

2026 수도권 아파트 법원경매 낙찰시장 분석

2024년 9월~2026년 7월 월간 흐름과 서울·경기·인천의 가격발견, 권리위험, NPL 회수 함의

PUBLICATION CONTROL

DATA CUTOFF

2026-09-02

ISSUE DATE

2026-09-02

VERSION

1.0

METHOD

CA-RM-1.1

STATUS

PUBLISHED

EXECUTIVE SUMMARY

경쟁 회복과 가격 안전마진은 같은 말이 아니다

진행물량·낙찰률·낙찰가율·응찰자·실거래·권리비용을 함께 볼 때만 수도권 의 서로 다른 회수구조가 드러난다.

전국 진행 3,755건 2026.07 · 민간집계 [GGI_2026_07]	전국 낙찰가율 85.4% 2026.07 · 민간집계 [GGI_2026_07]	서울 낙찰가율 101.0% 2026.07 · 같은 달 진행 n=180; 낙찰 n 미공표	경기 낙찰률 49.1% 2026.07 · 진행 812건	인천 낙찰가율 80.4% 2026.07 · 같은 달 진행 n=332; 낙찰 n 미공표
--	---	---	---	--

첫째, 물량은 늘었지만 경쟁은 넓게 확산되지 않았다. 2026년 7월 전국 아파트 경매 진행건수는 3,755건으로 전년 동월 3,277건보다 14.6% 증가했다. 반면 낙찰가율은 85.4%, 평균 응찰자는 5.3명으로 전년 동월의 85.9%, 7.9명보다 낮았다. 이는 공급 증가가 곧바로 가격경쟁 상승으로 이어지지 않았음을 뜻한다. [GGI_2025_07, GGI_2026_07; 변화율 자체계산]

둘째, 수도권 안에서도 가격과 유동성의 조합이 다르다. 서울은 낙찰률 38.3%와 낙찰가율 101.0%, 경기는 49.1%와 86.8%, 인천은 40.1%와 80.4%였다. 서울의 높은 가격비율은 모든 물건이 잘 팔린다는 의미가 아니고, 경기의 높은 낙찰률은 감정가 수준까지 가격이 회복됐다는 의미도 아니다. [GGI_2026_07]

셋째, 감정가보다 실거래와 순비용이 중요하다. 문정시영은 감정가 대비 164.0%에 낙찰됐지만 기사상 직전 국토부 실거래 13억7천만원보다 낙찰가 13억1,200만원이 4.2% 낮았다. 반대로 낮은 낙찰가율도 인수보증금·명도·수선·금융비용을 더하면 안전마진이 줄 수 있다. [CASE_MUNJEONG_COMPARISON, MOLIT_RT_MUNJEONG_REPUBLISHED]

넷째, 금리와 대출한도는 향후 잔금조달과 회수기간의 핵심 변수다. 기준금리는 2026년 7월 2.75%, 8월 3.00%로 상승했고, 7월 수도권 주택매매는 전월 대비 11.1% 감소했다. 다만 이 시차가 경매지표를 직접 원인으로 설명하지 않으므로 조건부 전달경로로만 사용한다. [BOK_BASE_RATE, BOK_2026_08_DECISION, MOLIT_HOUSING_STATS_2026_07]

CORELINK ACTION

지역 순위보다 사건별 ‘실거래 대비 순낙찰가’를 만들고, 확인 불가 권리는 가격조정이 아니라 심사 중단조건으로 둔다.

DATA HARD STOP

신규·유찰·취하·변경의 연속 월별 값과 전 시군구 표본수는 검증되지 않았다. 없는 값을 0이나 평균으로 보완하지 않는다.

METHOD & DEFINITIONS

표본·지표·사건상태의 분모를 먼저 고정한다

민간 월간 집계는 비교 가능한 한 계열만 연결하고, 법원 공식 정의와 동일하다고 가정하지 않았다.

분석기간은 2024년 9월부터 2026년 7월까지 23개월이며 대상은 아파트다. 월별 시장지표는 지지옥션 집계를 언론이 재공표한 값을 동일 계열로 연결했다. 이는 대한민국 법원경매정보의 공식 통계 원자료가 아니며, 기준일·취소·변경·중복·재매각 처리에서 차이가 날 수 있다.

진행건수는 해당 월 민간보고서가 집계한 입찰 진행 물건의 수다. 낙찰률은 낙찰건수÷진행건수×100, 낙찰가율은 낙찰가÷감평가×100으로 공표됐지만 업체가 물건별 비율의 산술평균을 썼는지 총액비율을 썼는지는 원자료 없이 확정하지 않았다. 반올림 낙찰률로 낙찰건수를 역산하지 않았다.

법원 포털의 용도별 매각통계에서 경매건수는 입찰·유찰 및 매각된 물건의 건수, 매각건수는 매각된 물건의 건수로 설명된다. 동일 사건도 물건번호가 다를 수 있으므로 분석 grain은 사건번호+물건번호여야 한다. 재매각·기일변경을 유찰로 단순 분류하면 유찰횟수와 회수기간이 왜곡된다. [COURT_USE_STATS]

신규사건, 진행사건 재고, 정확한 낙찰건수, 유찰·취하·변경의 23개월 연속치는 공개 접근 가능한 동일 모집단에서 확보하지 못했다. 따라서 본문은 진행건수와 공표율을 중심으로 분석하며, 요구항목의 결측을 대체 추정하지 않는다.

핵심 지표와 사용 규칙

지표	정의·단위	자료 등급	사용 제한
진행건수	월간 입찰 진행 건수	민간집계 재공표	사건재고와 다름
낙찰률	낙찰건수/진행건수×100	민간집계 재공표	반올림값으로 건수 역산 금지
낙찰가율	낙찰가/감평가×100	민간집계 재공표	감정시점·평균산식 확인 필요
평균 응찰자	낙찰물건당 명	민간집계 재공표	중앙값·상위10% 미공표
실거래 비교	낙찰가/매칭 실거래	공식자료 인용 재공표	동·면적·거래일 매칭등급 필요
사건상태	신규·유찰·낙찰·취하·변경	법원 원문	현재 일괄 시계열 미확보

출처: 대한민국 법원경매정보 [COURT_USE_STATS, COURT_PORTAL]; 지지옥션 월간 집계 언론 재공표 — 개별 월 source IDs GGI_2024_09~GGI_2026_07은 Source Registry 참조 | 주: 공식 통계와 민간집계를 같은 시계열로 연결하지 않음.

MACRO TRANSMISSION

금리·대출·매매시장은 서로 다른 시차로 경매에 전달된다

상관 방향은 관찰하되 사건의 채무불이행부터 매각까지 시차를 연결하지 못했으므로 인과를 단정하지 않는다.

한국은행 기준금리는 2025년 5월 2.50%까지 낮아진 뒤 2026년 7월 2.75%, 8월 3.00%로 상승했다. 2026년 7월 신규취급액 기준 전체 대출금리는 4.27%였지만 이는 주택담보대출 전용 금리가 아니다. 경매 입찰자의 잔금조달 비용은 상품·차주별로 달라 이 값을 직접 적용하지 않았다.

[BOK_BASE_RATE, BOK_2026_08_DECISION, BOK_WEIGHTED_RATE_2026_07]

대출수요 관리도 가격대별 구매력을 달리 만든다. 2025년 10월 이후 수도권·규제지역 주택구입 목적 주담대 한도는 시가 15억원 이하 6억원, 15억원 초과~25억원 이하 4억원, 25억원 초과 2억원으로 차등화됐다. 2026년 8월 13일 총량 목표는 약 3%로 조정됐지만 기존 LTV·DSR·주담대 한도는 유지됐으므로 이를 경매자금의 전면 완화로 해석하지 않는다. [FSC_2025_1015, FSC_2026_0813]

2026년 7월 수도권 주택매매는 3만4,749건으로 전월보다 11.1% 감소했고 서울 아파트 거래는 6,564건으로 전월보다 15.2%, 전년보다 22.6% 감소했다. 같은 달 한국부동산원 주택종합 매매가격은 수도권 0.72%, 서울 1.09%, 경기 0.65%, 인천 0.02% 상승했다. 전국 아파트 0.44%는 자산유형이 달라 같은 축에서 비교하지 않았다. 거래량 감소와 가격 상승의 공존은 경매의 선별적 가격강세를 점검할 배경이지 인과증거는 아니다.

