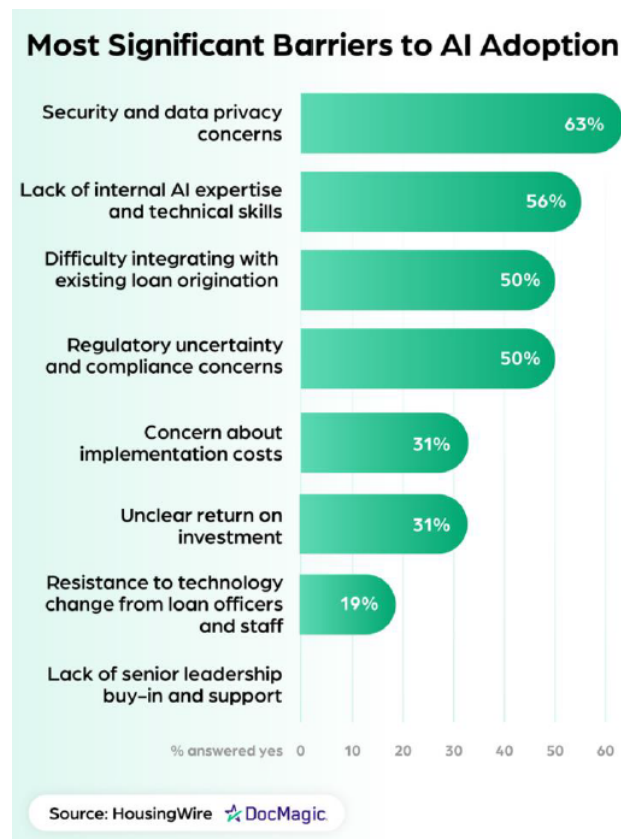
그렇지만 신뢰 기반은 아직 충분히 구축되지 않았다. AI의 추론 과정을 항상 요구하는 체계를 갖췄다고 응답한 비율은 19%에 불과했으며, AI 의사결정이 완전히 추적 가능하다고 답한 기업은 5%에 그쳤다.

설명 가능성(explainability)이 확보되지 않아 AI 배포를 지연하거나 재검토한 경험이 있다고 응답한 비율도 52%에 달했다. 이는 성능 개선과는 별개로, 감사(audit)와 책임 구조를 어떻게 설계할 것인가가 확산의 병목 요인으로 작용하고 있음을 보여준다.

2) 리스크의 현실화, 거버넌스 과제 부상

Dataiku 조사에서 AI 리스크의 현실화가 확인된다. 응답자의 59%는 AI 오류로 인해 비즈니스 문제를 경험했다고 답했고, POC(Proof of Concept) 단계에서 중단된 사례 비중도 50%에 달했다. AI가 빠르게 확산하고 있지만, 실제 운영 환경에서의 안정성과 관리 역량은 기능적으로 보장하지 못하는 상황이다.

[그림 4] AI 도입의 주요 장벽 (모기지 산업 중심)



출처: Housingwire

거버넌스 측면에서도 과제는 분명하다. AI가 어떻게 결론에 도달했는지를 체계적으로 기록·추적하고, 승인 절차를 거쳐 배포하는 관리 체계를 완비한 기업은 아직 제한적이다. 일부 조직에서는 AI 결과를 사람이 검토·승인하는 협업 모델을 채택하고 있으나, 이러한 방식 역시 표준화 단계에는 이르지 못한 경우가 많다. 이 때문에 전문가들은 AI 도입 다음 단계가 알고리즘 고도화가 아니라, 운영 설계와 관리 구조의 정교화에 있다고 강조한다.

결국 현 AI 시장은 두 가지 흐름이 동시에 전개되고 있다. AI 활용이 급격하게 확산하는 것이 한 흐름이고, 이에 상응하는 신뢰·통제 체계를 구축하려는 시도가 또 하나의 흐름이다. 확산과 거버넌스 논의가 병행되는 현상은 AI가 특정 기술을 넘어 핵심 인프라로 이동하는 과정에서 더욱 첨예화하고 다양한 논의 거리를 생산하고 있다.

[표 2] 글로벌 기업 AI 인식 조사 결과

구분	지표	수치	비고
AI 활용	AI 에이전트에 일상적으로 의존	86%	AI가 실험 단계가 아닌 운영 핵심
	수십 개 핵심 프로세스가 AI에 의존	42%	AI가 코어 업무에 깊숙이 통합
AI 역량	AI는 운영 자동화에 강점	64%	의사결정보다 반복·운영 업무 중심
	민감·고위험 기능에 AI 사용 고려	11%	전략·윤리 판단 영역은 낮은 신뢰
신뢰·설명 가능성	AI 신뢰가 우려 사항	75%	확산 속도 대비 신뢰 기반 취약
	항상 '추론 과정 제시' 요구	19%	설명 가능성 제도화 수준 취약
	AI 의사결정 완전 추적 가능	5%	감사 대응 역량 심각한 취약
	설명 부족으로 배포 지연·중단	52%	거버넌스가 확산 병목 요인
AI 영향력	AI 제안이 인간 제안보다 더 큰 의미	70%	의사결정 영향력 구조 변화
	AI가 상사보다 정확한 분석 제공	82%	신뢰는 낮지만, 분석 권위 상승
위기 경험	AI 오류로 비즈니스 문제 발생	59%	리스크는 이미 현실화
실패율	POC 단계에서 중단 비중	50%	스케일 전환 실패 구조 존재

출처: Dataiku / 한국프롭테크포럼 재정리

다. 부동산과 AI

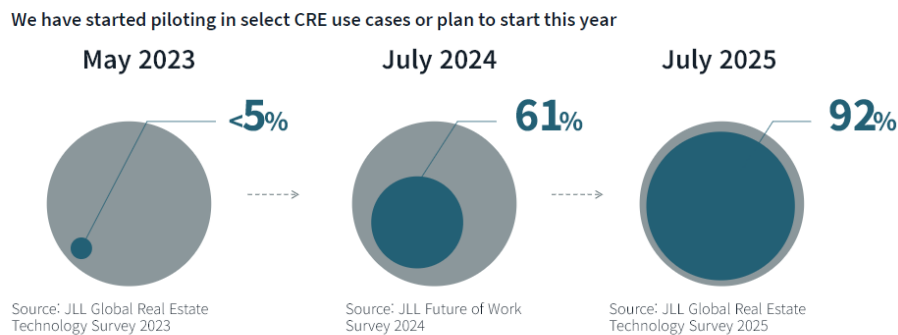
1) 부동산 기업 92%가 AI 활용

전 산업에서 나타나는 AI 확산은 부동산 산업에서도 유사하게 전개되고 있다. 글로벌 상업용 부동산 자문기업 JLL은 2025년 글로벌 부동산 기술 조사⁴에서 상업용 부동산(CRE) 영역에서 AI는 이제 일부 분야의 실험적 기술이 아닌 부동산 기술 논의를 지배하는 핵심 기술로 자리매김했다고 평가했다.

JLL은 몇 년 전만 해도 CRE 부문에서 AI를 활용하는 기업은 소수에 불과했으나, 2025년 들어 다수 기업이 AI 도입을 위한 파일럿·도입 준비 단계에 진입했다고 분석했다. AI 관련 파일럿 프로젝트를 진행·계획 중인 CRE 기업 비중이 2023년 5% 이하에서 2024년 61%, 2025년 92%로 급증했다.

이는 AI 기술 성숙 결과라기 보다는 부동산 운영·의사결정 전반에서 AI를 활용하려는 전략적 전환이 본격화한 결과라는 분석이다. CRE 1개 기업이 평균 5개 내외 파일럿 프로젝트를 추진하는 것으로 나타나 다각적인 도입 검토가 이뤄지고 있음을 알 수 있다. 이를 두고 JLL은 부동산 산업의 AI 확산이 가속 구간에 진입했다고 평가했다. 단순하고 위험이 낮은 업무에서 단계적으로 적용하는 방식뿐 아니라, 기업 핵심 과제와 직접 연결된 영역을 우선 선택하는 경향도 나타난다고 진단했다. 또한 AI의 ‘전략적 우선순위도 점점 높아진다’고 분석했다.

[그림 5] 부동산 기업의 AI 파일럿 추진 비중 변화



출처 : JLL, Reality check: The true pace and payoffs of AI adoption in corporate real estate

4) JLL, Reality check: The true pace and payoffs of AI adoption in corporate real estate, 2025.10

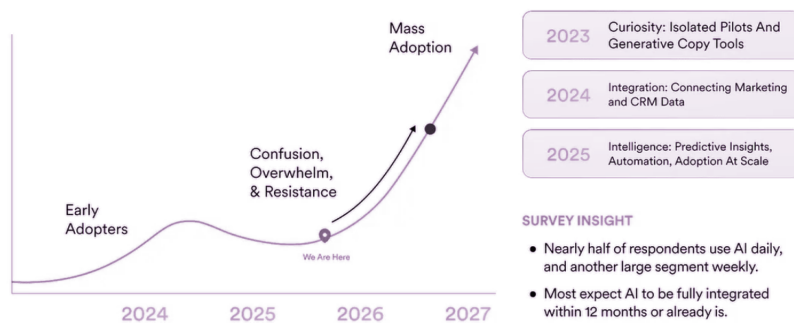
2) '실험' → '의사결정 지원' 등으로 이동

최근 AI 확산 움직임에 따라 부동산 AI 역시 '실험' 레벨을 벗어나 고도화되고 있는 것으로 평가된다. 상업용 부동산 서비스 기업 CBRE는 부동산 기업들의 AI 적용 수준이 실험에서 점차 의사결정 구조로 이동하고 있다고 진단했다.

CBRE는 부동산 AI가 자동화 도구를 넘어 향후 부동산 기업의 의사결정 구조까지 AI 분석을 전제로 하는 형태로 변화할 것으로 전망했다. 현 부동산 AI는 파일럿 프로젝트, 특정 부서 활용 형태에서 점차 투자 분석, 시장 리서치, 포트폴리오 전략 수립 등에 널리 활용되며, 이로 인해 CRE 운영 프로세스의 표준이 변화하고 있다는 진단이다.

AI 부동산 마케팅 전문기업 Rechat은 부동산 AI 진화를 ▲고립된 시범 도입+생성형 도구 활용(2023년) → ▲마케팅·CRM 데이터 연계(2024년) → ▲예측 인사이트와 자동화 확산 단계(2025년)로 설명한다. 현 시기는 기대와 혼란이 병존하는 조정 구간이지만, 향후 AI가 ▲리스·운영·투자 분석 전반에 상시 통합 ▲실시간 데이터 기반 예측·시나리오 분석 등이 새로운 업무 표준으로 자리 잡을 것이라고 진단했다.

[그림 6] 상업용 부동산 산업의 AI 진화 (2023-2027)



출처 : Rechat, 2026 State of AI & Real Estate Marketing Report, 2026

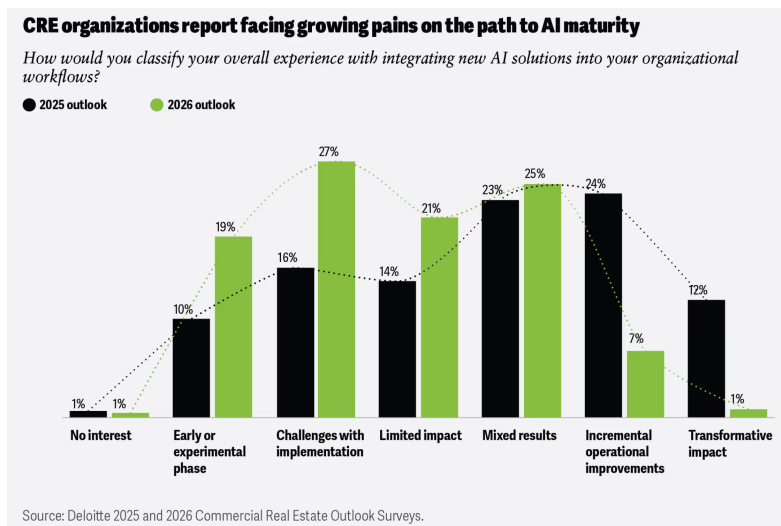
3) 적용·확산이 공존, 성숙 초기 단계

이러한 확산과 전환의 움직임에도 불구하고, AI가 완전한 구조 전환 단계에 도달한 것은 아니라는 평가다. Deloitte는 2026년 상업용 부동산 전망 보고서⁵에서 CRE 기업이 기술과 디지털 전환을 핵심 전략 과제로 인식하고 있음에도 불구하고 성숙도는 아직 초기 단계에 머물러 있다고 진단했다.

CRE 기업 의사결정자 고위 임원 대상 조사에서 ‘구현 어려움(Challenges with implementation)’을 경험하고 있다’는 응답이 27%로 가장 높았다. 또한 ‘제한적 영향(Limited impact)’ 응답도 21%에 달했지만 ‘혁신적 성과’를 경험했다고 응답한 비율은 1%에 그쳤다. 이러한 결과에 대해 Deloitte는 부동산 산업이 전면적 구조 전환 단계에 진입했다기보다는, 적용과 학습이 병행되는 성숙 초기 구간에 있다고 분석했다.

전문가들 역시 부동산 AI 확산은 장밋빛 기대보다는 현실적인 실행과 내부 역량 축적 중심으로 전개되고 있다고 진단한다. 부동산 산업이 AI의 전략적 중요성에는 공감하고 있으며, 조직 통합·데이터 정비·워크플로우 재설계 등 내부 역량 축적 과정이 병행되고 있다고 분석했다.