[MOLIT_HOUSING_STATS_2026_07, REB_2026_07_REPORT, REB_2026_07_MEDIA_SUMMARY]

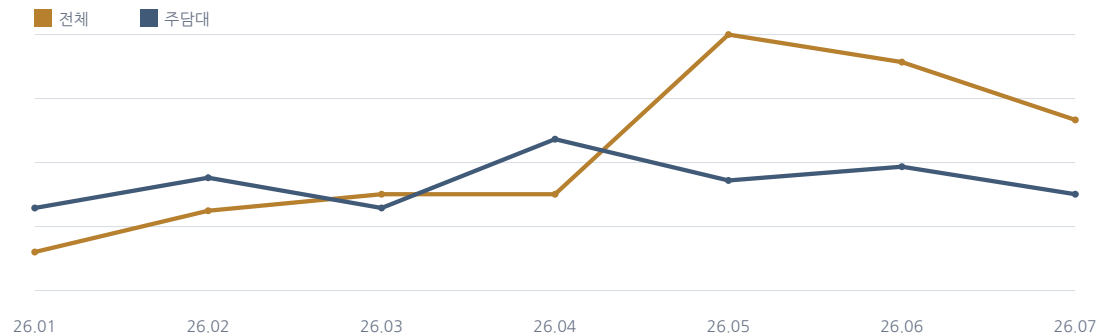
분석상 선행지표는 기준금리 자체보다 실제 잔금대출 가능액, 수도권 거래량, 경매 진행건수, 유효 응찰자, 낙찰률의 결합이다. 가격지수 상승 중 거래가 줄면 감정이 시차는 커질 수 있고, 가격지수 하락 중 사건이 늘면 회수기간과 재매각 할인 위험이 함께 커질 수 있다.

한국은행 기준금리 변곡점



출처: 한국은행 공식 [BOK_BASE_RATE, BOK_2026_08_DECISION] | 주: 각 변경 효력일 기준. 월평균이 아님.

전 금융권 가계대출 월간 증감



출처: 금융위원회 공식 [FSC_HOUSEHOLD_LOANS_2026_07] | 주: 시장 전체 증감이며 경매 입찰자 대출 또는 수도권 아파트 대출만의 값이 아님.

23-MONTH MARKET TAPE

진행물량은 늘었지만 전국 가격경쟁은 낮아졌다

2024년 9월~2026년 7월 동일 민간 집계 계열을 연결하되 누락값과 공식통계 차이를 보존했다.

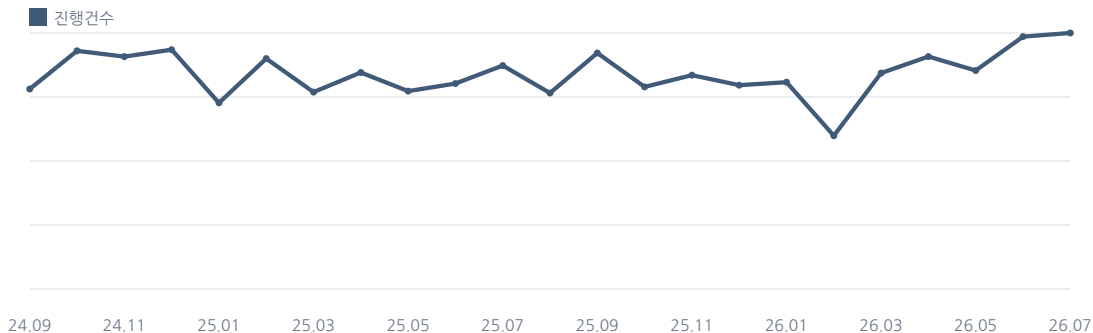
전국 진행건수는 2026년 2월 2,248건에서 7월 3,755건으로 늘었고 7월은 전년 동월보다 14.6% 많았다. 이 수치는 월별 경매 진행 flow이며 신규사건 수나 진행사건 stock이 아니다. 계절성·기일배정·재매각이 함께 포함될 수 있으므로 채무부실의 즉시 지표로 해석하지 않는다. [GGI_2025_07, GGI_2026_02-07]

낙찰가율은 2025년 5월 87.8%, 2026년 1월 88.8%를 기록한 뒤 2026년 7월 85.4%로 낮아졌다. 같은 달 낙찰률은 37.3%로 전월 33.5%보다 3.8%p 회복했지만 낙찰가율은 1.5%p 하락했다. 더 많은 물건이 팔렸다는 사실과 더 비싸게 팔렸다는 사실이 분리된 것이다. [GGI_2026_06, GGI_2026_07; 차이는 자체계산]

평균 응찰자는 2025년 4월 8.8명에서 2026년 7월 5.3명으로 낮아졌다. 다만 평균만으로 단독응찰 비중이나 상위 경쟁물건을 알 수 없고, 일부 사건에는 30~80명이 몰렸다. 시장 평균 경쟁 완화와 특정 물건의 과열이 동시에 존재할 수 있다. [GGI_2025_04, GGI_2026_07, verified cases]

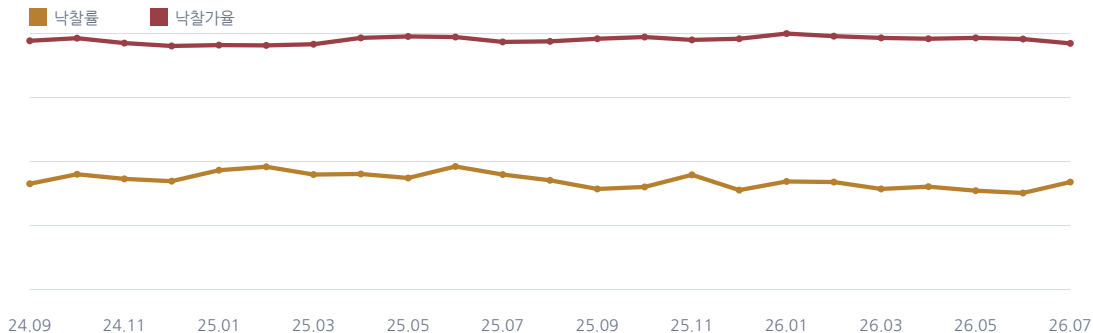
현재 공개 시계열로 신규·낙찰·유찰·취하·변경 건수를 한 차트에 나란히 그리는 것은 불가능하다. 반올림된 낙찰률을 진행건수에 곱해 낙찰건수를 만든 값은 실제 건수가 아니므로 본 보고서에서 제외했다.

전국 아파트 경매 진행건수



출처: 지지옥션 월간 집계 언론 제공표 [GGI_2024_09-GGI_2026_07] | 주: 민간집계. 신규사건 또는 사건재고가 아님.

전국 낙찰률과 낙찰가율



출처: 지지옥션 월간 집계 언론 제공표 [GGI_2024_09-GGI_2026_07] | 주: 서로 다른 분모의 비율을 같은 축에 표시하되 의미는 구분.

REGIONAL LIQUIDITY

서울은 가격, 경기는 매각 유동성, 인천은 할인 회복을 본다

2026년 7월 동일 월·동일 민간집계에서 세 권역의 낙찰률과 낙찰가율을 분리 비교했다.

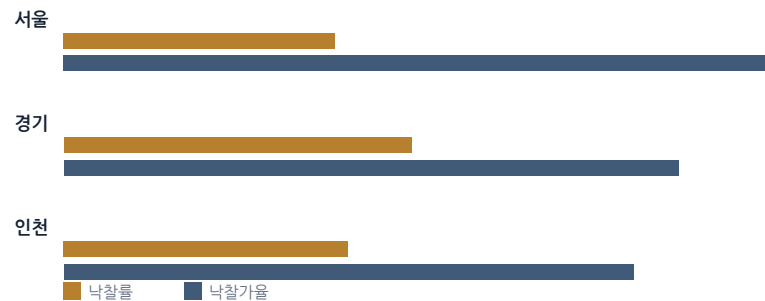
서울은 진행 180건, 낙찰률 38.3%, 낙찰가율 101.0%였다. 2025년 7월보다 진행건수는 35.5%, 낙찰률은 5.1%p 낮았지만 낙찰가율은 5.3%p 높았다. 제한된 성사물건에 높은 가격이 집중되는 구조로 읽을 수 있으나, 개별 물건 표본을 연결하지 못해 구성효과를 확정하지 않는다. [GGI_2025_07, GGI_2026_07; 변화 자체계산]

경기는 진행 812건, 낙찰률 49.1%, 낙찰가율 86.8%였다. 세 권역 중 낙찰률이 가장 높았고, 전월 41.0%보다 8.1%p 상승했지만 낙찰가율은 1.5%p 낮아졌다. 매각 성공의 폭이 넓어지는 동안 가격은 감평가 중후반 80%대에 머문 조합이다. [GGI_2026_06, GGI_2026_07]

인천은 진행 332건, 낙찰률 40.1%, 낙찰가율 80.4%로 전월보다 각각 8.2%p, 2.2%p 높아졌다. 전년 동월 낙찰가율 77.3%보다도 3.1%p 회복했지만 서울과의 격차는 여전히 크다. 이 격차는 자동적인 저평가가 아니라 매매 유동성·입주물량·권리비용을 확인해야 할 할인 신호다. [GGI_2025_07, GGI_2026_06-07]

세 권역의 평균 응찰자는 서울 6.1명, 경기 6.0명, 인천 5.1명으로 가격비율 차이보다 작았다. 응찰자 수가 비슷해도 입찰자의 최대 지불가격, 감평가 시점, 물건구성이 다르면 낙찰가율은 크게 달라질 수 있다.

2026년 7월 권역별 낙찰률·낙찰가율



출처: 지지옥션 월간 집계 언론 재공표 [GGI_2026_07] | 주: 서울 n=180, 경기 n=812, 인천 n=332는 진행건수. 낙찰 표본수는 미공표.