[그림 7] CRE 기업의 AI 통합 성숙도 인식 (2025-2026)



출처 : Deloitte, 2026 Commercial Real Estate Outlook

종합하면 부동산 AI는 급진적 전환 대신 운영 체계 내재화를 위한 학습과 조정이 진행되는 성숙 초기 구간에 가깝다. 하지만, 업무 자동화를 비롯해 의사결정 과정의 재편 등이 나타나 구조적 변화는 시작됐다는 평가다.

5) Deloitte, 2026 Commercial Real Estate Outlook, 2025.

2. 부동산 AI 시장 현황

가. 부동산이 AI를 주목하는 이유

글로벌 부동산 시장, 특히 상업용 부동산(CRE) 시장에서 AI는 단순 자동화를 넘어 투자·운영·의사결정 효율성에 직접 영향을 미치는 핵심 기술로 부상하고 있다. 실제 글로벌 부동산 기관·종사자들은 AI가 운영 효율을 높이는 도구를 넘어 자산 가치 형성에 영향을 주는 전략적 요소로 이동하고 있다고 진단한다.

부동산 산업은 물리적 자산 중심 산업으로 인식되지만, 실제 성과는 정보 해석과 판단의 정밀도에 의해 좌우된다. 자산 매입·매각 시점, 임대 전략, 공실 관리, 포트폴리오 구성과 같은 핵심 의사결정은 시장 데이터와 리스크 분석에 기반한다. 동일한 자산을 보유하더라도 데이터 활용 역량과 분석 체계에 따라 수익률 격차가 발생하는 구조다.

[표 3] 부동산 산업의 AI 도입으로 인한 변화

도입 이전	현재 모습	향후 모습
경험·네트워크 중심 판단	데이터 보강형 판단	모델 기반·시나리오 중심 전략
개별 시스템·부서 단위 활용	플랫폼 간 통합·연계	전사적 AI 인프라 내재화
업무 자동화 중심	분석·의사결정 지원 확대	자산 운용 전략 재설계
정적 보고서 기반 관리	실시간 데이터 모니터링	예측 기반 운영 체계

출처: 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

CBRE는 AI 효용을 주체별 관점으로 구분해 설명한다. 기업 사용자(occupiers)⁶에게는 공간 전략 수립과 운영 효율 개선을 지원하고, 투자자에게는 더 정교한 시장 분석과 리스크 평가를 통해 자산 가치 제고를 촉진한다는 것이다. 이는 AI가 단순히 특정 부서의 생산성 도구에서 벗어나 자산운영 구조 전반에 영향을 미치는 인프라 기술로 확장했음을 뜻한다.

최근 CRE 시장은 데이터의 양과 복잡성이 빠르게 증가하고 있다. 거래 정보, 임대 조건, 운영 데이터, ESG 지표, 거시경제 변수 등 다양한 데이터가 결합하면서 분석 난이도가 점차 높아지고 있다. 전통적 보고서 중심 분석 방식만으로는 실시간 시장 변동과 복합 리스크를 충분히 반영하기 어려운 환경이 형성되고 있다. 이러한 환경 변화는 AI 확산을 촉진하는 또 하나의 요인으로 작용한다. AI는 대규모 데이터를 구조화·해석·시각화함으로써 의사결정의 속도와 정밀도를 동시에 높이는 수단으로 주목받고 있다.

이와 같이 부동산 산업에서 AI는 운영 효율을 개선하는 동시에, 자산 가치 형성 방식, 의사결정 체계의 구조를 재정의하는 변수로 작용하고 있다. 동시에 부동산 시장 경쟁 구도를 바꿀 수 있는 구조적 요인으로 영향력이 커지고 있다. 이러한 변화는 부동산 산업 의사결정 구조가 AI로 인해 점진적으로 재편되고 있음을 시사한다.

6) 단순 임차인을 넘어 공간 전략을 수행하는 기업 사용자라는 광의 개념

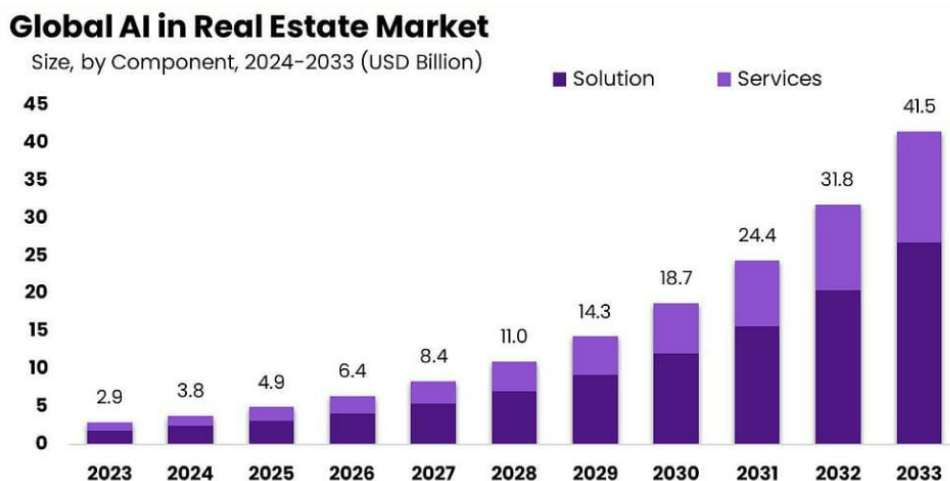
나. 부동산 AI 시장 규모와 분야

1) 시장 규모와 특성

글로벌 부동산 AI 시장에 대한 전망은 조사기관과 산정 범위에 따라 매우 큰 차이를 보인다. 일부는 시장이 아직 초기 단계임을 보여주는 보수적 규모를 제시하는 반면, 다른 자료는 산업 전반으로 AI가 통합될 가능성을 반영해 훨씬 큰 규모를 제시한다. 이러한 차이는 단순한 추정 오차라기보다, 시장을 어떻게 정의하느냐에 따른 범위의 차이에서 비롯된다.

먼저, 비교적 보수적 전망을 제시한 글로벌 시장조사 기관 Market.us는 글로벌 부동산 AI(AI in Real Estate) 시장 규모를 2023년 약 29억 달러에서 2033년 약 415억 달러로 확대될 것으로 전망한다. 2024~2033년 동안 연평균 30% 이상의 성장률(CAGR)을 예상했다. Market.us는 부동산 AI 시장이 초기 고성장 구간에 진입했다고 분석했다.

[그림 8] 글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (Market.us)



출처 : Market.us, Global AI in Real Estate Market, 2025⁷⁾

Market.us는 시장을 솔루션(Solution)과 서비스(Service) 부문으로 구분하며, 2023년 기준 솔루션 부문이 전체의 약 60% 이상을 차지한다고 분석했다. 이를 두고 부동산 AI 시장이 아직 대규모 산업 재편 단계라기보다는 기존 시스템에 AI 기능을 결합하는 SW 중심 확산 국면에 있다고 진단했다. 또한 북미 지역이 가장 큰 시장 비중을 차지하며, 디지털 전환이 빠른 상업용 부동산 부문에 수요가 집중되고 있다고 평가했다.

이에 비해 보다 광의의 적용 범위를 반영한 분석은 훨씬 큰 수치를 제시한다. 글로벌 리서치 기업 Research and Markets는 글로벌 부동산 AI 시장을 2025년 약 3,030억 달러 규모로 추정하며, 2029년 약 9,885억 달러까지 확대될 것으로 전망했다. 연평균 성장률이 34.4%에 달한다.

7) <https://market.us/report/ai-in-real-estate-market/>

Research and Markets는 생성형 AI, 예측 분석, 자동화 플랫폼 등 기술 유형별 시장 확대를 강조하며, 특히 투자 분석·자산 관리·가치평가 자동화 분야의 상업적 적용 가능성이 빠르게 확대되고 있다고 분석한다. AI가 단순 지원 도구를 넘어 부동산 가치사슬 전반의 운영 구조를 재편할 잠재력이 있다고 평가하며, 플랫폼 통합과 데이터 축적이 시장 경쟁력을 좌우할 핵심 요인으로 지목했다.

[그림 9] 글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (Research and Markets)

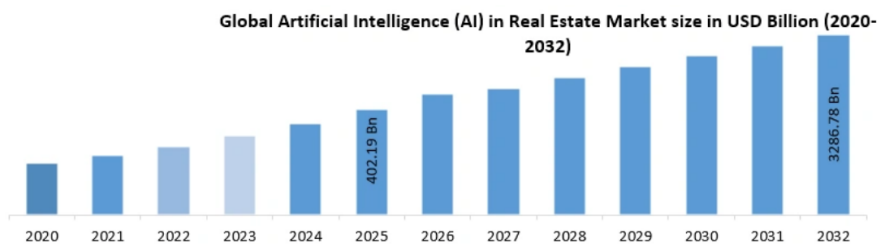


출처 : Research and Markets, AI in Real Estate Market Report 2025, 2025

글로벌 리서치 기업 Maximize Market Research(MMR)는 글로벌 부동산 AI 시장이 2024~2030년까지 35%의 CAGR을 통해 2030년 1,803억 달러에 이를 것으로 전망한다. MMR은 기술 영역에서 머신러닝 기반 분석 솔루션과 클라우드 기반 플랫폼의 비중 확대를 강조한다.

상업용 부동산뿐 아니라 주거·산업·물류 자산군으로 AI 적용이 확산하고 있으며, 특히 운영 자동화와 예측 유지관리 영역에서 실질적 상용화가 빠르게 진행되고 있다고 분석한다.

[그림 10] 글로벌 부동산 AI 시장 규모 전망 (MMR)



출처 : MMR, Global Artificial Intelligence (AI) in Real Estate Market, 2026

세 기관의 전망치는 규모에서 큰 차이를 보이지만, 모두 연평균 30% 이상이라는 높은 성장률을 제시한다는 점에서 방향성은 일치한다. 또한 시장 규모는 리서치 기업별로 다르지만, 각 전망을 종합하면 공통된 특징이 확인된다.

가장 먼저 부동산 AI는 이미 고성장 구간에 진입했다는 점이다. 모든 전망이 두 자릿수 후반에서 30%대 중반의 CAGR을 제시한다는 것은, AI가 실험 단계를 넘어 상용화 확산 국면에 들어섰음을 의미한다.

[표 4] 글로벌 부동산 AI 시장 전망 비교

구분	Market.us	Research and Markets	MMR
기준 연도	2023년	2025년	2024년
시장 규모	29억 달러	3,030억 달러	222억 달러
전망(연도)	415억 달러('33)	9,885억 달러('29)	1,803억 달러('30)
CAGR	30% 이상 (2024-2033)	약 34.4% (2025-2029)	약 35% (2024-2030)
시장 정의	AI 부동산 솔루션 중심	부동산 전반 AI 적용 시장	AI 플랫폼·솔루션 포함
현 상황	초기 고성장 구간	상용화·확산 가속 단계	산업 전반 내재화 확산

출처 : 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

또 하나는, 부동산 AI 확산이 디지털화 기능 영역에서 시작해 점차 가치사슬 전반으로 확대되는 단계적 구조를 보인다는 점이다. 중개·마케팅·고객관리 등 데이터 기반 업무에서 먼저 적용되고, 이후 자산 운용·투자 분석·리스크 관리 등 전략 영역으로 확장되는 흐름이 공통되게 나타난다.

플랫폼 통합과 데이터 축적이 시장 경쟁력을 좌우하는 주요 변수로 부상하고 있는 점도 주목된다. 3개 전망은 모두 AI가 독립적 기술로 존재하기보다 기존 부동산 시스템에 통합되는 방식으로 확산한다고 분석한다. 단일 기능 경쟁이 아니라, 데이터 기반 플랫폼 경쟁으로 구조가 이동하고 있음을 시사한다.

마지막으로 전망 별로 시장 규모 추정치가 큰 차이를 보이는 불확실성 자체가 부동산 AI 산업이 초기 단계임을 보여준다. 추정치 차이는 과도한 낙관이나 과소평가의 문제가 아니라, 시장 정의와 적용 범위가 아직 고정되지 않았다는 의미다. 이는 부동산 AI가 정형화된 기술 시장이라기보다, 산업 구조 재편 과정에 있는 동적인 시장이라는 의미다.

종합하면 각 전망 추정치는 큰 편차를 보이지만 방향성은 분명하다. 부동산 AI는 이미 고성장 국면에 진입했으며, 디지털화된 업무 영역에서 출발해 의사결정 구조로 확산하는 경로를 밟고 있다. 또한 이런 패턴은 향후 어느 영역에서 구조적 변화가 먼저 나타날지를 판단할 수 있는 기준으로 작용한다. 다음 장에서 부동산 AI 적용 분야와 활발한 분야와 더딘 분야를 살펴본다.