2026년 7월 권역별 평균 응찰자



출처: 지지옥션 월간 집계 언론 재공표 [GGI_2026_07] | 주: 낙찰물건당 평균. 중앙값·단독응찰 비중 미공표.

SELECTIVE GEOGRAPHY

지역 지도는 ‘확인된 값’과 ‘표본 미공표’를 함께 보여야 한다

동일 민간 월간 집계가 공표한 수도권 세 권역 값만 지도화하고, 시군구 극단값은 표본수가 없는 관찰치로 별도 표시했다.

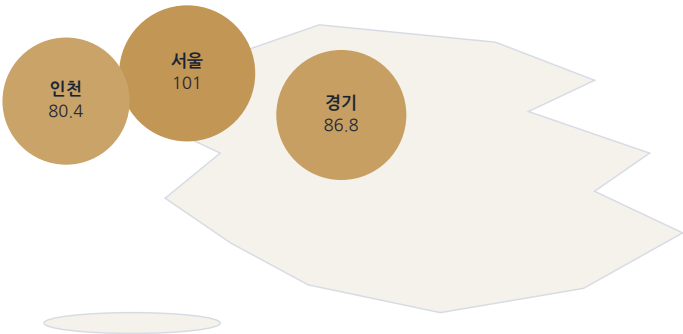
2026년 7월 권역 낙찰가율은 서울 101.0%, 경기 86.8%, 인천 80.4%로 뚜렷한 단계차를 보였다. 그러나 권역 평균은 자치구·시군의 물건구성, 감정시점, 가격대를 섞는다. 지도 색이 투자매력 또는 미래가격을 의미하지 않도록 ‘감정가 대비 가격’으로만 한정한다. [GGI_2026_07]

경기에서는 안양 만안구 124.4%, 군포시 112.9%가 기사에 공표됐고, 인천에서는 연수구 83.7%, 검단구 82.8%, 서해구 82.5%가 확인됐다. 각 지역 낙찰 표본수와 평균산식은 기사에 없으므로 순위표나 표준화 점수로 만들지 않았다. [GGI_2026_07, GGI_2026_07_DETAIL]

서울은 2026년 1월 동작구 139.2%, 성동구 131.7%가 공표됐지만 7월 구별 연속치는 공개되지 않았다. 서로 다른 월의 최고값을 같은 ‘현재 지도’에 놓으면 시점과 구성효과를 숨기므로 별도 사례로만 다룬다. [GGI_2026_01]

향후 자동 업데이트에서는 시군구별 최소 낙찰 표본수, 중앙 낙찰가율, 평균 응찰자, 단독응찰 비중을 동시에 확보한 지역만 지도에 노출해야 한다. 표본수가 없으면 색을 칠하지 않고 ‘미공표’로 유지하는 것이 분석 신뢰도를 지킨다.

수도권 권역별 낙찰가율



출처: 지지옥션 2026년 7월 월간 집계 재공표 [GGI_2026_07] | 주: 거품 크기는 감정가 대비 비율. 투자매력 지도 아님.

기사에서 확인된 2026년 7월 시군구 관찰치

안양 만안 낙찰가율 124.4	군포 낙찰가율 112.9	인천 연수 낙찰가율 83.7
인천 검단 낙찰가율 82.8	인천 서해 낙찰가율 82.5	

출처: 민간집계 언론 재공표 [GGI_2026_07, GGI_2026_07_DETAIL] | 주: 지역별 n 미공표. 완전 순위·대표값으로 사용 금지.

BIDDER CONCENTRATION

평균 경쟁은 낮아졌지만 특정 소형·선호자산에는 수십 명이 몰렸다

지역 평균과 개별 고경쟁 사례를 분리해 시장의 ‘넓이’와 ‘첨도’를 함께 본다.

전국 평균 응찰자는 2025년 4월 8.8명에서 2026년 7월 5.3명으로 낮아졌다. 2026년 7월 권역 평균도 서울 6.1명, 경기 6.0명, 인천 5.1명에 머물렀다. 이는 평균적인 경쟁 완화를 뜻하지만, 모든 물건의 응찰자가 고르게 줄었다는 증거는 아니다. [GGI_2025_04, GGI_2026_07]

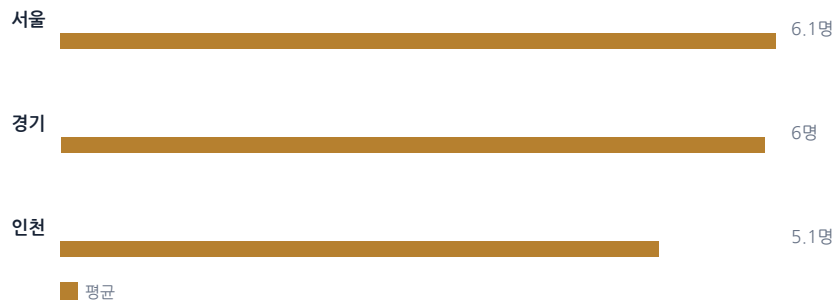
검증 가능한 기사 사례에서는 2025년 2월 헬리오시티 전용 85 ㄹ 87명, 2024년 9월 시흥 월곶동 전용 38 ㄹ 68명, 2025년 6월 부천 원미구 전용 34 ㄹ 64명이 응찰했다. 모두 월과 입자·가격이 달라 지역 평균 순위로 사용할 수 없는 ‘개별 사건의 꼬리위험’이다. [GGI_2024_09, GGI_2025_02, GGI_2025_06]

2026년 사례에서도 문정시영 전용 46.3 ㄹ 40명, 서울 신길동 전용 84.9 39명, 평택 고덕동 36명이 확인됐다. 고경쟁 물건은 감정가가 낮게 보이거나 소형·선호입지·환금성 기대가 겹칠 수 있으므로 응찰자 수 자체를 가치증거로 쓰지 않는다. [GGI_2026_04, GGI_2026_06, CASE_MUNJEONG_COMPARISON]

지역별 ‘응찰자 수 상위’를 정식 산출하려면 낙찰물건별 응찰자 분포, 중앙값, 상위 10%, 단독응찰 비중과 표본수 n이 필요하다. 현재 공개자료에는 연속치가 없어, 본 보고서는 권역 평균과 확인 사례만 제시한다.

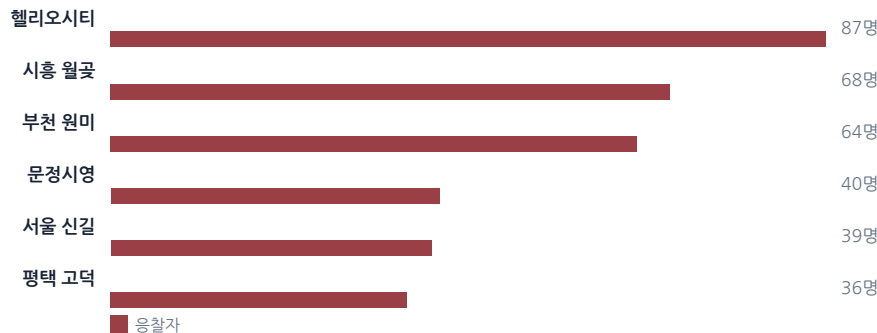
공개 경매통계는 응찰자의 실거주·투자 목적을 식별하지 않는다. 소형, 낮은 총액, 서울 접근성 같은 특성을 실거주 또는 투자 수요의 증거로 단정하지 않았으며, 향후에도 개인정보 없이 자금조달·전입·보유기간 등 합법적으로 확인 가능한 집계가 확보될 때만 목적별 분석을 시도한다.

2026년 7월 권역 평균 응찰자



출처: 지지옥션 월간 집계 제공표 [GGI_2026_07] | 주: 낙찰물건당 평균; 중앙값과 n 미공표.

공개 확인된 고응찰 개별 사례



출처: 개별 기사 제공표 [GGI_2024_09, GGI_2025_02, GGI_2025_06, GGI_2026_04, GGI_2026_06, CASE_MUNJEONG_COMPARISON] | 주: 서로 다른 월의 사례. 지역 평균·완전 상위순위가 아님.

FAILED AUCTIONS

유찰 횟수별 가격곡선은 원자료 없이 만들지 않는다

요구된 0·1·2·3회 이상 유찰별 낙찰가율은 동일 모집단 자료를 확보하지 못해 결측으로 공개한다.

유찰은 최저매각가격을 낮추고 입찰자의 관찰시간을 늘려 가격발견을 촉진할 수 있다. 그러나 유찰횟수와 낙찰가율의 관계는 물건별 감정가, 최저가율, 권리위험, 재매각·기일변경을 함께 통제해야 하므로 월간 평균 기사만으로 복원할 수 없다.

현재 사례자료에서 유찰 1회가 명시된 것은 시흥 월곶동 전용 38 , 헬리오시티 전용 85 , 문정시영 전용 46.3 다. 낙찰가율은 각각 98.9%, 117.5%, 164.0%로 범위가 넓다. 세 건은 시점·지역·가격·감정시점이 달라 평균을 내지 않았고 유찰의 효과를 뜻하지 않는다.

[GGI_2024_09, GGI_2025_02, CASE_MUNJEONG_COMPARISON]

재매각은 낙찰자의 대금 미납 이후 다시 매각되는 절차이고, 기일변경·취하는 유찰과 다른 상태다. 이를 모두 ‘유찰’로 합치면 최저가 하락단계와 회수기간이 잘못 계산된다. 자동화 데이터는 법원 사건번호·물건번호·기일·결과·변경사유를 스냅샷으로 보존해야 한다.

따라서 필수 시각자료는 숫자 없는 결측표와 검증 사례 범위로 대체한다. 다음 발행에서 원자료를 확보할 때도 각 유찰구간의 낙찰 n, 평균·중앙 낙찰가율, 평균 응찰자, 기일 간 소요일을 함께 공개한다.

유찰 횟수별 집계 가능성

요구 구간	낙찰가율	응찰자	소요일	판정
0회	미확보	미확보	미확보	집계 금지
1회	사례 3건만	사례값만	미확보	평균 산출 금지
2회	미확보	미확보	미확보	집계 금지
3회 이상	미확보	미확보	미확보	집계 금지

출처: 공개 접근 가능한 월간 집계와 검증 사례 점검 [auction_data.json] | 주: 0은 미발생이 아니라 미확보다.

유찰 1회가 확인된 개별 사례

사례	시점	낙찰가율	응찰	해석 제한
시흥 월곶 38	2024.09	98.9%	68명	감정 1.76억
헬리오시티 85	2025.02	117.5%	87명	감정 18.37억
문정시영 46.3	2026.07	164.0%	40명	실거래 비교 가능

출처: 민간 집계·사례 기사 재공표 [GGI_2024_09, GGI_2025_02, CASE_MUNJEONG_COMPARISON] | 주: 세 사례의 평균은 제시하지 않음.

FOUR-PRICE COMPARISON

감정가 164% 낙찰도 직전 실거래보다 낮을 수 있다

동일 면적·단지의 검증 가능한 단일 사례로 감정가, 최저가, 낙찰가, 직전 보도 실거래가의 간극을 해부했다.

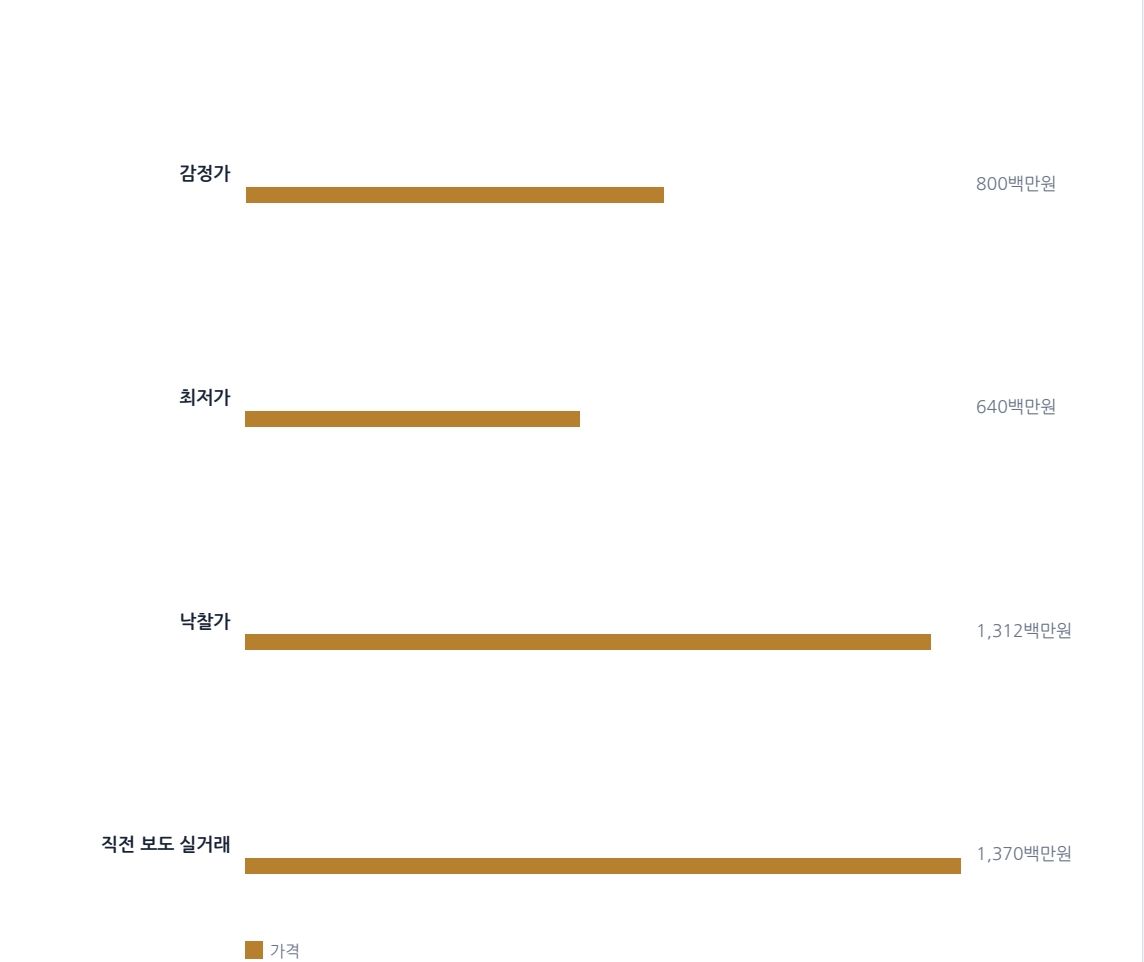
문정시영 전용 46.3 는 2026년 7월 27일 40명이 응찰해 13억1,200만원에 낙찰됐다. 감정가 8억원 대비 164.0%, 최저가 6억4천만원 대비 205.0%다. 최저가 대비 비율은 본 보고서 자체계산이며 입찰경쟁의 출발점이 얼마나 낮았는지를 보여준다. [CASE_MUNJEONG_COMPARISON]

기사에서 국토교통부 실거래가 공개시스템을 인용한 동일 단지·면적의 2026년 6월 27일 거래는 13억7천만원이다. 낙찰가는 이 값보다 5,800만원, 4.2% 낮다. 계산식은 13.12억원÷13.70억원-1이며 거래시점이 한 달 차이라는 한계가 있다. [MOLIT_RT_MUNJEONG_REPUBLISHED; 자체계산]

낙찰가율 164.0%를 과열로만 보면 감정가의 기준시점과 시장상승을 놓친다. 반대로 직전 실거래보다 4.2% 낮다는 사실만으로 저평가라 할 수도 없다. 취득세, 명도, 체납관리비, 수선, 잔금대출, 보유기간과 실거래 매칭 품질을 더해야 순할인이 된다.

이번 자료에서 감정가·최저가·낙찰가·근접 실거래가가 모두 확인된 사례는 이 1건뿐이다. 다른 기사 사례에 실거래가를 임의로 붙이지 않았으며, 향후에는 동일 동·층·면적 허용범위, 계약일 간격, 특수거래 여부로 A/B/C 매칭등급을 운영한다.

문정시영 전용 46.3 감정·최저·낙찰·실거래 4가격 비교



출처: 경매값 [CASE_MUNJEONG_COMPARISON]; 실거래 인용 [MOLIT_RT_MUNJEONG_REPUBLISHED] | 주: 실거래 2026-06-27, 경매 2026-07-27. 단일 사례이며 거래조건 보정 없음.

PRICE SEGMENTS

확인 가능한 가격구간은 같은 시기에도 다르게 움직인다

가격구간 자료는 공개된 특정 월 관찰치만 제시하고 서로 다른 기간을 하나의 연속 추세로 연결하지 않았다.

2025년 8월 서울에서 감정가 15억원 이상 아파트 낙찰가율은 103.0%, 평균 응찰자는 6.5명이었다. 감정가 9억원 이상 15억원 미만은 낙찰가율 94.8%, 평균 응찰자 10.7명으로, 응찰자가 더 많아도 감정가 대비 가격은 낮을 수 있음을 보여준다. [GGI_2025_08]

25억원 초과 구간은 2026년 1월 125.6%, 2월 111.1%, 3월 92.2%로 공표됐다. 3개월 하락은 고가시장이 항상 강하지 않다는 관찰이지만, 월별 낙찰 표본수와 동일 물건구성이 없어 구조적 추세로 일반화하지 않는다. [GGI_2026_03]

2026년 7월 서울 낙찰가율 상위 10건 중 7건은 전용 60 이하였다고 보도됐다. 대출한도, 총투자금, 실거주 수요와 환금성 기대가 소형 쏠림의 가능한 설명이지만, 상위 10건은 전체 모집단이 아니므로 시장 전체의 면적효과를 뜻하지 않는다. [CASE_MUNJEONG_COMPARISON]

정식 가격대 분석은 같은 월·같은 지역에서 감정가 기준 구간을 고정하고, 각 구간의 진행 n·낙찰 n·낙찰률·낙찰가율·응찰자 중앙값을 함께 제시해야 한다. 구간 경계 변경과 서울 비중 변화가 결과를 바꾸는 mix effect도 별도로 분해해야 한다.