[부동산 AI 시장 추정치 편차가 큰 이유]

- 3개 리서치 기업의 전망 차이는 크게 다른 이유는 다음 세 가지 요인에서 비롯됨
- (시장 정의) Market.us는 AI 기반 부동산 솔루션 시장 중심으로 추정했지만, Research & Markets, MMR은 부동산 산업 전반의 통합 AI 플랫폼·서비스·시스템 가치를 포함
- 결국 'AI 기능 시장'과 'AI가 통합된 산업 가치'의 차이
- (가치사슬 범위) 일부는 중개·마케팅·자산 관리 등 디지털화된 영역 중심으로 산정하지만, 다른 분석은 개발·건설·운영·금융·투자 분석까지 포함
- 적용 범위가 확장될수록 시장 규모 역시 급격히 확대
- (성숙 단계 가정) 보수적 전망은 현재 상용화된 솔루션 시장 확장을 기준으로 삼는 반면, 공격적 전망은 AI가 산업 전반의 의사결정 체계에 내재화되는 시점을 전제로 추정
- 이는 '현재 시장의 성장'과 '산업 구조 전환에 따른 가치 재평가'의 차이

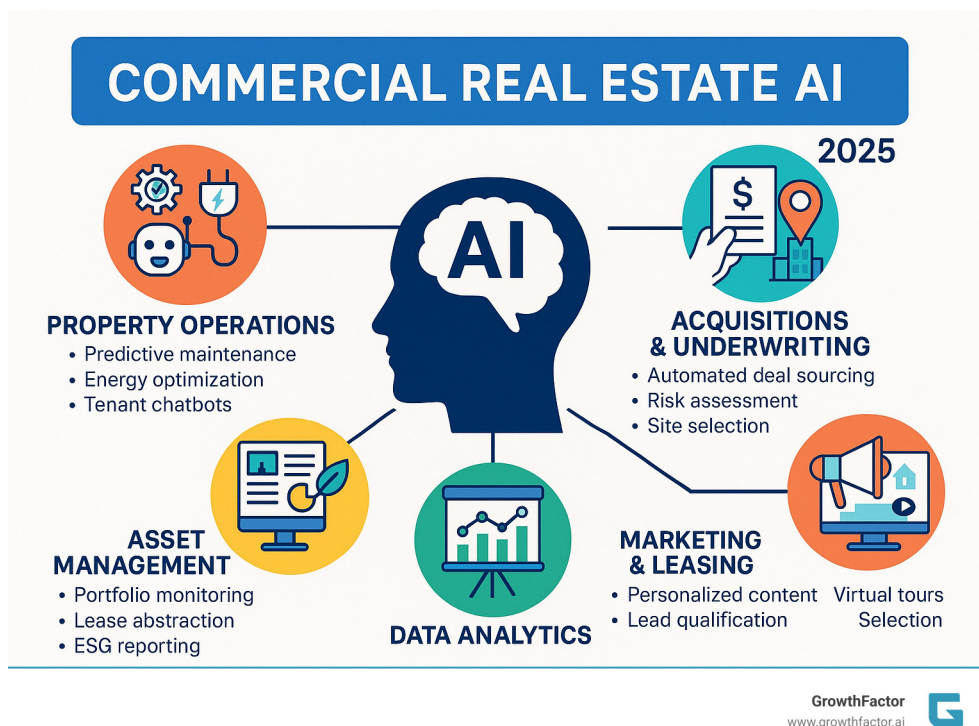
2) 부동산 AI 활용 분야

글로벌 부동산 AI 시장 동향과 업계 분석 보고서를 종합하면, 부동산 AI의 적용 및 확산은 산업 전반에서 균등하게 진행되고 있지 않다. 일부 영역은 운영 체계에 통합되어 실질적 성과를 만들어내는가 하면, 여타 영역에서는 AI 도입이 제한적이거나 실험 단계에 머물기도 한다.

부동산 산업 시장 가운데 일부 영역의 경우 AI가 특정 업무를 중심으로 활발하게 적용·접목되고 있다. 실제 ▲자동화된 자산 가치평가 ▲투자 예측 분석 ▲리드 발굴 ▲CRM 고도화 ▲매물 설명 자동 생성 ▲시장 분석 ▲챗봇 기반 고객 응대 등은 AI 상용화가 크게 진전된 상황이다. 이들 영역은 데이터가 이미 디지털화되어 있고, 성과를 숫자로 측정할 수 있고, 기존 시스템에 기능 추가 방식으로 도입이 가능하다는 공통점이 있다.

반면, 개발·건설·현장 운영과 같은 영역은 상황이 다르다. 데이터가 현장 단위로 분산되어 있고, 이해관계자가 복잡하며, 시스템 통합 비용이 높게 형성된다. 더불어 AI 활용도 다른 영역과 비교해 더딘 상황이다. 결국 부동산 AI 적용 및 확산은 디지털화가 완료된 업무부터 먼저 열리고, 물리적·현장 중심 영역은 뒤따르는 양상이다. 이는 산업 내에 ‘우선 적용 구간’이 존재한다는 의미다.

[그림 11] 상업용 부동산의 AI 활용 분야



출처 : Growth Factor

부동산 AI 적용 영역은 기관별로 제시 방식이 다르지만, 모두 ‘부동산 가치사슬 전반에 AI가 걸쳐 작동할 수 있다’는 점을 강조한다. 프롭테크 AI 전문기업 Growth Factor는 상업용 부동산에서 AI가 적용되는 영역을 업무 흐름(가치사슬) 중심으로 구분해 제시한다.

구체적으로 ▲마케팅·리스(Marketing & Leasing) ▲인수·언더라이팅(Acquisitions & Underwriting) ▲자산 관리(Asset Management) ▲운영(Property Operations) ▲데이터 분석(Data Analytics) 5개 영역으로 구분한다. AI가 특정 기능에 국한되지 않고 부동산 산업의 주요 업무 단계 전반에 연결될 수 있음을 강조한다.

마케팅·중개 영역은 개인화 콘텐츠 생성, 리드 발굴 및 전환 예측, 가상 투어 및 챗봇 응대, CRM 고도화 등이 포함되며, 디지털 플랫폼 기반이 이미 구축되어 있고, 성과 측정이 명확해 AI가 가장 빠르게 확산하는 영역으로 평가된다.

인수·투자·언더라이팅 영역은 자동화된 매물 소싱, 리스크 평가 모델, 입지 분석, 투자 수익률 예측 등이 포함되며, 데이터 기반 분석 수요가 크고, 금융·투자 의사결정과 직접 연결되는 영역이다.

자산 관리는 ▲포트폴리오 모니터링 ▲임대차 계약 핵심 정보 추출⁸ ▲ESG 리포팅 자동화 ▲공실·수익 분석 등을 통해 모델 기반 의사결정을 지원하는 전략적 영역이다. 운영·시설관리는 ▲사전 고장 예측 관리(Predictive Maintenance) ▲에너지 최적화 ▲테넌트 챗봇 ▲스마트 빌딩 통합 등이 포함되며 물리적 자산과 디지털 시스템을 연결해야 하는 영역으로 통합 어려움이 높게 평가된다.

데이터 분석 인프라 영역은 실시간 시장 분석, 시나리오 모델링, 포트폴리오 전략 최적화, 통합 대시보드 등의 기능이 주목받고 있으며, AI 적용의 기반 인프라 역할을 담당한다. 장기적으로 부동산 AI 관련 모든 영역을 연결하는 핵심 계층으로 중요성이 커지고 있다.

한편 Market.us는 부동산 AI 시장을 기능별 활용 영역 중심으로 구조화해 제시한다. Market.us는 부동산 AI의 대표 적용 분야를 10개로 구분해 ▲자동화된 자산 가치 평가 ▲투자 예측 분석 ▲가상 투어 및 가상 스테이징 ▲리드 발굴 및 고객 분석 ▲사기 탐지 및 컴플라이언스 관리 ▲자산 관리 자동화 ▲CRM 고도화 ▲매물 설명 자동 생성 ▲시장 분석 ▲챗봇 기반 고객 응대 등을 주요 영역으로 제시한다.

8) lease abstraction

[부동산 AI 10대 이용 분야 / Market.us]

- ① 자동 자산 가치 평가(Automated Valuation Model) : 과거 거래 데이터, 위치 정보, 시장 동향을 분석해 부동산 가치를 자동 산정하는 시스템으로 감정평가 속도와 정확도를 개선
- ② 투자 예측 분석 (Predictive Analytics for Investment) : 시장 데이터와 거시경제 변수를 기반으로 수익률·리스크를 예측해 투자 의사 결정을 지원
- ③ 리드 발굴 및 고객 분석(Lead Generation & Customer Insights) : 고객 행동 데이터를 분석해 잠재 고객을 식별하고 전환 가능성을 예측
- ④ 사기 탐지 및 컴플라이언스 관리(Fraud & Compliance Detection) : 이상 거래 패턴을 탐지하고 규제 준수 여부를 자동 점검
- ⑤ 자산 관리 자동화(Property Management Automation) : 임대료 관리, 유지보수 일정, 계약 갱신 등을 자동화하여 운영 효율을 향상
- ⑥ CRM 고도화(Customer Relationship Management Enhancement) : 고객 데이터를 통합 분석해 맞춤형 마케팅 및 관계 관리를 수행
- ⑦ 매물 설명 자동 생성(Listing Description Generation) : 생성형 AI를 활용해 매물 특성에 맞는 설명 문구를 자동 작성
- ⑧ 시장 분석(Market Analysis) : 지역별 가격 변동, 수요·공급 동향을 실시간 분석해 전략 수립을 지원
- ⑨ 가상 투어 및 가상 스테이징(Virtual Tours & Staging) : AI 기반 3D 모델링과 시각화 기술을 통해 물리적 방문 없이도 매물 체험이 가능하도록 지원
- ⑩ 챗봇 기반 고객 응대(Chatbots for Customer Service) : 24시간 고객 문의 응대 및 기본 정보 제공을 자동화

다. 부동산 AI 확산 영역

업계 보고서와 시장 동향을 종합하면, 현재 부동산 산업에서 AI가 활발히 적용되고 있는 영역은 크게 3개 영역으로 구분할 수 있다. 이는 ▲중개·마케팅 ▲모기지·거래 프로세스 ▲자산 운용·포트폴리오 관리 영역이다. 이들 영역은 ▲데이터 집약적이고 ▲디지털 플랫폼 위에서 운영되며 ▲AI 도입 효과를 비교적 단기간에 검증할 수 있다는 공통점을 보인다. 이들 요소가 부동산 AI의 빠른 도입 배경으로 작용하고 다양한 변화를 촉진하고 있다.

1) 마케팅·중개 : 고객 접점에서 AI 활용

가) 현 상황 : 파일럿 → 운영 접목 단계로 이동 중

부동산 AI 확산은 가장 먼저 고객 접점 영역에서 가시화되고 있다. JLL은 2025년 조사에서 CRE 기업 AI 관련 파일럿 추진·계획 비중이 92%에 달했다고 분석했다. 이와 함께 고객 커뮤니케이션, 리스 관리, 콘텐츠 자동화와 같은 고객과 직접 연결되는 기능에서 AI 도입이 빠르게 나타난다고 평가했다. 부동산 AI가 내부 지원 기능보다 고객 접점 업무에서 먼저 활용되는 양상이다.

Deloitte 역시 『2026 Commercial Real Estate Outlook』에서 기술·디지털 전환을 상업용 부동산 기업의 핵심 전략 과제로 제시하며, 리스 관리·테넌트 커뮤니케이션·시장 리서치 등 데이터 기반 업무에서 AI 활용이 확대되고 있다고 진단했다. 이들 업무는 모두 중개·마케팅 활동과 밀접하게 연결되어 있다.

이러한 진단은 모두 부동산 AI가 단순한 관심 수준을 넘어 실제 실행 단계에 진입했음을 뜻한다. 특히 JLL 조사에서 기업당 평균 5개가량의 AI 관련 파일럿이 추진 중인 것으로 나타나 중개·마케팅 기능이 AI 실험·검증의 주 무대로 활용되고 있음을 알 수 있다.

실제 마케팅·중개 영역에서 AI는 반복 업무 자동화를 넘어 매출 구조에 직접적인 영향을 미치는 방향으로 확장되고 있다. 이미 생성형 AI는 매물 설명 작성, 홍보 문구 제작, 고객 응대 메시지 생성 등 시간 집약적 업무를 자동화하며 콘텐츠 생산 속도와 일관성을 개선한다. 동시에 고객 행동 데이터를 기반으로 리드 전환 가능성을 예측하고 상담 우선순위를 조정함으로써, 경험 중심의 리드 관리 체계를 정량 분석 기반 체계로 전환하고 있다.

나) 구조적 배경

마케팅·중개 영역에서 AI 확산이 빠른 이유는 기술적 요인보다는 구조적 조건으로 인한 결과라는 분석이다. 우선, 해당 영역은 데이터의 정형화 수준이 높다. 온라인 매물 플랫폼, CRM, 광고 시스템 등을 통해 고객과 매물 관련 데이터가 이미 구조화되어 있으며, 이는 AI 모델 학습과 적용을 쉽게 하는 요인으로 작용한다. 또한 성과 측정 지표(KPI)가 명확하다. 리드 전환율, 응답 시간, 계약 체결률 등 정량적 KPI를 통해 AI 도입 효과를 비교적 빠르게 검증할 수 있다. 이는 파일럿 단계에서 운영 단계로의 전환을 촉진하는 요인으로 작용한다.

기존 시스템에 모듈 형태로 기능을 추가하는 방식이 가능하다는 점도 중요하다. 전면적 인프라 재구축 없이도 CRM이나 마케팅 자동화 시스템에 AI 기능을 통합할 수 있어 도입 부담이 상대적으로 낮게 평가된다. 이상의 조건들이 마케팅·중개 영역을 AI 확산의 선행 구간으로 변화시키고 있다.