공개 확인된 서울 가격구간 관찰치

시점	구간	낙찰가율	평균 응찰	제약
2025.08	감정 9억원 이상~15억원 미만	94.8%	10.7명	n 미공표
2025.08	감정 15억원 이상	103.0%	6.5명	상단 개방구간
2026.01	감정 25억원 초과	125.6%	미공표	n 미공표
2026.02	감정 25억원 초과	111.1%	미공표	n 미공표
2026.03	감정 25억원 초과	92.2%	미공표	n 미공표
2026.07	상위10건 중 ≤60	7/10건	해당 없음	상위표본만

출처: 지지옥션 집계 제공표 [GGI_2025_08, GGI_2026_03, CASE_MUNJEONG_COMPARISON] | 주: 서로 다른 월·기준을 직접 비교한 시장평균이 아님.

SEOUL DEEP DIVE

서울: 낮은 성사비율과 높은 가격비율이 공존한다

자치구 완전 비교 대신 확인된 극단값과 소형·외곽·선호자산의 서로 다른 메커니즘을 구분했다.

서울 낙찰가율은 2025년 10월 102.3%, 11월 101.4%, 12월 102.9%, 2026년 1월 107.8%로 100%를 웃돌았다. 2026년 3월 99.3%를 제외하면 2026년 7월까지 대체로 100% 안팎을 유지했다. 감정가가 현재 매매가격을 낮게 반영하는 선호자산 비중이 커졌을 가능성이 있다. [GGI_2025_10-GGI_2026_07]

그러나 2026년 7월 낙찰률은 38.3%로 2025년 7월 43.4%보다 5.1%p 낮았다. 높은 낙찰가율은 전체 진행물건이 잘 팔렸다는 뜻이 아니라 성사된 특정 물건의 가격이 높았다는 뜻이다. 낮은 낙찰률과 높은 낙찰가율을 ‘선별적 가격강세’로 읽는 이유다.

2026년 1월 기사상 동작구 139.2%, 성동구 131.7%가 공표됐고, 7월에는 도봉구 등 외곽의 1회 유찰 중저가 물건이 낙찰률 회복에 기여했다고 설명됐다. 시점과 자치구가 다르므로 강남·비강남의 단일 축보다는 감정이 시차, 총액, 정비사업 기대, 유찰단계로 사건을 분해해야 한다. [GGI_2026_01, GGI_2026_07]

서울 25개 자치구의 동일 월 진행 n·낙찰 n·응찰자 분포는 확인되지 않았다. 따라서 공개된 극단값을 순위화하지 않고, 코어링크의 사건 심사에서는 직전 3건 이상의 동일면적 실거래와 감정일, 권리위험을 우선 확인한다.

서울 확인 신호와 해석 규칙

신호	확인값	가능한 의미	필수 추가검증
2026.07 권역	낙찰률 38.3% / 가율 101.0%	선별적 성사·높은 가격	낙찰 n·물건 mix
동작구 2026.01	139.2%	감정가 시차 가능	표본 n·감정일
성동구 2026.01	131.7%	선호입지 경쟁 가능	실거래 매칭
문정시영 2026.07	164.0%; 실거래 대비 -4.2%	감정가 노후화 사례	비용·권리·거래조건
외곽 중저가 2026.07	방향성만 공표	1회 유찰 후 성사	구별 수치·n

출처: 민간 월간집계·사례 재공표 [GGI_2026_01, GGI_2026_07, CASE_MUNJEONG_COMPARISON] | 주: 자치구 전체 순위가 아니라 확인 관찰치.

경기: 회수유동성은 높지만 입지·총액별 선택성이 크다

2026년 7월 낙찰률 49.1%와 낙찰가율 86.8%의 조합을 시군 극단값과 개별 고응찰 사례로 점검했다.

경기의 2026년 7월 진행건수는 812건, 낙찰률은 49.1%로 세 권역 중 가장 높았다. 낙찰가율은 86.8%로 서울보다 14.2%p 낮았다. 매각 성사비율과 가격회복 정도가 분리되므로 NPL 회수에서는 예상 매각기간과 예상 순가격을 각각 모델링해야 한다. [GGI_2026_07]

안양 만안구 124.4%, 군포시 112.9%가 같은 달 공표됐지만 표본수는 공개되지 않았다. 높은 비율은 서울 접근성이나 감정가 시차의 영향을 받을 수 있으나, 물건 수 1~2건의 극단값일 가능성을 배제할 수 없다. 지역 매력도 점수에 넣지 않은 이유다. [GGI_2026_07]

개별 사례에서는 시흥 월곶동 전용 38 에 68명, 부천 원미구 전용 34 에 64명, 평택 고덕동 사례에 36명이 응찰했다. 이들은 중소형·총액 접근성·생활권 기대가 경쟁을 만든 예로 볼 수 있으나 서로 다른 시점과 가격대여서 시군 평균 경쟁도를 뜻하지 않는다. [GGI_2024_09, GGI_2025_06, GGI_2026_06]

경기 심사는 서울 접근성 하나로 단순화하지 않는다. 최근 실거래 건수, 동일면적 거래간격, 예정 입주, 전세·월세 대체수요, 최저가 단계와 권리비용을 함께 보고, 시군 공개표본 n이 없으면 지역 평균 대신 사건 단위 비교군을 쓴다.

경기 확인 신호와 심사 포인트

지역·사례	시점	확인값	해석	데이터 한계
경기 전체	2026.07	낙찰률 49.1%; 가 율 86.8%	높은 매각 유동성	낙찰 n 미공표
안양 만안	2026.07	가율 124.4%	감정시차 가능	지역 n 미공표
군포	2026.07	가율 112.9%	선택 경쟁 가능	지역 n 미공표
시흥 월곶 38	2024.09	98.9%; 68명	고응찰 개별사례	과거 월
부천 원미 34	2025.06	100.3%; 64명	소형 개별사례	최저가·유찰 미공표
평택 고덕	2026.06	108.7%; 36명	선호생활권 사례	감정가 역산 금지

출처: 민간 집계·사례 재공표 [GGI_2024_09, GGI_2025_06, GGI_2026_06, GGI_2026_07] | 주: 시군 완전 비교가 아니며 추천 순위가 아님.

인천: 할인폭보다 거래·입주·권리비용의 조합이 중요하다

낙찰가율 80%대 회복은 안전마진의 출발점이지 저평가의 결론이 아니다.

인천의 낙찰가율은 2025년 10월 73.0%까지 낮아졌다가 2026년 7월 80.4%로 회복했다. 같은 달 낙찰률도 40.1%로 전월 31.9%보다 높아졌다. 할인폭 축소와 매각성공 회복이 동시에 나타났지만, 서울·경기보다 낮은 가격비율은 지역 유동성과 물건구성 차이를 반영할 수 있다. [GGI_2025_10, GGI_2026_06-07]

2026년 7월 기사상 연수구 83.7%, 검단구 82.8%, 서해구 82.5%가 공표됐다. 세 값의 차이는 1.2%p에 불과하지만 표본수가 없어 통계적으로 의미 있는 순위인지 판단할 수 없다. 신도시·구도심이라는 서사보다 실제 거래건수와 동일면적 실거래를 먼저 확인해야 한다. [GGI_2026_07_DETAIL]

인천은 감정가 대비 할인만 보고 들어가면 보유기간과 재매각 할인에 노출될 수 있다. 입주물량, 전세보증금 인수 가능성, 체납관리비, 수선비, 역세권·생활권 접근, 최근 실거래 간격을 순회수액에 반영해야 한다. 공개 월간지표만으로 공실·전세수요를 추정하지 않았다.

코어링크의 기회는 80%대 낙찰가율 자체가 아니라 실거래 매칭이 충분하고 권리·점유비용이 제한된 사건을 찾는 것이다. 반대로 실거래가 드문 단지, 선순위 임차관계가 불명확한 물건, 대규모 수선이 예상되는 물건은 더 낮은 가격을 제시하는 대신 심사 중단을 검토한다.

인천 확인 신호와 추가 데이터

범위	2026.07 낙찰가율	표본	현재 판단	추가 확인
인천 전체	80.4%	진행 332건; 낙찰 n 미공표	권역 할인 회복	낙찰 n·거래량
연수구	83.7%	미공표	관찰치	단지·면적 mix
검단구	82.8%	미공표	관찰치	입주·실거래
서해구	82.5%	미공표	관찰치	구도심·권리비용

출처: 지지옥션 2026년 7월 집계 재공표 [GGI_2026_07, GGI_2026_07_DETAIL] | 주: 자치구 전체 모집단 순위가 아님.

LEGAL & OCCUPANCY RISK

권리·점유 위험은 평균 낙찰가율에 나타나지 않는다

아래 절차는 시장 리서치용 확인항목이며 개별 사건에 대한 법률의견이 아니다.