이제 마케팅·중개 영역의 AI 도입은 장기적으로 산업 경쟁 구조를 크게 바꿀 것이라는 전망으로 이어진다. AI 기반 자동화와 데이터 분석을 적극적으로 활용하는 조직은 동일한 인력 규모로 더 많은 리드를 관리하고, 전환율을 개선할 수 있다. 이는 단순한 업무 효율 개선을 넘어 매출 구조의 격차로 이어질 수 있다는 설명이다. 또한 확산과 함께 AI 개별 기능은 점차 표준화되겠지만, 고객 데이터 통합과 분석 역량을 축적한 플랫폼의 보유 여부가 장기적 경쟁력 확보로 이어질 가능성이 크다. 결국 AI와 데이터는 단기적 생산성 도구를 넘어 전략적 자산으로 기능할 수 있다.

한편, 반복적 업무 자동화가 확대되면서 중개인의 역할 역시 변화할 가능성이 제기된다. 정보 제공과 문서 작성 중심의 업무는 감소하고, 협상·관계 관리·전략 제안과 같은 고부가가치 영역의 비중이 커질 전망이다.

다) 영향 및 전망

마케팅·중개 영역은 현재 부동산 산업에서 AI 도입이 가장 빠르게 확산하고 있지만, AI 성숙도는 아직 충분하지 않다는 지적이다. 도입 성과가 아직 완전히 체계화·구조화되지 않아 조직 운영·통합 수준에 따라 격차가 나타난다는 의미로 분석된다. 이러한 우려에도 불구하고 마케팅·중개 역은 부동산 AI 확산의 출발점이자, 향후 산업 전반으로 확산될 방향성을 가늠할 수 있는 선행 지표로 기능하고 있다.

향후 마케팅·중개 영역에서는 생성형 AI와 예측 분석 기능의 결합이 더욱 고도화될 것으로 예상된다. CRM과 마케팅 자동화 시스템은 심층적으로 통합되고, 리드 전환 예측 모델은 데이터 축적에 따라 정밀도를 높일 것이다.

다만 AI 도입이 곧바로 혁신적 성과로 이어지는 것은 아니다. Deloitte 조사에서 확인되듯, 구현 난이도와 데이터 품질, 조직 역량에 따라 성과 편차가 발생한다. 기술의 진보보다 중요한 변수는 이를 운영 프로세스에 통합하고 관리할 수 있는 조직적 역량의 중요성이 더욱 부각될 전망이다.

라) 사례

마케팅·중개 영역에서는 AI가 단순 콘텐츠 자동화를 넘어, 고객 탐색 방식과 리드 생성 구조 자체를 재설계하는 단계로 이동하고 있다. 특히 자연어 기반 인터페이스와 데이터 통합 플랫폼의 결합은 고객 경험을 ‘검색 중심’에서 ‘대화형·예측형’ 구조로 전환하는 흐름도 나타난다. 다음 사례들은 이러한 변화가 실제 시장에서 어떤 형태로 구현되고 있는지를 보여준다.

① The Real Brokerage : 음성 기반 AI 홈서치 플랫폼



- Real Brokerage는 자체 reZEN 플랫폼 기반으로 음성 기반 AI 홈서치 HeyLeo를 출시
- 부동산 산업에서 드문 음성 인터페이스 기반 매물 검색 기술을 보유
- HeyLeo는 ▲사용자 자연어 요구를 이해하고 ▲개인화된 추천을 제공해 ▲매물 조건 조율을 대화형으로 진행하는 것이 특징
- 또한 상담사용 Leo CoPilot도 음성·텍스트 기반 분석 등 기능 강화를 진행
- 업계는 ‘검색에서 대화로’라는 검색 패러다임 전환을 선도하는 기업으로 평가

② PropStream : ‘데이터 인텔리전스+교육 생태계’ 투자 플랫폼



- PropStream은 2025년 BatchLeads와 BatchDialer를 인수하며 리드 생성·마케팅·투자자 데이터 분석을 하나의 플랫폼으로 통합
- 플랫폼은 ▲무료 스킵트레이닝 ▲업데이트된 UI/UX ▲아카데미 3개 신규 코스 ▲PropStream Pros 팟캐스트 ▲유명 인플루언서 Aaron Vankampen과 협업 등을 통해 투자자 교육 + 실전 데이터 분석 + 마케팅 기능을 연결하는 생태계를 구축

2) 모기지·거래 프로세스 : 문서 자동화 넘어 위기관리로

가) 현 상황 : 금융·문서 기반으로 빠른 확산

마케팅·중개 영역과 함께 AI 도입이 빠른 분야는 모기지 및 거래 프로세스 영역이다. 이 영역은 계약서, 신용 정보, 자산 가치 평가 자료 등 구조화된 문서 데이터가 중심이 되며, 금융기관과 연계된 의사결정이 핵심을 이룬다. Deloitte는 리스 관리·계약 관리·리스크 분석 등 문서 중심 업무를 중심으로 AI 적용이 확대되고 있다고 진단했다. 이는 거래 프로세스가 디지털화된 문서와 데이터 흐름을 기반으로 운영된다는 점과 밀접하게 연결된다.

부동산 전문 미디어 HousingWire는 모기지 산업에서 자동화된 언더라이팅, 신용 평가 보조 시스템, 사기 탐지 알고리즘 도입이 가속화되고 있다고 진단했다. 이는 단순한 업무 효율 개선을 넘어 승인 속도와 위기관리 역량이 경쟁력의 핵심 요소로 부상하는 상황과 연결된다. 이제 모기지·거래 프로세스 영역은 AI가 문서 자동화를 넘어 금융 의사결정 과정에 점진적으로 개입하기 시작한 분야로 평가된다.

나) 구조적 배경

모기지·거래 프로세스에서 AI 확산이 비교적 빠른 것은 해당 영역이 문서와 데이터의 정형화 수준이 높다는 점이 크게 작용한다. 거래 계약서, 신용 보고서, 재무 자료 등은 일정한 형식으로 축적되어 있으며, 이는 자연어 처리(NLP) 및 머신러닝 기반 분석 모델을 적용하기에 적합하다. 이러한 업무와 AI가 결합해 ▲계약 조항 자동 추출 ▲위험 요인 표시 ▲핵심 조건 비교 등은 이미 상용화 단계에 진입했다.

또한 위기관리 중요성이 매우 크다는 점도 주요 요인이다. 부동산 금융은 대규모 자금이 이동하는 영역으로, 승인 오류나 사기 발생은 직접적인 손실로 이어질 수 있다. AI는 과거 거래 데이터, 신용 정보, 거시경제 변수 등을 종합 분석해 리스크를 정량화하고 이상 패턴을 탐지하는 도구로 활용된다.

갈수록 강화되는 규제 환경도 중요한 요인이다. 금융기관과 거래 플랫폼은 규제 준수와 감사 대응 역량을 지속적으로 요구받고 있으며, 사기 탐지 및 컴플라이언스 자동화는 운영 효율과 통제 역량을 동시에 높이는 수단으로 인식되고 있다. 이러한 특성은 모기지·거래 영역에서 AI가 단순 보조 기능이 아니라 거래 안정성과 통제 수준을 높이는 인프라 기술로 자리매김하게 하는 기반이 되고 있다.

다) AI가 가져온 변화

모기지·거래 프로세스에서 AI는 단순한 업무 자동화를 넘어 의사결정 준비 구조 자체를 변화시키고 있다. 가장 뚜렷한 변화는 계약 문서 검토 방식의 전환이다. 과거에는 방대한 계약 문서와 법적 조항을 인력이 수작업으로 검토해야 했으나, 자연어 처리(NLP) 기반 시스템은 핵심 조항을 자동으로 추출하고 잠재적 위험 요인을 표시한다. 이는 검토 시간을 단축하고 인적 오류 가능성을 낮추며, 의사결정 준비 과정의 표준을 재정의하고 있다.

신용 및 리스크 평가 역시 점차 데이터 기반 예측 모델 중심으로 이동하고 있다. AI는 과거 거래 데이터, 신용 정보, 거시경제 지표 등을 종합 분석해 리스크를 정량화하고 이상 패턴을 탐지한다. 전통적 신용 평가 모델을 보완하면서 판단의 일관성과 정밀도를 높이는 역할을 한다. 데이터가 축적될수록 모델의 정확도는 향상되며, 이는 장기적으로 위기관리 역량 차이로 이어질 가능성이 크다. 승인 속도 또한 중요한 경쟁 변수로 부상하고 있다. 자동화된 분석 체계를 갖춘 기관은 서류 검토와 리스크 분석 시간을 단축함으로써 승인 기간을 줄일 수 있다. 이는 고객 경험 개선과 직결되며, 금융기관 간 경쟁 구도에도 영향을 미친다.

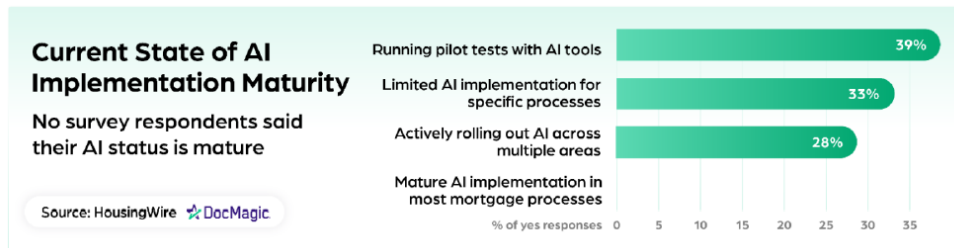
다만 이러한 변화가 곧바로 전면적 혁신으로 이어지는 것은 아니다. 많은 기업이 ‘구현의 어려움’과 ‘제한적인 체감’을 지적하고 있다. 이는 모기지·거래 프로세스 영역과 AI 결합이 여전히 점진적 학습과 조정 과정을 거치고 있음을 보여준다. 모기지·거래 영역은 모델 기반 판단 체계로 이동하고 있으나, 성숙 단계에 완전히 도달했다고 보기는 어렵다.

라) 영향 및 전망

모기지·거래 프로세스의 문서 중심 데이터 구조와 위기관리 필요성은 AI 확산의 토대를 제공한다. 다만 성숙 단계에 완전히 도달했다고 보기는 어렵고, 구현 과정에서의 학습과 조정이 병행되는 상황이다. 점차 자동화를 넘어서 금융·거래 의사결정 구조에 AI가 점진적으로 통합되는 전환 구간에 있는 것으로 평가된다.

부동산 전문 미디어 Housingwire가 모기지 전문기업을 대상으로 한 AI 조사에서 자사 AI 기능이 성숙 단계에 도달했다는 답변은 없었다. 반면 파일럿 테스트 진행 중이라는 답변이 39%, 특정 프로세스에 제한적 활용이라는 답변이 33%로 나타났다. 이런 상황에서 주요 모기지 기업들은 향후 12~24개월 동안 AI 투자를 지속 강화할 방침이라고 답했다.

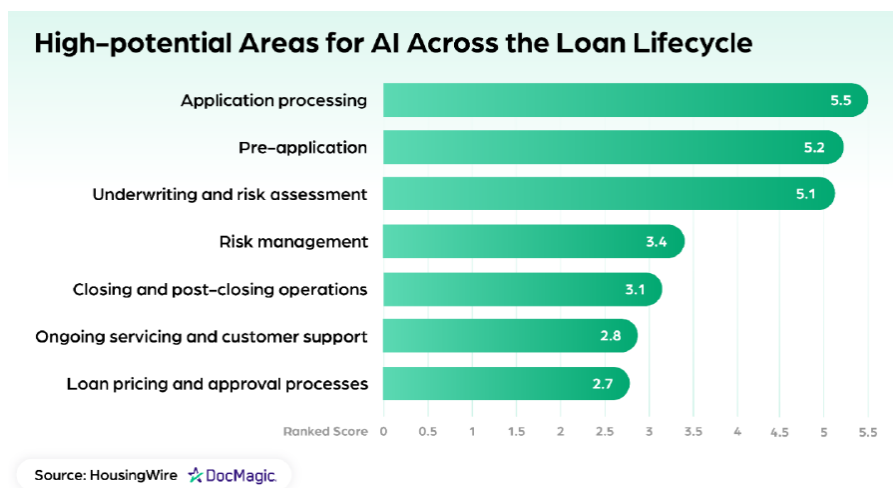
[그림 12] 주요 모기지 기업의 AI 성숙도 응답



출처 : Housingwire

향후 모기지·거래 영역에서는 AI 기반 언더라이팅 모델의 정교화와 계약서 자동 검토 시스템의 표준화가 더욱 확대될 전망이다. 리스크 평가 알고리즘은 데이터 축적과 함께 고도화되고, 규제 대응 자동화 시스템 역시 확산할 것으로 전망된다. 그러나 성과는 데이터 품질과 내부 시스템 통합 수준에 따라 차이를 보일 수 있다. AI가 제시하는 분석 결과를 실제 승인·투자 판단 과정에 어떻게 반영할 것인지, 그리고 이를 감독·통제할 거버넌스를 어떻게 설계할 것인지가 핵심 과제가 될 것으로 보인다.

[그림 13] 모기지 영역에서 AI의 잠재력 분야



출처 : Housingwire

마) 사례

모기지·거래 프로세스 영역에서는 AI가 반복 문서 처리 보조를 넘어, 금융 의사결정의 핵심 단계에 직접 개입하는 수준으로 확장되고 있다. 특히 대출 문서 자동화, 현장 데이터 검증, 소득·리스크 판단과 같은 고난도 업무에서 AI가 사람의 수작업을 대체하거나 보강하는 구조가 형성되고 있다. 다음은 거래 안정성과 승인 속도를 동시에 개선하며, 모기지 산업의 판단 구조를 재편하고 있는 대표적 사례다.



LIGHTNINGDOCS

① Lightning Docs : 복잡 대출 시장을 재편하는 문서 자동화 플랫폼

- Lightning Docs는 복잡한 대출 구조를 정밀하게 문서로 만드는 자동화 엔진 플랫폼으로 2025년에 6,000건 이상의 대출 문서 패키지를 처리하며 전년 대비 44% 성장
- 뉴욕 건축 자금 대출(Building Loans), CEMA 방식 재융자(CEMA refinancing), 임차인 종속 동의(Tenant Subordination Agreement) 등 복잡한 작업을 지원하며, 규제가 까다로운 주에서도 널리 도입
- 또한 Mortgage Automator, The Mortgage Office, LendingWise, Liquid Logics 등 주요 LOS(대출 실행 시스템)와 통합되어 대출 실행, 서류 검토, 규제 서류 작성 등을 자동화
- 업계는 미 주택 금융 시장에서 '복잡성 자동화'라는 문제 해결력을 보유한 기업으로 평가



ProxyPics

② ProxyPics : AI 품질 검증을 도입한 실시간 현장 데이터 플랫폼

- ProxyPics는 부동산 현장 사진·데이터 수집 플랫폼으로, 자체 개발한 AI Burst Mode를 통해 사진 품질을 자동 점검하는 서비스를 제공
- 해당 서비스는 AI가 자동으로 ▲방 구조 인식 ▲라벨링 ▲누락 시점 및 각도 감지 ▲흔들림, 초점 불량(Blur) 검출 등을 수행해, 대출 신청 전 오류를 사전 감지
- 감장·대출 과정에서 반복 작업을 줄이고 평가 소요 시간을 크게 단축하는 기능으로 작용
- 또한 동일한 AI 품질 검증을 내부 QA 시스템에도 적용해 이중 검증 체계를 구현
- 업계는 현장 데이터·감정 산업에서 품질 일관성을 표준화하는 기업으로 평가



TRUE

③ TRUE : 모기지 산업의 '머신 단독 소득 결정' 기술

- TRUE는 백그라운드 AI(Background AI) 기반의 문서 자동 분석 엔진 MOS를 통해 완전 자동 소득 결정(machine-only income decisioning) 기능을 출시
- Candor Technology와 협력해 만든 "Instant Income Clarity"는 정부보증기관(GSE) 요건을 충족하면 서도 15분 이내에 결과를 제공
- 특히 사람이 개입하지 않는 소득 평가 엔진으로 ▲수작업 검토 제거 ▲심사 시간 단축 ▲규제 준수 개선 ▲리스크 감소 등에 효과적이라는 평가
- 또한 주요 LOS·POS와 통합해 대형 대출 기관에서 빠르게 확산할 잠재력 보유 평가
- 업계는 모기지 언더라이팅 자동화 방향성을 결정하는 기술 표준 제시 기업으로 평가

3) 자산 운용·포트폴리오 관리 : 모델 기반 의사결정

가) 현 상황 : 분석 보조에서 전략 지원으로 확장

자산 운용·포트폴리오 관리 영역은 마케팅·중개, 모기자·거래와 함께 AI 적용이 점진적으로 확대되고 있는 핵심 분야다. 이 영역의 AI 도입은 자산 성과와 직결된 판단 구조에 AI가 개입하기 시작했다는 점에 있다. 다양한 산업의 AI 도입에서 나타나는 반복 업무의 자동화와 출발점이 크게 다르다. 실제 ▲임대료 추세 분석 ▲공실률 예측 ▲수익률 시나리오 비교 ▲지역별 시장 리스크 평가 등은 모두 자산 배분과 매입·매각 판단에 직결되는 영역이다.

Deloitte는 상업용 부동산 기업들이 포트폴리오 분석과 시장 리서치 영역에서 AI 활용을 확대하고 있다고 진단하며, 데이터 기반 의사결정 체계 강화가 주요 전략 과제로 부상했다고 평가했다. CBRE 역시 AI가 투자 분석과 시장 전략 수립 과정에 점진적으로 통합되고 있다고 분석한다. 이는 AI가 보고서 작성 자동화 수준을 넘어, 전략 판단을 보조하는 분석 인프라로 이동하고 있음을 보여준다.

나) 구조적 배경

이 영역의 AI 확산 역시 몇 가지 구조적 요인이 확산을 촉진한다. 먼저 대형 자산운용사와 투자기업은 장기간 축적된 임대료·공실·유지관리·거래 데이터를 보유하고 있다는 점이다. 이러한 데이터 자산은 예측 모델을 구축하기에 적합한 기반을 제공한다. AI 도입이 가능해진 것은 기술 발전뿐 아니라, 데이터가 일정 수준 이상 축적되었기 때문이다. 또한 금리 변동성 확대, 자산 가격 조정, 수요 구조 변화 등 외부 환경 불확실성이 높아지면서 정교한 분석 도구에 대한 수요가 증가했다. 단순 경험이나 직관만으로는 대응하기 어려운 환경이 조성된 것이다.

이와 함께 기관 투자자의 요구 수준 상승도 중요한 요인이다. 더 투명하고 정량화된 의사결정 근거, 리스크 설명 가능성, 시나리오 기반 보고 체계를 요구하는 압박이 강화되는 것이다. AI 기반 분석은 이러한 요구에 대응할 수 있는 도구로 활용된다.

다) AI가 가져온 변화

자산 운용 영역에서 AI가 만들어내는 변화는 ‘판단 구조’의 변화에 가깝다. 기존 보고 중심에서 시나리오 중심으로 변화하고, 위기관리가 정형화되고 있다. 실제 과거 포트폴리오 관리 업무는 과거 실적을 기반으로 한 보고서 작성과 정성적 판단에 크게 의존했다. 하지만 AI는 과거 임대료 데이터, 거래 사례, 공실 추이, 거시경제 변수 등을 통합 분석해 다양한 시나리오를 제시한다. 가령 특정 지역의 금리 상승과 공실률 변화를 동시에 반영한 수익률 예측 모델은 자산 재배치 또는 매각 시점을 판단하는 데 참고 자료로 활용될 수 있다. 이는 단순 수치 집계가 아니라, ‘가능한 미래 경로’를 비교하는 구조로의 이동을 뜻한다.

위기관리의 정량화도 주목할 요소다. AI는 대규모 데이터에서 패턴을 추출해 리스크 요인을 조기에 식별할 수 있다. 임대차 계약 만기 집중도, 특정 산업군 테넌트 비중, 지역 경기 변동성 등 다양한 변수를 통합 분석함으로써 포트폴리오 리스크를 정량화한다.

자산 운용 영역에서의 AI 확산은 장기적으로 산업 구조에 영향을 미칠 가능성이 있다. McKinsey는 데이터 분석 역량을 갖춘 기업이 의사결정 속도와 정확도에서 우위를 확보하고 있다고 분석했다. 이는 자산 운용 영역에서 AI 도입이 단순 효율 개선을 넘어 전략 경쟁력과 연결될 수 있음을 보여준다.

데이터를 장기간 축적해 온 기업은 예측 모델 정밀도를 높일 수 있고, 이는 투자 판단의 정확도로 이어진다. 데이터는 단순 기록이 아니라 전략적 자산으로 기능하는 것이다. 또한 AI 기반 분석 도구는 시장 변화에 대한 대응 속도를 단축할 수 있다. 시나리오 비교와 자산 배분 재조정이 더 신속하게 이뤄지면 변동성이 큰 시장에서 경쟁 우위를 확보할 가능성이 커진다.

또한 포트폴리오 분석 체계가 내부 시스템과 통합될 경우, 조직 전반의 의사결정 기준이 보다 일관된 데이터 기반 구조로 정렬될 수 있다. 이는 개인의 경험에 의존하던 판단 체계에서, 조직 차원의 분석 체계로 이동하는 전환을 의미한다.

라) 영향 및 전망

자산 운용·포트폴리오 관리 영역은 AI가 ‘자동화 도구’를 넘어 ‘의사결정 지원 인프라’로 이동하고 있는 대표적 분야다. 마케팅·거래 영역과 비교하면 도입 속도는 다소 느리지만, 전략적 영향력은 오히려 더 클 수 있다. 이 영역에서 AI 확산은 단순 생산성 개선이 아니라, 부동산 투자 판단 구조 자체의 변화를 예고한다는 점에서 의미가 있다.

향후 자산 운용·포트폴리오 관리 영역에서는 예측 분석 모델의 정교화와 실시간 데이터 통합이 확대될 가능성이 높다. 투자 전략 수립 단계에서 AI 분석이 상시적으로 활용되는 구조가 일반화될 수 있다. ESG 및 지속가능성 지표와 재무지표를 통합 분석하려는 시도 역시 강화될 것으로 예상된다.

하지만 ‘AI의 분석 결과를 실제 투자 판단에 어떻게 반영할 것인지’, ‘인간 판단과 역할 분담을 어떻게 설계할 것인지’는 여전히 중요한 과제로 남는다. 기술 정밀도뿐 아니라, 거버넌스와 책임 구조가 함께 설계되어야 하기 때문이다.

마) 사례

자산 운용 및 포트폴리오 관리 영역에서는 AI와 데이터 분석을 기반으로 단순 거래 중심 모델에서 장기 자산관리 중심 모델로 무게 중심이 이동하고 있다. 투자 판단과 리스크 관리뿐 아니라, 자산 보유 이후의 재무관리와 가치 극대화까지 통합하려는 시도가 확산하는 모습이다.

- ① **Hometap: 홈 에쿼티 투자 플랫폼의 확장**  **hometap**
- Hometap은 누적 투자금 20억 달러를 넘기며 미국 주요 홈 에쿼티 투자 플랫폼으로 성장
 - 올해 3억 달러 규모 다섯 번째 유동화 거래를 완료하며 자금 조달 구조를 안정화했고, 주택 보유자를 위한 자산관리 기능 강화를 위한 다양한 파트너십을 구축
 - Hometap 대시보드는 ▲Enrich(재무 교육) ▲Ownwell(세금) ▲SimpliSafe(보안) ▲Liberty Home Guard(주택 워런티) 등과 연동돼, 주택 재무 건전성 관리 플랫폼으로 격상
 - 업계는 거래 중심에서 자산관리 중심으로 이동하는 미국 추세를 보여주는 사례로 평가

4) 종합 : 부동산 AI 확산 영역

위 비교에서 확인되듯, 세 영역은 모두 AI 도입이 활발하지만, 확산 성격은 다소 다르다. 마케팅·중개 영역은 디지털 플랫폼 기반과 명확한 KPI 덕분에 가장 빠르게 상용화 단계로 진입했다. 모기지·거래 프로세스는 문서와 금융 데이터가 정형화되어 있어 자동화와 위기관리 중심의 확산이 진행되고 있다. 자산 운용·포트폴리오 관리 영역은 도입 속도는 상대적으로 느리지만, 의사결정 구조 자체에 영향을 미친다는 점에서 전략적 파급력이 크다.

즉, 부동산 AI의 초기 확산은 고객 접점과 거래 프로세스에서 시작되었으며, 점차 투자·전략 판단 영역으로 이동하고 있는 양상을 보인다. 이러한 흐름은 AI가 단순 업무 자동화를 넘어, 산업 내 판단 구조를 보강하는 인프라로 자리 잡아가고 있음을 시사한다.

[표 5] 부동산 AI 도입이 활발한 3개 영역 비교

구분	마케팅 중개	모기지 거래 프로세스	자산 운용 포트폴리오 관리
현 단계	파일럿 → 운영 통합 단계	문서 자동화·리스크 보조 시스템 확산	분석 보조 → 전략 지원 단계
AI 기능	- 리드 발굴·전환 예측 - CRM 고도화 - 매물 설명 자동 생성 - 챗봇 응대	- 언더라이팅 보조 - 계약서 자동 검토 - 사기 탐지 - 신용·리스크 분석	- 공실·임대료 예측 - 포트폴리오 시나리오 분석 - 시장 리스크 모델링
데이터 형태	플랫폼 기반 고객·매물 데이터	계약·신용·금융 문서 데이터	장기 자산 운영·시장 데이터
KPI	전환율, 응답 속도, 매출 효율	승인 속도, 부실률, 리스크 노출도	수익률, 공실률, 포트폴리오 성과
확산 속도	가장 빠름	빠름	점진적 전략적 영향 확대
영향	생산성 격차 플랫폼 경쟁 강화	리스크 관리 체계 고도화	의사결정 구조의 데이터 기반 전환

출처 : 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

라. 부동산 AI 확산 지연 영역

마케팅·거래·자산 운용 영역 등은 디지털화 수준과 데이터 정형화 구조를 기반으로 AI 도입이 급진전하고 있다. 반면 개발·건설 및 물리적 운영 영역은 현장 중심의 데이터화가 미흡한 영역으로 AI 도입과 확산이 더딘 영역으로 평가된다.

AI 잠재력이 크다는 평가에도 불구하고, 확산이 제한적으로 나타난다. 업계는 기술적 한계라기보다는 산업 구조와 데이터 환경 특성에서 비롯된 결과로 진단한다.