대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인이 배당으로 보증금 전액을 변제받지 못하면 잔액이 매수인에게 인수될 수 있다. 소액임차인의 최우선변제도 지역·보증금·대항요건·경매신청등기 시점에 따라 달라진다. 입찰 전 등기만 보는 것이 아니라 전입·점유·확정일자·배당요구를 확인해야 한다. [EASYLAW_RIGHTS, EASYLAW_SMALL_DEPOSIT]

민법 제366조의 법정지상권은 토지와 건물이 경매로 다른 소유자에게 귀속될 때 성립할 수 있다. 아파트에서는 전형적 위험이 아닐 수 있지만 대지권, 별도등기, 부속시설과 토지관계가 비정상적인 사건은 공적장부와 매각물건명세서를 함께 검토한다. [CIVIL_ACT_366]

법원 포털 설명상 매각물건명세서는 매각기일 1주 전부터, 현황조사서와 감정평가서는 2주 전부터 매각기일까지 조회할 수 있다. 자료가 늦게 공개되거나 기일이 변경될 수 있으므로 입찰 직전 재확인 필요하다. 스크린 단계의 과거 PDF를 최신 상태로 간주하면 안 된다. [COURT_PORTAL]

권리위험은 점수 하나로 상쇄하지 않는다. 선순위 인수 가능성, 점유·명도 불확실성, 위반건축·대지권 이상, 체납관리비와 공적장부 불일치 중 하나라도 핵심자료가 없으면 추정 비용을 더하는 대신 hard stop을 적용하는 편이 회수오차를 줄인다.

입찰 전 권리·현장 체크리스트

위험	확인자료	중단조건	회수 영향
선순위·대항력 임차인	등기·전입·점유·배당요구	인수액 불명	순낙찰가 상승
소액임차 최우선변제	지역 한도·대항요건·등기 일	요건 미확인	배당·인수 변동
법정지상권·대지권	등기·대장·매각명세	토지관계 불명	매각성·담보가치 저하
점유·명도	현황조사·현장·송달	점유자·합의비 불명	기간·비용 증가
체납·수선	관리사무소·현장·견적	금액 미확인	순회수액 감소
기일·상태 변경	법원 원문 재조회	최신자료 미확보	입찰 자체 중단

출처: 대한민국 법원경매정보·찾기쉬운 생활법령·민법 [COURT_PORTAL, EASYLAW_RIGHTS, EASYLAW_SMALL_DEPOSIT, CIVIL_ACT_366] | 주: 법률의견이 아니며 개별 사건은 전문가 검토 필요.

VERIFIED CASES

주요 낙찰사례: 높은 응찰과 높은 낙찰가율은 동의어가 아니다

기사에서 가격·면적·응찰자 중 확인 가능한 항목을 보존한 7건만 수록했고, 현대까르띠에의 응찰자와 평택 고덕 사례의 면적·감정가 등 미공표값은 공란으로 유지했다.

사례군은 시장 표본이 아니라 메커니즘을 보여주는 검증 목록이다. 헬리오시티는 87명이 응찰해 감정가 대비 117.5%, 시흥 월곶동은 68명이 응찰해 98.9%, 부천 원미구는 64명이 응찰해 100.3%였다. 응찰자 수가 많아도 낙찰가율은 100% 아래와 위에 걸친다.

서울 신길동 전용 84.9 는 39명이 응찰해 12억원, 감정가 대비 109.1%에 낙찰됐다. 평택 고덕동 사례는 36명, 낙찰가 8억8,270만원, 낙찰가율 108.7%였지만 감정가는 기사에서 확인되지 않아 비율을 역산하지 않았다. [GGI_2026_04, GGI_2026_06]

문정시영은 네 가격축이 확인돼 가장 높은 비교등급을 부여할 수 있지만, 등기·임차·명도 등 권리요약은 기사만으로 확인할 수 없다. 본 표의 ‘권리 미검증’은 위험이 없다는 뜻이 아니라 최신 법원 원문과 공적장부를 별도로 확인해야 한다는 뜻이다.

사건번호·물건번호·법원명은 이번 공개 기사에서 모두 확인되지 않아 임의로 채우지 않았다. 정식 사건 데이터베이스로 전환할 때는 개인정보를 제거하고 source ID, 확인일, 상태변경 이력을 필수 저장한다.

주요 사례 A — 서울

시점·물건	면적	감정/낙찰	가율·응찰	검증상태
2024.09 역삼 현대 까르띠에	230	46.2/54.1억원	117.0% / 미공표	기사 재공표
2025.02 헬리오시티	85	18.37/21.5777억원	117.5% / 87명	유찰 1회
2026.04 신길동	84.9	11/12억원	109.1% / 39명	단지명 미공표
2026.07 문정시영	46.3	8/13.12억원	164.0% / 40명	실거래 13.7억 비교

출처: 민간 월간집계·사례 재공표 [GGI_2024_09, GGI_2025_02, GGI_2026_04, CASE_MUNJEONG_COMPARISON]
| 주: 권리·현재 상태는 별도 법원 원문 확인 필요.

주요 사례 B — 경기

시점·물건	면적	감정/낙찰	가율·응찰	검증상태
2024.09 시흥 월곶	38	1.76/1.7399억원	98.9% / 68명	유찰 1회
2025.06 부천 원미	34	2.30/2.3077억원	100.3% / 64명	유찰 미공표
2026.06 평택 고덕	미공표	미공표/8.827억원	108.7% / 36명	감정가 역산 금지

출처: 민간 월간집계 재공표 [GGI_2024_09, GGI_2025_06, GGI_2026_06] | 주: 사례 목록이며 시장 대표표본이 아님.

SCREENING DISCIPLINE

저평가 후보는 가격괴리와 회수비용을 분리해 선별한다

추천 종목이나 수익률 점수가 아니라 ‘진행·보류·중단’의 증거 규칙을 제시한다.

1차 스크린은 낙찰가율이 아니라 실거래 매칭 가능성이다. 동일 단지·면적의 최근 실거래가 충분하고 거래일 간격이 짧아야 감평가 시차를 교정할 수 있다. 거래가 드물면 할인율을 키워 보완하지 않고 비교등급을 낮춘다.

2차는 순가격이다. 예상 낙찰가에 인수 가능 보증금, 취득·명도·체납·수선비, 보유기간 금융비용을 더하고, 보수적 매매각가에서 매각비용을 차감한다. 비용항목이 미확인일 때 임의 평균을 넣지 않고 보류 또는 중단한다.

3차는 회수유동성이다. 지역 낙찰률, 동일단지 실거래 간격, 평균 응찰자와 단독응찰 비중을 보되, 현재는 후자의 분포자료가 없어 권역 평균만 참고한다. 서울의 높은 가격, 경기의 높은 낙찰률, 인천의 큰 할인은 서로 다른 심사경로가 필요하다.

4차는 권리와 실행가능성이다. 선순위 임차관계·점유·대지권·상태변경을 최신 원문으로 확인하고 잔금조달 한도를 사전 검토한다. 수익 가능성이 커 보여도 핵심 권리가 불명확하면 가격을 낮추는 방식으로 위험을 상쇄하지 않는다.

사건 단위 후보 스크린

게이트	필수 입력	진행	보류	중단
실거래 매칭	동·면적·거래일·건수	A/B 등급	C등급	비교불가
순가격	낙찰+인수+명도+수선+금융	전항목 확인	견적 대기	핵심비용 불명
회수유동성	실거래 간격·낙찰률·응찰분포	복수근거	표본 부족	거래 단절
권리	등기·매각명세·현황·배당	최신 확인	전문검토	인수액 불명
조달	자기자본·대출·잔금일	사전승인	조건부	잔금 불확실

출처: CORE AUCTION 분석 프레임; 법원·실거래·정책자료 기반 [COURT_PORTAL, MOLIT_RT_MUNJEONG_REPUBLISHED, FSC_2025_1015] | 주: 투자추천이 아니며 사건별 최신 자료가 우선.

OPPORTUNITY × RISK

과열 지역과 투자매력 지역은 겹칠 수 있다

임의 가중치의 단일 점수를 만들지 않고 유동성·가격안전마진·법률위험·보유부담을 네 축으로 분리했다.

서울은 감정가 대비 가격강도가 가장 높고 실거래 비교 가능성이 상대적으로 클 수 있지만, 100% 초과 낙찰과 대출한도는 초기 현금투입을 키운다. 경기의 높은 낙찰률은 회수유동성에 우호적일 수 있으나 시군별 편차가 크고, 인천의 할인은 진입가격 기회와 장기 보유위험을 동시에 뜻한다.

본 매트릭스는 점수나 순위를 부여하지 않는다. 공개된 2026년 7월 권역지표와 확인 가능한 법적·정책 메커니즘을 ‘강·중·약’이 아닌 관찰문으로 기록한다. 수치가 없는 권리복잡성과 보유 부담을 임의 1~5점으로 변환하지 않았다.

투자매력은 낮은 가격만으로 정해지지 않는다. 실거래 대비 순가격이 낮고, 낙찰 후 명도·수선·재매각 경로가 분명하며, 거래 유동성이 유지돼야 한다. 반대로 가격경쟁이 센 지역도 감정가가 오래됐고 실거래가 더 높다면 과열로 단정할 수 없다.