1) 개발·건설 : 프로젝트 중심 구조의 제약

가) 현 상황

다른 영역과 비교하면 더디다는 평가를 받지만, 개발·건설 영역 역시 AI 적용이 증가하고 있다. 일정 예측, 원가 관리, 공정 최적화, 안전 리스크 분석, 드론·영상 데이터 기반 현장 모니터링 등이 대표적이다. 하지만 이는 개별 프로젝트 또는 파일럿 단위 적용이 대부분이며, 산업 전반의 표준 운영 체계로 확산하고 있다고 보기는 어렵다. Deloitte는 상업용 부동산 기업들이 데이터 기반 업무 영역에서 AI 활용을 확대하고 있으나, 현장 운영·통합 단계에서는 구현에 어려움이 크다고 분석했다. 많은 기업은 AI 도입에서 ‘구현상의 어려움’을 경험하고 있고, 특히 개발·건설 영역에서의 통합 난이도가 크다는 분석이다.

나) 구조적 제약 요인

개발·건설 산업은 프로젝트마다 설계 조건과 참여 주체, 현장 환경이 크게 다르다. 이 때문에 반복·표준화된 데이터 축적이 제한되며, AI 모델 학습에 필요한 일관된 데이터 구조를 확보하기 어렵다. 또한 발주자·시행사·설계사·시공사·하도급 업체 등 다양한 이해관계자가 참여하는 다층 구조는 데이터 소유권과 공유 범위를 복잡하게 만든다. 통합 플랫폼 구축에는 계약적·제도적 조정이 수반된다.

현장 중심 운영 구조 역시 통합을 어렵게 한다. BIM, IoT 센서, 디지털 트윈 등 인프라가 선행 구축되어야 AI 분석이 본격적으로 가능하지만, 이러한 디지털 인프라는 기업과 프로젝트마다 도입 수준의 편차가 크다. McKinsey가 지적한 데이터 접근성과 시스템 통합 수준의 격차는 개발·건설 영역에서 특히 두드러진다.

다) 전망

개발·건설 영역의 AI 확산은 단기간에 전면화되기보다는, 디지털 인프라 통합 수준에 따라 단계적으로 가속되는 구조를 보일 가능성이 높다. 현재는 프로젝트 단위 적용이 중심이지만, BIM·센서 데이터·현장 영상 정보가 일정 수준 이상 축적되면, 공정 예측과 원가 통제의 정밀도가 크게 개선될 수 있다.

이러한 시도가 점진적으로 증가하고 있다. Procore Technologies는 공정 데이터를 기반으로 일정 지연 및 리스크 요인을 예측하는 기능을 고도화하고 있으며, Skanska는 디지털 트윈을 활용해 설계·시공·운영 데이터를 연결하는 통합 실험을 진행하고 있다. OpenSpace는 현장 영상 데이터를 활용해 설계 도면과 실제 시공 상황을 비교·분석하는 솔루션을 상용화했다.

이러한 사례는 아직 산업 전반의 표준으로 자리 잡았다고 보기는 어렵지만, 데이터가 연결되기 시작하면 AI 적용 범위가 급격히 확대될 수 있음을 보여준다. 향후 3~5년간 대형 프로젝트와 디지털 전환 선도 기업을 중심으로 공정 예측 정확도, 원가 통제 능력, 안전 리스크 사전 탐지 기능이 고도화될 가능성이 있다.

특히 숙련 인력 부족과 생산성 정체가 지속될 경우, 자동화·예측 기반 의사결정 도구의 필요성은 더욱 커질 수 있다. 다만 확산 속도는 데이터 표준화 수준과 이해관계자 간 협업 구조에 크게 좌우될 전망이다. 개발·건설 영역은 느리지만 일단 통합이 이뤄지면, 파급력이 가장 큰 영역으로 평가된다.

[그림 14] 건설 산업 내 AI 적용 사례: 데이터 기반 공정·현장 관리



라) 사례

미국 건설 산업에서 AI를 활용해 자재 목록과 발주 안을 자동 생성하는 솔루션 출시가 빠르게 확산 중이다. 새로 선보인 솔루션은 공사 설명·기본 입력만으로 AI가 도면 검토, 수량 산출, 단가 계산 등 숙련 인력 수작업에 의존하던 자재 산출 업무를 자동화한다. 이를 통해 시공 이전 단계에서 발생하는 시간 지연, 오류 등의 구조적 감축이 가능하다. 이런 접근은 자재 발주 영역에 그치지 않고 ▲예산 산정 ▲인허가 검토 ▲공정 준비 등 착공 이전(pre-construction) 단계 전반으로 확산하고 있다. 이는 최근 수익성 압박과 수주 불확실성이 커진 미국 건설시장이 비용과 리스크 통제 도구로 AI를 주목한 결과로, 자재 발주 방식과 거래 구조 자체를 변화시키고 있다.

① Home Depot⁹⁾

- Material List Builder AI를 통해 공사 유형과 범위를 입력하면 주요 자재 항목과 수량을 자동으로 제안하는 AI 제품을 출시
- 자재 산출에 걸리는 시간을 단축하고, 초안 수준 발주 계획의 빠른 생성에 초점

② Sitewire¹⁰⁾

- 자재 발주와 직결되는 예산 산정, 인허가 검토 업무를 자동화하는 기능을 공개
- BudgetIQ는 공사 개요와 기본 입력 정보를 바탕으로 예산 항목을 자동 산출·구조화하는 AI 기반 예산 산정 솔루션
- 시공 이전 단계에서 반복적인 수작업 계산과 누락 위험 절감에 초점
- PermitIQ는 지역별 인허가 요건을 AI로 분석해 필요 허가 항목과 준비 서류를 자동으로 정리·검토하는 솔루션으로, 인허가 지연에 따른 착공 리스크 사전 절감에 초점

이들 제품은 완전 자동화보다는, 사전 준비 단계에서 반복 업무와 오류 가능성을 줄이는 ‘현실적 자동화’를 지향한다는 점이 공통점이다.

9) 미국 최대 주택·건설 자재 유통 기업으로, 주거·상업 건설 시장의 자재 공급, 물류 네트워크 운영

10) 시공 전 단계의 예산 산정과 인허가 검토 자동화에 특화된 콘텍트 기업

2) 시설 운영·스마트 빌딩 : 물리적 자산과 통합 과제

가) 현 상황

시설 운영 영역에서는 예지 정비, 에너지 사용 최적화, 공간 활용 분석 등 AI 기반 솔루션이 점진적으로 도입되고 있다. 특히 ESG 및 탄소 감축 요구가 강화되면서 에너지 데이터 분석 기능이 중요한 적용 분야로 부상하고 있다. CBRE는 AI가 운영 효율성을 개선하고 비용을 절감하는 도구로 자리 잡고 있으나, 전면적 통합 단계에 이르기보다는 부분적 적용 단계에 머물러 있다고 평가한다.

나) 구조적 제약 요인

운영 영역의 AI 도입에서 가장 큰 제약은 건물별 디지털 격차다. 신축 건물은 스마트 시스템이 비교적 잘 구축되어 있으나, 노후 자산은 센서·데이터 인프라가 부족한 경우가 많다. 또한 건물관리시스템(BMS)과 에너지관리시스템(EMS) 등 기존 시스템과 AI 플랫폼을 연계하는 데 상당한 비용과 기술적 조정이 필요하다.

운영 데이터는 장기간 축적될수록 가치가 높아지지만, 자산 매각이나 운영사 변경 과정에서 데이터 연속성이 단절되는 경우도 발생한다. 데이터 소유권 문제도 중요하다. 자산 소유자, 운영사, 시설관리 업체, 임차인 등 여러 주체에 데이터가 분산되어 있어 통합 분석 체계를 구축하기 위해서는 계약적·제도적 조정이 필요하다.

다) 전망

시설 운영 영역의 AI 확산은 기술 발전보다 정책·규제 환경 변화와 밀접하게 연결되어 전개될 가능성이 높다. 탄소 감축 의무 강화, 에너지 효율 기준 상향, ESG 공시 요구 확대 등은 운영 데이터의 정밀 분석 필요성을 높이고 있다. 향후 3~5년간 예지 정비(predictive maintenance)와 에너지 사용 최적화 기능은 점진적으로 고도화될 가능성이 있다.

건물관리시스템(BMS)과 에너지관리시스템(EMS)에 축적된 데이터를 기반으로 설비 고장 가능성을 사전에 예측하고, 에너지 소비 패턴을 자동 조정하는 기능은 비용 절감과 규제 대응을 동시에 충족시키는 수단으로 활용될 수 있다. 특히 ESG 보고 체계가 정량화될수록, 실시간 에너지 데이터 수집과 분석 역량은 자산 가치 평가와 직결될 가능성이 있다. 탄소 배출 강도와 에너지 효율 지표가 투자 판단에 반영될 경우, AI 기반 분석은 단순 운영 도구를 넘어 자산 경쟁력을 좌우하는 요소로 전환될 수 있다.

다만 건물별 디지털 격차와 시스템 통합 비용 문제는 여전히 제약 요인으로 남는다. 따라서 단기간의 전면적 확산보다는, 신축 자산과 대형 포트폴리오 중심으로 먼저 정착한 뒤 점진적으로 확산하는 모습이 예상된다. 결국 시설 운영 영역은 현재 통합 난이도가 높은 구간에 있지만 규제와 투자 기준 변화가 맞물리면, 확산 속도가 가속화될 수 있는 잠재 구간으로 평가된다.

3. 프롭테크와 부동산 AI

가. 프롭테크와 AI

부동산 산업은 지난 10여 년간 프롭테크를 통해 디지털 전환을 단계적으로 진행해 왔다. 플랫폼화, 모바일 접근성 강화, CRM 도입, 자동화 시스템 구축 등은 부동산 산업이 대표적인 전통적 산업이라는 인식을 점차 바꿔 나갔다. 그러나 이러한 변화는 주로 업무 효율 개선과 정보 접근성 확대에 초점이 맞춰져 있었으며, 산업 구조 자체를 재편하는 수준에는 이르지 못했다는 평가도 존재한다.

최근 들어 생성형 AI와 AI 에이전트 기술이 본격적으로 도입되면서, 프롭테크 산업이 새로운 전환점을 맞고 있다. 그동안 프롭테크는 플랫폼화, 자동화, 모바일 접근성 강화 등이 혁신의 주류였지만 이제는 ‘생성형 AI’와 ‘AI 에이전트’ 등장으로 ‘업무 수행 방식 자체’가 바뀌고 있다.

프롭테크 기업 역시 이제 ‘AI를 도입할 것인가’의 문제가 아니라, ‘어떻게 통합하고 어떠한 정책적 운용을 통해 관리할 것인가’의 단계로 이동하고 있다. 산업 경쟁력은 개별 기능 보유 여부가 아니라, AI를 조직의 업무 설계 구조 안에 어떻게 내재화하는지에 의해 좌우될 가능성이 높아지고 있다.

[표 6] 프롭테크와 AI의 접점

구분	내용	사례/비교
배경	반복적이고 매뉴얼 업무가 많은 프롭테크 산업 특성상 생산성 개선, 표준화 요구 증대	중개, 임대 관리, 마케팅, 계약 등 전 영역에 수요 확대
AI 도입	자동화를 넘어 비즈니스 프로세스 재설계가 가능하고 사람 업무 일부를 보조·대체	단순 챗봇 위주에서 복합 업무 처리로 진화
AI 에이전트	인간의 지시 없이 작업을 탐색·수행하는 AI 기술로 일정관리, 문서 분류 등 복합 태스크 처리	아직 초기 단계지만 대규모 도입 시 생산성 기대 높음
대표 도구 (기능)	- Gamma : 프레젠테이션 자동 생성 - Raya/ChatGPT : 잠재 고객 응대, 커뮤니케이션 - Clavis : 계약 리스크 자동 감지	실제 중개인들의 활용 사례가 빠르게 증가
반응 및 효과	시간 단축, 응답 속도 향상, 실수 방지 등 긍정적 반응 구조적 병목 해소에 대한 기대감 상승	단기 생산성과 장기 구조개혁 모두에 기여 가능성

출처 : 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

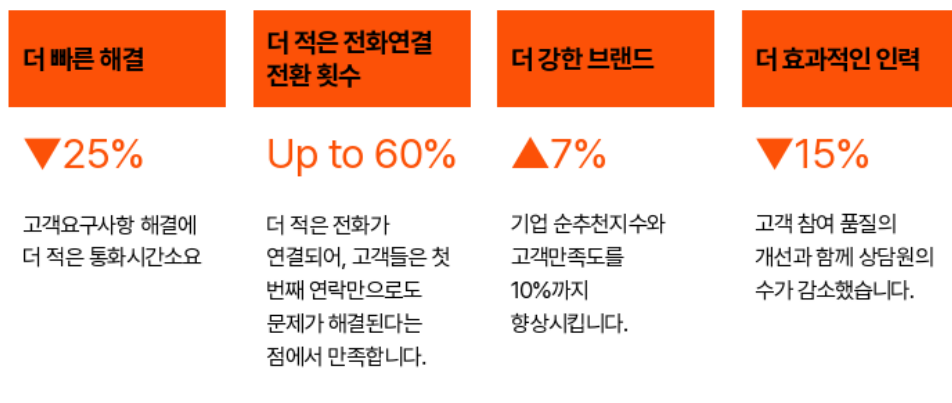
프롭테크 산업은 본질적으로 반복적이고 매뉴얼 업무 비중이 높은 구조를 갖는다. 중개, 임대 관리, 계약 검토, 마케팅, 고객 대응 등 다수의 업무는 표준화와 자동화의 여지가 크다. 이러한 특성은 AI 도입에 유리한 토대를 제공한다.

기존 프롭테크가 데이터 기반 의사결정과 업무 효율화를 추구해 왔지만, 실제 적용 범위는 특정 기능 단위에 제한되는 경우가 많았다. 최근 생성형 AI와 AI 에이전트 기술의 확산은 이러한 한계를 넘어, 개별 업무 단위가 아닌 업무 구조 전체를 재설계할 가능성을 제기한다.

특히 AI 에이전트는 인간의 세부 지시 없이도 문서 분류, 일정 관리, 고객 응대, 정보 탐색 등 복합적 작업을 자율적으로 수행하는 기술로 발전하고 있다. PwC는 2025년 보고서에서 AI 에이전트를 “업무 방식의 새로운 패러다임”으로 평가하며, 기존 RPA를 넘어선 자율적 실행 능력이 생산성 구조 자체를 변화시킬 수 있다고 분석했다.

실제 프레젠테이션 자동 생성 도구(Gamma), 대화형 고객 응대(ChatGPT 기반 서비스), 계약 리스크 자동 감지 솔루션(Clavis) 등이 등장해 중개 현장에서 활용 사례도 빠르게 증가하고 있다. 사용 평가도 시간 단축, 응답 속도 개선, 오류 감소 등 운영 효율 측면에서 긍정적으로 나타나고 있으며, 장기적으로는 구조적 병목 해소에 대한 기대감도 높아지고 있다. 이러한 변화는 AI가 단순 도구가 아니라 프롭테크 조직 내에서 ‘디지털 파트너’ 또는 ‘업무 설계 요소’로 기능하기 시작했음을 시사한다.

[그림 15] AI 에이전트 기대 효과



출처 : PWC, AI 에이전트 시대, 업무 방식의 새로운 패러다임, 2025.6

나. AI 중심으로 재개되는 프롭테크 투자

프롭테크 산업은 2025년부터 투자가 재개되는 분위기가 강하게 나타난다. 이러한 흐름 속에서 AI는 프롭테크 투자의 재개·재편을 주도하고 있다. 미국 부동산 기술벤처 분석기관 CRETI¹¹⁾에 따르면, 2025년 프롭테크 벤처 투자는 167억 달러로 전년 대비 67.9% 증가했다. 2026년 1월 들어서도 약 17억 달러 규모의 투자가 진행되어 전년 동월 대비 176% 증가한 수치를 기록했다. 업계는 ‘VC 자본이 다시 프롭테크 시장을 향해 움직인다’고 평가한다.

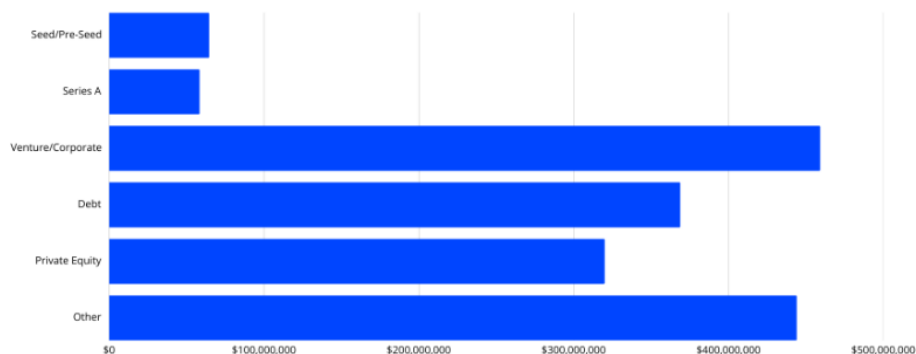
CRETI는 프롭테크 투자 재개 움직임을 1억 달러 이상 대형 라운드와 AI 프롭테크 기업이 주도한다고 분석했다. VC 업계 역시 최근 흐름은 과거 사이클과 구조적으로 다르다고 지적하고 관심을 집중하고 있다. 과거에는 거래 플랫폼, 중개 효율화 도구, 부동산 마케팅 소프트웨어 등 광범위한 분야에 자금이 분산 투자됐지만 최근 흐름은 AI를 핵심 기술로 채택한 기업에 자본이 집중되고 있다.

Pitchbook 자료에 따르면 AI 중심 프롭테크 기업의 투자 증가율은 42%로, 비 AI 기업의 24%를 크게 넘어서 AI가 기술 유행에 그치지 않고 투자 판단의 기준으로까지 작용하고 있다.

[그림 16] 프롭테크 벤처 투자 단계별 현황 (2026년 1월)

PropTech Venture Capital Deployment by Stage: January 2026

Investments Shift Towards Scale and Structure



Design: CRETI · Center for Real Estate Technology & Innovation
Data: CRETI, Pitchbook, Crunchbase, SEC

CRETI | CENTER FOR REAL ESTATE TECHNOLOGY & INNOVATION

11) Center for Real Estate Technology & Innovation(CRETI) : 미국 부동산 기술 벤처 분석기관으로, 프롭테크 투자 규모, 자본 배분 구조, 기술 도입 동향 등을 데이터 기반으로 집계·분석

현재 프롭테크 투자 시장의 가장 큰 특징은 자본이 광범위하게 분산되기보다 소수의 확장 가능성이 높은 기업에 집중되는 점이다. 투자 재개라는 외형적 회복과 달리, 자금은 초기 단계 전반으로 확산하지 않고 검증된 모델과 대규모 확장 전략을 갖춘 기업에 선별적으로 배정된다. 실제 2025년 유입된 167억 달러 중 112억 달러가 1억 달러 이상 대형 라운드에 배정됐고, 전체 자금의 72.3%가 31개 기업에 집중됐다. 투자자는 불확실성이 높은 환경에서 리스크 분산 대신 검증 기업에 집중하며, 이와 함께 AI 기반 프롭테크 기업이 확장성·수익성을 동시에 제시할 수 있는 모델로 평가하는 추세가 확산하고 있다.

CRETI는 최근 투자가 소수의 대형 거래로 진행됐다고 분석하고, 초기 단계 기업의 자금 조달 환경은 여전히 보수적 환경이라고 평가했다. 현재 국면은 단순한 투자 회복이 아니라 시장의 구조적 선별 과정이라고 설명하고, 투자는 프롭테크 산업 전반으로 확산하기보다, AI 기반 통합 플랫폼 기업을 중심으로 재배치되고 있다고 분석했다.

최근 등장한 네 개의 프롭테크 유니콘은 현 투자 시장이 요구하는 조건을 명확하게 보여준다. 이들 기업은 모두 반복 업무 자동화, 노동 시간 절감이라는 구체적 성과 지표를 제시하며, AI를 핵심 운영 인프라로 통합했다. 또한 기존 업무 프로세스를 부분적으로 개선하는 것이 아니라, 플랫폼 위에 AI를 내재화해 확장이 가능한 구조를 구축하는 공통점을 가진다.

1) EliseAI

2017년에 설립된 다가구 주택 운영 자동화 전문 프롭테크 기업으로 다가구 주택 임대 관리 분야에서 AI 기반 자동화 플랫폼을 통해 급성장했다. 2025년 8월 2억 5,000만 달러 규모 시리즈 E 투자를 유치했고, 22억 달러 기업 가치로 평가됐다. 여기에 Andreessen Horowitz, Bessemer Venture Partners, Sapphire Ventures, Navitas Capital 등이 주요 투자자로 참여했다. EliseAI는 다가구 주택 시장에서 임대 투어 일정 관리, 임차인 응대, 유지보수 예약, 리스 감사 등 반복 업무를 자동화하는 에이전틱 AI를 제공한다. 24시간 대응 체계를 통해 인력 투입 시간을 줄이고 운영 효율을 높이는 모델을 제시한다. 현재 600개 이상의 소유주가 500만 세대의 관리에 활용하고 있으며, Greystar, AvalonBay, Brookfield 등 대형 운영사를 고객으로 확보하는 성과를 거두고 있다.

2) Bedrock Robotics

2024년 설립된 건설 현장 자동화 전문기업으로, 건설 장비 자율 운행, 현장 자동화 등을 통해 AI를 물리적 작업 현장으로 확장한 것이 특징이다. 2026년 2월 2억 7,000만 달러를 조달(시리즈 B)해 기업가치 17억 5,000만 달러를 기록했다. 여기에 CapitalG, Valor Atreides AI Fund, Tishman Speyer, Massachusetts Institute of Technology, NVentures 등이 투자자로 참여했다. Bedrock Robotics는 레이저 센서, 위성 이미지, 속도 센서를 활용해 3D 매핑을 실시간 계산하는 자율 작업 차량 기술을 개발했다. 건설 현장 중장비 운행 자동화로 생산성 향상과 인력 부족 문제 완화 등의 효과를 강조한다.

3) Juniper Square

2014년에 설립된 사모 부동산 자산 관리 기업으로 사모 부동산 펀드 운용과 투자자 관리 플랫폼을 중심으로 사업을 확장 중이다. 2025년 6월 1억 3,000만 달러 투자를 유치(시리즈 D)해 기업가치 11억 달러를 달성했다. 여기에 Ribbit Capital, Fifth Wall, Redpoint Ventures, HighSage Ventures, Blue Owl Capital 등이 투자자로 참여했다. Juniper Square는 사모 부동산 시장 자본 호출, 분배, 보고, 펀드 관리 시스템에서 출발해 AI CRM과 에이전틱 AI 플랫폼을 출시해 자연어 처리와 패턴 인식을 활용해 투자자 커뮤니케이션과 문서 데이터를 자동 정리하고 보고 프로세스를 간소화한다. Tishman Speyer, Greystar, Beacon Capital 등을 고객으로 확보했으며, 업계는 사모 시장 운영 구조에 AI를 통합하는 모델로 평가한다.

4) Vantaca

2017년에 설립된 HOA 관리 소프트웨어 기업¹²으로 커뮤니티 관리, 커뮤니케이션 및 회계 디지털 플랫폼을 운영하고 있다. 2025년 10월 3억 달러를 유치하며 기업가치 12억 5,000만 달러를 기록했다. 여기에 Cove Hill Partners와 JMI Equity가 투자자로 참여했다. Vantaca는 2024년 HOAi를 인수해 문서 분석과 주민 요청 자동화를 구현하는 AI 기능을 통합했다. 이를 통해 자연어 처리 기술을 활용해 문서와 서신에서 주요 이슈를 추출하고 자동으로 작업을 생성한다. 업계는 기존 플랫폼 위에 AI를 통합해 수익 모델을 확장한 점을 높게 평가한다.

이상 프롭테크 유니콘에서 확인되듯이 프롭테크에서 AI는 새로운 기능 추가 옵션이 아니라, 서비스 설계, 운영 구조를 구성하는 기본 인프라로 인식되고 있다. 점점 프롭테크 기업은 AI를 이용해 반복 업무와 수작업 중심 프로세스를 데이터 기반 자동화로 전환하는 능력이 핵심 경쟁력으로 평가되고 있다. 기존 SW 위에 AI 기능을 보완적으로 엮는 방식으로는 충분하지 않으며, 운영 체계 전반에 AI를 통합하는 구조적 접근이 요구된다. 갈수록 프롭테크는 확장 가능성과 비용 통제 역량을 동시에 제시해야 하는 환경에 놓여 있으며, 여기에서 AI는 해당 기준을 충족하기 위한 핵심 수단으로 기능한다.

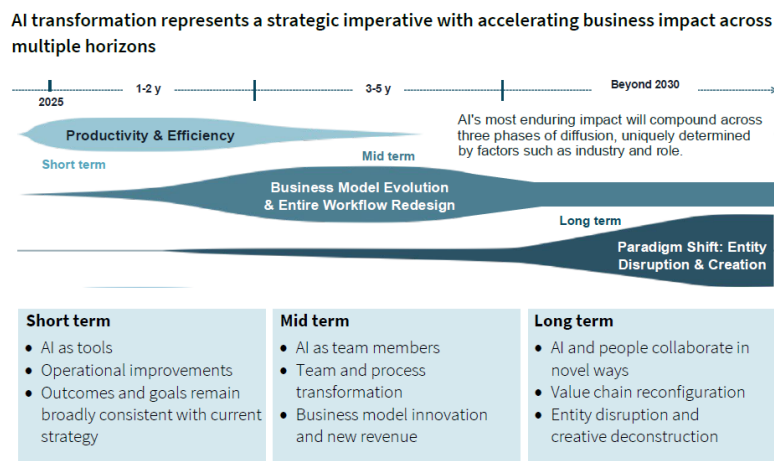
12) 주거 단지 관리인단(Homeowners Association, HOA) 운영 효율성을 높이기 위한 전용 소프트웨어로 입주인 데이터베이스 관리, 관리비 청구 및 수납, 시설 유지보수 요청 처리, 단지 내 공지 및 의사결정 투표 등 행정 전반을 디지털화하는 솔루션을 의미

다. 부동산 AI 확산 과정

이와 같은 배경 위에서, 부동산 산업 내 AI 확산은 균등하게 진행되지 않는다. 마케팅·거래 영역은 이미 운영 프로세스와 접목된 단계에 진입했고, 자산 운용·포트폴리오 관리 영역은 분석 보조를 넘어 의사결정 보강 단계로 이동하고 있다. 반면 개발·건설, 시설 운영 영역은 프로젝트 중심 구조, 물리적 인프라 의존성, 기존 시스템 제약으로 인해 점진적 전개 양상을 보인다.