코어링크는 권역별 기준을 다르게 적용하되 동일한 hard stop을 유지해야 한다. 최신 사건상태, 인수권리, 실거래 매칭, 잔금조달 중 하나라도 확인되지 않으면 ‘높은 매력’ 판정을 내리지 않는다.

지역별 시장기회·위험 매트릭스

권역	회수유동성	가격안전마진	법률·점유	보유부담·전략
서울	낙찰률 38.3%; 선별 성사	가율 101.0%; 실거래 교정 필수	사건별 확인	높은 총액·자기자본; 소형 선별
경기	낙찰률 49.1%; 권역상 높음	가율 86.8%; 시군 편차	사건별 확인	생활권·거래간격별 분리
인천	낙찰률 40.1%; 회복	가율 80.4%; 할인 신호	사건별 확인	보유기간·입주·수선 중점

출처: 2026년 7월 민간 월간집계 재공표 [GGI_2026_07]; 권리위험 [EASYLAW_RIGHTS, COURT_PORTAL] | 주: CA-F06. 정성 매트릭스이며 투자추천·순위·종합점수 없음.

매트릭스 사용 금지선

금지	이유	대체 절차
낙찰가율 낮은 순 추천	감정시점·권리비용 누락	실거래 대비 순가격
시군구 극단값 순위	표본 n 미공표	최소 표본 확보 후 공개
권리위험 가중평균	비선형·인수액 불명	hard stop
과거 응찰자 수 추종	사건별 꼬리값	현재 비교군·잔금조달 확인

출처: CORE AUCTION 조사방법론 CA-RM-1.1 | 주: 데이터 확보 후에도 산식·가중치 공개가 전제.

OUTLOOK & SCENARIOS

6개월·12개월·3년 전망은 조건부 경로로 관리한다

확률과 목표 낙찰가를 임의로 만들지 않고 금리·대출·매매·사건유입·응찰지표의 충족조건을 공개한다.

6개월 기준 시나리오는 높은 진행물량 속 선별적 가격강세다. 2026년 7월 전국 진행건수는 전년보다 늘었지만 평균 응찰자와 낙찰가율은 낮았다. 서울 핵심 소형과 경기 선호 생활권에는 경쟁이 남고, 인천은 가격보다 낙찰률 회복이 먼저 나타날 수 있다. 이는 방향 가정이며 수치예측이 아니다.

12개월 상방 경로는 추가 금리인상이 없고 수도권 매매거래가 회복되며 유효 응찰자가 늘어나는 경우다. 감정이 시차가 큰 우량물건은 100% 초과 낙찰가율이 이어질 수 있다. 하방은 금융비용 상승, 거래위축, 신규사건 유입과 낙찰률·응찰자의 동반 하락이다.

3년 전망의 핵심은 월별 낙찰가율 수준보다 데이터 학습이다. 사건별 유입일부터 낙찰·대금납부·명도·재매각까지 시간을 축적하면 회수기간 분포와 비용오차를 검증할 수 있다. NPL 매입률은 이 검증된 순회수액과 기간에 연결돼야 한다.

시나리오는 매월 선행지표를 갱신하되 한 지표로 전환하지 않는다. 금리, 수도권 거래량, 진행건수, 낙찰률, 평균 응찰자가 같은 방향으로 두 개월 이상 움직이고 사건표본 구성이 확인될 때만 경로 변경을 검토한다. 이 규칙 역시 초기 운영가정이며 성과 검증 후 수정한다.

상승·기준·하락 시나리오

경로	6개월	12개월	3년	선행지표·대응
가격경쟁 확대	선호 소형 응찰 증가	거래 회복·감정시차 확대	우량담보 회수 단축 가능	거래량↑·응찰↑; 실거래 상한 강화
선별적 균형	물량 높고 지역 차별	대출규제 유지·가격 완만	사건데이터 축적	권역별 모형·순가격 입찰
회수기간 연장	낙찰률·응찰 약화	사건유입·금융비용 상승	재매각·보유손실 확대 가능	보유기간 스트레스·hard stop

출처: CORE AUCTION 조건부 시나리오; 관찰기초 [GGI_2026_07, BOK_2026_08_DECISION, FSC_2025_1015, MOLIT_HOUSING_STATS_2026_07] | 주: 확률·목표가·예측치가 아닌 조건부 경로.

월간 경로 전환 체크

지표	상방 확인	하방 확인	주의
진행·신규	진행 안정	신규·재고 동반 증가	현재 신규·재고 미확보
낙찰률	지역 동반 회복	2개월 연속 하락	분모·mix 확인
응찰자	평균·중앙값 동반↑	단독응찰 증가	현재 분포 미확보
실거래	거래량·가격 동반 회복	거래량·가격 동반 약화	유형·지역 동일화
금융	조달여건 안정	금리·한도 약화	개별 차주 차이

출처: CORE AUCTION CA-RM-1.1 | 주: 미확보 지표는 결론에 사용하지 않음.

NPL & RECOVERY

NPL 매입은 시장비율보다 순회수액과 시간의 문제다

은행권 부실채권 지표는 점검 배경일 뿐 수도권 아파트 담보 NPL 매입 확대의 직접 신호가 아니다.

국내은행 부실채권비율은 2024년 2분기 0.53%, 2025년 2분기 0.59%, 2026년 1분기 0.60%, 2분기 0.63%로 상승했다. 2026년 2분기 부실채권 잔액은 18.9조원, 가계 부실채권 비율은 0.33%로 당일 재공표됐다. 다만 수도권 아파트 담보만의 잔액은 분리되지 않는다. [FSS_NPL_2024_Q2, FSS_NPL_2025_Q2, FSS_NPL_2026_Q1, FSS_NPL_2026_Q2_REPUBLISHED]

대손충당금적립률은 2025년 2분기 165.5%, 2025년 말 160.3%, 2026년 1분기 150.4%, 2분기 142.9%로 낮아졌다. 은행 전체의 손실흡수 배경을 보여주지만 개별 NPL 풀의 담보가치·선순위·회수기간을 말해주지 않는다. [FSS_NPL_2025_Q2, FSS_NPL_2025_Q4, FSS_NPL_2026_Q1, FSS_NPL_2026_Q2_REPUBLISHED]

매입검토의 기준은 예상 낙찰가가 아니라 순회수액의 보수적 범위다. 담보 실거래, 경매 최저가 단계, 선순위·임차보증금, 조세·관리비, 집행·명도·수선·금융비, 예상 기간과 재매각비용을 사 건별로 연결해야 한다. 지역 낙찰가율을 담보회수율로 그대로 쓰지 않는다.

사업기회는 월별 사건상태와 실거래·권리를 결합한 회수 데이터룸이다. 매입 후에도 기일변경, 취하, 낙찰, 대금미납·재매각, 명도 완료와 실제 비용을 기록해 최초 추정오차를 학습한다. 중단 조건은 핵심 권리 미확인, 실거래 비교불가, 잔금조달 불확실, 보유기간 상한 초과다.

국내은행 부실채권 배경지표

시점	부실채권비율	잔액	가계비율	충당금적립률
2024.Q2	0.53%	미공표	0.27%	미공표
2025.Q2	0.59%	16.6조원	미공표	165.5%
2025.Q4	0.57%	16.6조원	0.31%	160.3%
2026.Q1	0.60%	17.7조원	0.32%	150.4%
2026.Q2	0.63%	18.9조원	0.33%	142.9%

출처: 금융감독원 발표·공식 미러·당일 재공표 [FSS_NPL_2024_Q2, FSS_NPL_2025_Q2, FSS_NPL_2025_Q4, FSS_NPL_2026_Q1, FSS_NPL_2026_Q2_REPUBLISHED] | 주: 은행 전체 기준. 수도권 아파트 담보 NPL로 해석 금지.

NPL 매입·회수 데이터 요구조건

축	필수값	산출	중단조건
담보	감정일·실거래 A/B/C	보수적 매각가 범위	비교불가
권리	선순위·임차·배당·조세	인수가능액	핵심권리 불명
실행	기일·최저가·점유·명도	회수기간 범위	상태·점유 불명
비용	집행·명도·수선·금융·매각	순회수액	핵심건적 불명
성과	실제 회수일·비용·재매각	추정오차 학습	사후기록 누락

출처: CORE AUCTION NPL 회수 프레임 CA-RM-1.1 | 주: 지역 평균 낙찰가율을 회수율로 직접 사용하지 않음.

METHODOLOGY & LIMITS

조사방법론·데이터 한계·주간 업데이트 규칙

재현 가능한 source ID와 결측 보존을 우선하고, 공식값·민간집계·자체계산·시나리오를 시각적으로 분리한다.

수집은 법원·한국은행·금융위원회·국토교통부·한국부동산원·법령 자료를 공식 계층으로 두고, 경매 월간지표는 한 민간업체 집계를 언론이 재공표한 동일 계열만 연결했다. 2026년 4월 지지옥션과 직방 집계가 전국 진행건수 3,409건과 3,790건으로 달라 두 시계열을 병합하지 않았다. [GGI_2026_04, ZIGBANG_2026_04]

자체계산은 공개 기초값과 산식을 함께 둔다. 예컨대 2026년 7월 전국 진행건수 전년비 14.6%는 $3,755 \div 3,277 - 1$, 문정시영의 직전 보도 실거래 대비 -4.2%는 $13.12 \div 13.70 - 1$ 이다. 반올림된 낙찰률로 낙찰건수를 역산하거나 미공표 감정가를 낙찰가율로 역산하지 않았다.