JLL Research는 AI 전환을 단기·중기·장기 세 단계로 구분하고 시간이 지날수록 영향 범위가 생산성 개선을 넘어 업무 구조 재설계와 산업 구조 재편으로 확장된다고 분석했다. 단기에는 AI가 도구로 활용되어 운영 효율을 개선하지만, 중기에는 팀과 프로세스 재구성 및 비즈니스 모델 혁신으로 이어지고, 장기에는 가치사슬 재편과 새로운 산업 주체의 등장으로 확장될 수 있다는 전망이다. 이는 부동산 산업에서 관찰되는 자동화 확산 → 데이터 기반 판단 강화 → 플랫폼 중심 구조 전환 → 가치 창출 방식 다변화의 흐름과 구조적으로 맞닿아 있다. 이를 부동산 맥락에 적용하면 다음과 같은 네 가지 구조적 전개 단계로 정리할 수 있다.

[그림 17] AI의 단계별 전환 전망



Source: JLL Research, 2025

1) 자동화의 일상화 : 반복 업무의 표준화

JLL 조사에 따르면 CRE 기업의 AI 파일럿 추진·계획 비중은 2023년 5% 이하에서 2024년 61%, 2025년 92%로 급증했다. 이는 AI가 일부 혁신 기업의 실험 단계를 넘어, 산업 전반의 기본 운영 기능으로 편입되고 있음을 보여 준다. McKinsey는 생성형 AI가 문서 작성·보고서 요약·데이터 분석 등 반복 업무의 생산성을 구조적으로 개선할 수 있다고 분석했다.

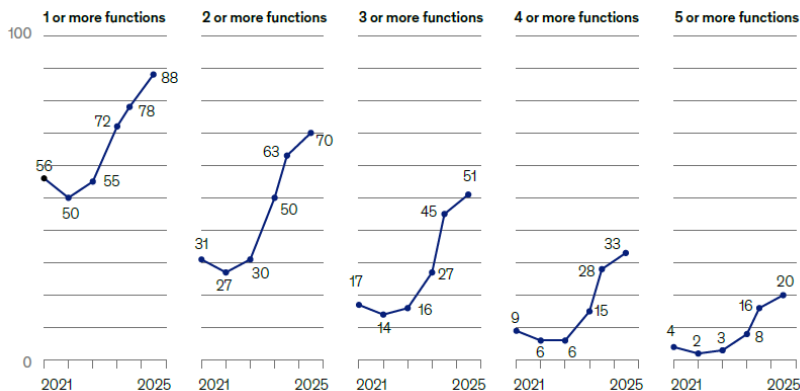
마케팅 콘텐츠 생성, 계약서 검토 보조, 리드 분석 자동화 등은 이미 상용화 사례로 자리 잡았다. 이 과정은 AI가 경쟁 우위 요소이기보다는 ‘운영의 기본값’으로 전환되는 단계로 이해할 수 있다. 도입 여부 자체가 생산성 격차를 만드는 요인이 될 가능성이 높다.

McKinsey 조사에 따르면, 조직 내 AI 활용은 단일 기능 도입 단계를 넘어 복수 기능 통합 단계로 빠르게 이동하고 있다. 2021~2023년까지는 AI를 1~2개 기능에서 활용하는 기업이 중심이었으나, 2024년 이후 3개 이상 기능에서 AI를 동시에 사용하는 기업 비율이 급격히 상승했다. 특히 2개 이상 기능 활용 기업 비율은 30% 내외에서 70% 수준으로, 3개 이상 기능 활용 기업도 50%를 넘어섰다. 이는 AI가 부서 단위 실험을 넘어 전사적 통합 단계로 진입하고 있음을 암시하고, 부동산 산업에서도 영역별 파일럿을 넘어 업무 전반에 걸친 구조적 내재화로 이동할 가능성을 시사한다.

[그림 18] AI의 멀티 기능 활용 기업의 증가

Organizations are increasingly using AI in multiple functions.

Business functions at respondents' organizations that are using AI,¹% of respondents



출처 : McKinsey

2) 데이터 기반 판단 구조의 강화

자산 운용 및 투자 판단 영역에서 AI는 보고 자동화 수준을 넘어 시나리오 비교, 리스크 정량화, 민감도 분석 등 전략 판단을 지원하는 방향으로 확장되고 있다. CBRE는 AI가 CRE 의사결정 구조에 점진적으로 통합되고 있다고 평가했으며, Deloitte 역시 데이터 기반 의사결정 강화가 주요 전략 과제로 부상했다고 진단했다. 이 변화는 경험 중심 판단이 사라진다는 의미가 아니다. 오히려 경험은 데이터 모델을 전제로 재구성된다. AI는 가능한 미래 경로를 제시하고 불확실성을 정량화함으로써 의사결정의 출발점을 바꾼다. 이는 부동산 산업이 ‘보고 기반 판단’에서 ‘모델 기반 판단’으로 이동하는 구조적 전환을 겪고 있음을 의미한다.

3) 통합 플랫폼 중심 구조의 강화

마케팅·중개 영역에서 CRM, 리드 분석, 콘텐츠 자동화 기능이 하나의 시스템 안에서 통합되는 현상은 단순 기술 확산이 아니라 구조 변화의 초기 신호다. Rechat과 같은 사례는 기능 단위 솔루션이 아닌 데이터 흐름 통합 모델을 제시한다. McKinsey는 AI 경쟁력의 핵심이 모델 자체보다 데이터 통합과 시스템 연결 역량에 있다고 지적한 바 있다. 부동산 산업 역시 개별 기능 경쟁을 넘어, 고객·거래·운영 데이터를 통합하고 이를 지속적으로 학습시키는 플랫폼 경쟁으로 이동할 가능성이 높다. 장기적으로 경쟁 구도는 기능의 우열이 아니라, 데이터 통합 수준과 플랫폼 통제력에 의해 좌우될 수 있다.

4) 가치 창출 방식의 다변화

AI가 일정 수준 이상 내재화되면, 비용 절감 중심 논의는 점차 한계를 드러낸다. McKinsey는 AI가 기존 산업에서 새로운 매출 기회를 창출할 수 있다고 분석했고, Deloitte 역시 데이터 분석 역량이 장기적 경쟁력의 핵심 자산이 될 수 있다고 진단했다. 부동산 산업에서는 구독형 데이터 분석 서비스, AI 기반 투자 보조 플랫폼, 리스크 모델링 SaaS, 자동화된 거래 지원 시스템 등 데이터 중심 서비스 모델이 등장할 가능성이 있다. 이는 AI가 내부 효율 도구를 넘어 외부 시장을 향한 상품으로 전환되는 단계다. 이 지점에서 AI는 기술이 아니라 사업 구조의 일부가 된다.

[표 7] 부동산 AI 확산 과정

구분	자동화의 일상화	데이터 기반 판단	플랫폼 중심 구조	가치 창출 다변화
확산 성격	반복 업무 표준화	분석 기반 의사결정	기능 통합·데이터 연결	AI의 서비스화
적용 영역	마케팅·거래 프로세스	자산 운용·포트폴리오	CRM·거래 통합 플랫폼	데이터·분석 SaaS
핵심 기능	문서 생성, 계약 검토, 리드 분석	수익률 예측, 리스크 모델링	CRM 통합, 자동화 워크플로우	구독형 분석 서비스
산업 영향	생산성 격차 확대	판단 구조의 데이터화	플랫폼 경쟁 강화	수익 모델 재편
확산 특성	이미 진행 중	진행 중	가속 구간 진입	중기 전개 가능성

출처 : 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

라. 확산 변수

부동산 AI 확산의 속도는 기술 성능 자체보다 산업 구조와 데이터 환경에 의해 좌우된다. 데이터가 얼마나 체계적으로 축적되어 있고, 부서 간 또는 시스템 간에 통합되어 있는지는 AI 모델의 실질적 활용 가능성을 결정한다. 분절된 데이터 환경에서는 AI의 성과가 제한될 수밖에 없다.

조직의 디지털 역량과 학습 속도 또한 핵심 변수다. AI는 일회성 도입이 아니라 지속적 개선과 모델 재학습을 요구하는 기술이므로, 내부 인력과 프로세스의 적응 속도가 경쟁력에 직접 영향을 미친다. 기존 시스템과의 연계 가능성 역시 중요한 요소다. 개발·건설·운영 영역에서 확산이 더딘 이유는 기술 부족이 아니라 기존 인프라와의 통합 난이도에 기인한다.

마지막으로 규제와 ESG 환경 변화는 확산을 촉진하거나 지연시키는 외부 요인으로 작용한다. 특히 에너지 효율성과 탄소 규제 강화는 운영 영역에서 AI 도입의 동인이 될 가능성이 높다. 이처럼 부동산 AI 확산은 기술 문제라기보다 데이터 전략과 조직 구조의 문제에 가깝다.

마. 향후 방향

현재까지의 분석을 종합하면, 부동산 AI 확산은 단선적 진화가 아니라 영역별 속도 차를 보이며 병행적으로 전개되는 구조적 변화다. 최근 나타난 파일럿 급증은 확산의 가속을 보여주지만 이와 동시에 AI 성숙도는 지연되는 모습을 보인다. 그렇지만, 부동산 AI는 두 가지 모습의 공존 속에서 점차 의사결정 구조와 경쟁 구조를 바뀌어가고 있다.

글로벌 부동산 기관과 전문가의 견해를 종합하면, 부동산 AI는 아직 완결된 혁신 단계에 도달했다고 보기는 어렵지만, 산업 인프라로 이동하는 경로에 진입한 점은 분명하다. 가장 먼저 활성화된 자동화 영역은 출발점으로서 점차 판단 기준이 데이터 모델로 확장하고, 경쟁 기준이 데이터 통합 역량으로 이동하며, 수익 모델을 서비스형 분석 구조로 재편하는 모습으로 이어질 전망이다.

부동산 산업은 전통적으로 물리적 자산 중심 산업으로 인식된다. 그러나 향후 부동산 산업의 경쟁력은 자산 자체보다 자산을 둘러싼 데이터 해석 능력과 통합 수준에 의해 좌우될 가능성이 높다.

결국 부동산 AI의 향방은 기술의 고도화 속도가 아니라, 데이터를 얼마나 전략 자산으로 전환하고 이를 조직의 의사결정 체계에 구조적으로 내재화하는가에 의해 결정될 것으로 보인다. 이미 전환은 시작되었다. 그리고 그 방향은 비용 절감을 넘어, 산업의 판단 구조와 경쟁 질서를 재정의하는 모습으로 점차 이동하고 있다.

[그림 19] 부동산 AI 확산의 구조적 전개



출처: 한국프롭테크포럼 / 해외 자료를 재정리

참고문헌



- CBRE. (2026). Digital Love: AI & the Future of Commercial Real Estate. CBRE Research.
- CBRE. (2025). Global Real Estate Market Outlook.
- Deloitte. (2025). 2026 Commercial Real Estate Outlook. Deloitte Insights.
- JLL. (2025). Reality Check: The True Pace and Payoffs of AI Adoption in Corporate Real Estate. JLL Research.
- JLL. (2025). Global Real Estate Technology Survey.
- Knight Frank. (2025). More of the Same? Sustainability & Real Estate for 2026. Knight Frank Research.
- McKinsey & Company. (2025). The State of AI 2025. McKinsey Global Institute.
- McKinsey & Company. (2024). The Economic Potential of Generative AI.
- McKinsey & Company. (2025). AI in Real Estate and Built Environment.
- PwC. (2025). AI Agents: A New Paradigm for the Way We Work. PwC Global.
- Rechat. (2026). 2026 State of AI & Real Estate Marketing Report. Rechat Research.
- World Economic Forum. (2025). Top 10 Emerging Technologies of 2025. WEF.
- Market.us. (2025). Global AI in Real Estate Market Report (2024–2033).
- Research and Markets. (2025). AI in Real Estate Market Report (2025–2029).
- Maximize Market Research. (2025). Global Artificial Intelligence (AI) in Real Estate Market Report.
- PwC. (2025). AI Agents Era: The New Paradigm of Work.
- Deloitte. (2025). Tech Trends 2025.
- McKinsey Global Institute. (2024). Generative AI and the Future of Work.
- European Commission. (2025). AI Act Implementation Framework (Draft).
- Hometap. (2025). Corporate Reports and Press Releases.
- Lightning Docs. (2025). Company Performance and Industry Briefings.
- ProxyPics. (2025). Product Documentation and Industry Coverage.
- TRUE. (2025). Company Whitepapers and Industry Reports.
- The Real Brokerage. (2025). reZEN & HeyLeo Product Announcements.
- PropStream. (2025). Corporate Communications & M&A Announcements.
- Procore Technologies. (2025). AI & Construction Technology Materials.
- Skanska. (2025). Digital Twin & Data Integration Strategy Reports.
- OpenSpace. (2025). Construction Site Intelligence Documentation.
- HousingWire. (2025). Mortgage Automation & AI Coverage.
- CBRE Podcasts. (2026). The Weekly Take: Digital Love – AI and the Future of CRE.

부동산 AI 현황과 프롭테크 시장 변화

글로벌 사례를 중심으로

T 02.6959.0738 | welcome@proptech.or.kr

* 본 리포트는 한국프롭테크포럼의 허락없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.