가장 큰 한계는 신규사건·사건재고·낙찰건수·유찰·취하·변경의 연속 원자료, 시군구별 표본수, 응찰자 분포, 유찰횟수별 가격, 수도권 아파트 담보 NPL 잔액이 없다는 점이다. 0과 미확보를 구분하고, 확인되지 않은 공실·회수율·수익률을 만들지 않았다.

주간 업데이트는 지난 기준일 이후 새 사건과 상태변경을 우선 수집하고, 월간보고서 발표 시 23개월 창을 이동한다. 각 수치는 source ID·확인일·정의·기초값을 저장하며, 정정 시 과거값을 덮어쓰지 않고 버전·수정사유·checksum을 남긴다. 발행 전 숫자, 출처, 논리·표현, 레이아웃을 세 차례 검수한다.

데이터 계층과 표기

등급	예	본문 표기	허용
공식	법원·BOK·FSC·MOLIT	기관·기준일	공표 범위 내
민간집계	지지옥션 기사 재공표	민간집계·source ID	동일계열만 연결
자체계산	전년비·가격괴리	산식·기초값	반올림 오차 주석
시나리오	상승·기준·하락	가정·조건	실제값과 다른 색
미확보	유찰별·취하·변경	미확보	0·평균 대체 금지

출처: CORE AUCTION 조사방법론 CA-RM-1.1 | 주: 자료기준일 2026-09-02, 최신 완결 경매월 2026-07.

3회 자체검수와 수정관리

차수	검수	hard stop
1차 숫자	기초값·단위·산식·분모	역산·혼합 시리즈 발견
2차 출처·논리	source ID·교차검증·인과표현	출처 불명·과잉인과
3차 표현·레이아웃	표 주석·결측·가독성	주석 누락·오버플로
수정	버전·일자·사유·checksum	조용한 과거값 덮어쓰기

출처: CORE AUCTION 발행통제 | 주: v1.0 정식 발행본, 2026-09-02 사용자 승인.

APPENDIX

출처·용어·수정이력·면책

공식자료와 민간집계 재공표를 구분했으며 전체 월별 URL 레지스트리는 디지털 보고서에 함께 제공한다.

COURT_PORTAL 대한민국 법원경매정보 https://www.courtauction.go.kr/ COURT_USE_STATS 대한민국 법원경매정보 용도별 매각통계 https://www.courtauction.go.kr/pgj/index.on?v2xPath=%2Fpgj%2Fui%2Fpgj100%2FPGJ164M01.xml COURT_RESULTS 대한민국 법원경매정보 매각결과검색 https://www.courtauction.go.kr/pgj/index.on?v2xPath=%2Fpgj%2Fui%2Fpgj100%2FPGJ158M00.xml EASYLAW_RIGHTS 매수로 인해 말소·인수되는 권리의 확인 https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?ccfNo=2&cciNo=1&cnpClsNo=2&csmSeq=306&popMenu=ov EASYLAW_SMALL_DEPOSIT 소액보증금 우선변제 https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=2&csmSeq=629&popMenu=ov CIVIL_ACT_366 민법 제366조 법정지상권 https://www.law.go.kr/lsLinkProc.do?efYd=20220721&joNo=036600&lnkJoNo=undefined&lsClsCd=L&lsId=prec20220721&sNm=%EB%AF%BC%EB%B2%95&mode=11 BOK_BASE_RATE 한국은행 기준금리 추이 https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643 BOK_2026_08_DECISION 통화정책방향(2026.8.27) https://www.bok.or.kr/portal/bbs/P0000559/view.do?menuNo=200690&nttId=11064191 BOK_WEIGHTED_RATE_2026_07 2026년 7월 금융기관 가중평균 금리 https://www.bok.or.kr/portal/bbs/B0000501/view.do?menuNo=201264&nttId=11064110 FSC_HOUSEHOLD_LOANS_2026_07 2026년 7월 가계대출 동향 https://www.fsc.go.kr/no010101/87543 FSC_2025_1015 주택시장 안정을 위한 대출수요 관리 방안 https://www.fsc.go.kr/no010101/85432 FSC_2026_0813 부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책 https://www.fsc.go.kr/no010101/87517	MOLIT_HOUSING_STATS_2026_07 2026년 7월 주택통계 https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95092360 REB_HOME 한국부동산원 부동산통계정보시스템 https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do REB_2026_07_REPORT 2026년 7월 전국주택가격동향조사 공표보고서 https://www.reb.or.kr/r-one/portal/bbs/rpt/searchBulletinPage.do REB_2026_07_MEDIA_SUMMARY 2026년 7월 한국부동산원 지역별 주택종합 변동률 보도 https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20260818/134495404/1 FSS_NPL_2024_Q2 2024년 6월말 국내은행 부실채권 현황 https://ieic.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=256378 FSS_NPL_2025_Q2 2025년 6월말 국내은행 부실채권 현황 https://ieic.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=270688 FSS_NPL_2025_Q4 2025년 12월말 국내은행 부실채권 현황 https://ieic.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=278418 FSS_NPL_2026_Q1 2026년 3월말 국내은행 부실채권 현황 https://ieic.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=281821 FSS_NPL_2026_Q2_REPUBLISHED 2026년 6월말 국내은행 부실채권 현황 재공표 https://www.mt.co.kr/amp/finance/2026/09/02/2026090115500333568 MOLIT_RT_MUNJEONG_REPUBLISHED 국토부 실거레가 공개시스템 인용 문정시영 거래 https://news.nate.com/view/20260724n14772 CASE_MUNJEONG_COMPARISON 문정시영 감평가·최저가·낙찰가·실거래 비교 https://v.daum.net/v/20260808090002590 ZIGBANG_2026_04 직방 2026년 4월 법원경매정보 분석 https://www.newspim.com/news/view/20260511000955	GGI_2024_09 지지옥션 2024년 9월 경매동향 https://mobile.newsis.com/view/NISX20241010_00029146940 GGI_2024_10 지지옥션 2024년 10월 경매동향 https://www.etoday.co.kr/news/view/2417599 GGI_2024_11 지지옥션 2024년 11월 경매동향 https://v.daum.net/v/7P8LU0Nfnq GGI_2024_12 지지옥션 2024년 12월 경매동향 https://v.daum.net/v/8lixlGLK2y GGI_2025_01 지지옥션 2025년 1월 경매동향 https://v.daum.net/v/20250207110818762 GGI_2025_02 지지옥션 2025년 2월 경매동향 https://mobile.newsis.com/view/NISX20250310_0003092529 GGI_2025_03 지지옥션 2025년 3월 경매동향 https://www.etoday.co.kr/news/view/2460382 GGI_2025_04 지지옥션 2025년 4월 경매동향 https://v.daum.net/v/uVyUmbdzkH?f=p GGI_2025_05 지지옥션 2025년 5월 경매동향 https://v.daum.net/v/Vlw8rUbYmH GGI_2025_06 지지옥션 2025년 6월 경매동향 https://www.yna.co.kr/view/AKR20250708064400003 GGI_2025_07 지지옥션 2025년 7월 경매동향 https://www.newspim.com/news/view/20250807000302 GGI_2025_08 지지옥션 2025년 8월 경매동향 https://v.daum.net/v/VidUs3LKGN?f=p	GGI_2025_09 지지옥션 2025년 9월 경매동향 https://news.nate.com/view/20251002n10040 GGI_2025_10 지지옥션 2025년 10월 경매동향 https://v.daum.net/v/20251106101113434 GGI_2025_11 지지옥션 2025년 11월 경매동향 https://v.daum.net/v/qSFgyyCEtW GGI_2025_12 지지옥션 2025년 12월 경매동향 https://v.daum.net/v/20260108102941525 GGI_2026_01 지지옥션 2026년 1월 경매동향 https://www.newsis.com/view/NISX20260205_0003504361 GGI_2026_02 지지옥션 2026년 2월 경매동향 https://www.dailian.co.kr/news/view/1618211 GGI_2026_03 지지옥션 2026년 3월 경매동향 https://www.mk.co.kr/news/realstate/12012213 GGI_2026_04 지지옥션 2026년 4월 경매동향 https://v.daum.net/v/20260508110110685?f=p GGI_2026_05 지지옥션 2026년 5월 경매동향 https://v.daum.net/v/20260608111934744 GGI_2026_06 지지옥션 2026년 6월 경매동향 https://v.daum.net/v/20260709133952343 GGI_2026_07 지지옥션 2026년 7월 경매동향 https://www.yna.co.kr/view/AKR20260806049400003 GGI_2026_07_DETAIL 지지옥션 2026년 7월 수도권 세부 지표 https://kbthink.com/news-list/view.html?newsId=20260806102614015
---	--	---	---