

CORELINK PARTNERS RESEARCH

CORE AUCTION Market Pulse — 진행량 증가와 가격신호의 분리

수도권 아파트 경매 · 공매 · NPL 공개매각 주간 상태판

Period 2026-08-27 ~ 2026-09-03 | Data cutoff 2026-09-03 | Version 1.0

Methodology CA-RM-1.1 | Selectable-text PDF

Executive Summary

최신 비교가능 월간 집계인 2026년 7월 전국 아파트 경매 진행은 3,755건, 낙찰가율 85.4%, 평균 응찰자 5.3명이다. 서울의 낙찰가율 101.0%와 낙찰률 38.3%는 가격과 거래성공률이 다른 신호임을 보여준다. 8월 동일 모집단 집계는 확인 시점에 미공표로, 0건이나 무변화로 해석하지 않는다.

Key metrics

전국 진행

3,755건

2026.07 · 전국 아파트 · 신뢰도 중간

전국 낙찰가율

85.4%

2026.07 · 민간 집계 재공표 · 신뢰도 중간

평균 응찰자

5.3명

낙찰물건당 · 2026.07 · 신뢰도 중간

서울 낙찰률

38.3%

진행 180건 · 낙찰 n 미공표 · 신뢰도 중간

서울 낙찰가율

101.0%

2026.07 · 신뢰도 중간

경기 낙찰률

49.1%

진행 812건 · 신뢰도 중간

인천 낙찰가율

80.4%

2026.07 · 신뢰도 중간

기준금리

3.00%

2026 - 08 - 27 · 한국은행 · 신뢰도 높음

1. Executive pulse

전국 진행 3,755건과 낙찰가율 85.4%는 2026년 7월의 최신 비교가능 집계다. 8월 전체 수치는 이번 확인창에서 검증되지 않았다. 서울의 높은 낙찰가율과 낮은 낙찰률이 함께 나타나 가격과 유동성을 분리해야 한다.

수도권 낙찰가율



2. 신규 · 진행 · 낙찰 · 취하 · 변경

법원 원문은 사건별 최신상태를 제공하나 월간 비교를 위해서는 기준일과 재매각 · 취소 처리 규칙이 필요하다.

이번 주 8월 총량을 추정하지 않았다. 미공표는 무변화가 아니며 다음 호에서 동일 계열 공표가 확인되면 연결한다.

3. 지역별 가격과 유동성

서울 낙찰가율 101.0%, 경기 86.8%, 인천 80.4%다. 경기 낙찰률 49.1%는 서울 38.3%보다 높았다.
낙찰가율은 낙찰된 물건의 감정가 대비 가격이고 낙찰률은 진행물건 중 낙찰 비율이다. 둘을 하나의 강세지표로 합치지 않는다.

수도권 낙찰가율



4. 감정가 · 낙찰가 · 실거래 괴리

문정시영 단일 사례는 감정가 대비 낙찰가 164.0%였지만 직전 보도 실거래보다 4.2% 낮았다. 감정가의 기준시점이 오래되면 높은 낙찰가율도 실거래 대비 할인일 수 있다. 사례는 시장 평균이 아니며 동일 단지 · 면적 · 층 · 거래일 차이를 확인해야 한다.

문정시영 사례 가격 비교



5. 권리 · 점유 · 물리 위험

선순위 임차인, 대항력, 법정지상권과 체납관리비는 낙찰가 외 인수부담을 만든다. 점유와 수선은 회수기간과 비용을 늘린다.
최저가 할인만으로 투자매력을 판단하지 않고 순회수가 산식을 사건별로 작성한다.

회수 위험 매트릭스

권리		5
점유		4
수선		3
유동성		4

1 낮음~5 높음 정성평가.

Methodology, limitations & sources

Methodology

- 동일 민간 집계 계열의 월간 값만 연결했다.
- 법원 원문과 월간 집계의 정의를 분리했다.
- 가격항목과 사건상태를 개별 필드로 관리했다.

Limitations

- 2026년 8월 동일 모집단 월간 수치가 미공표다.
- 시군구 · 유찰횟수별 완전표본이 없다.
- NPL 공개자료에서 수도권 아파트 담보만 분리되지 않는다.

Disclaimer / risks

- 낙찰가율을 수익률로 오인
- 선순위 권리 · 점유 누락
- 감정가 시차
- 대출규제와 회수기간 확대

Primary sources

- 대한민국 법원경매정보 · 신뢰도 높음 — <https://www.courtauction.go.kr/>
- 법원경매 용도별 매각통계 · 신뢰도 높음 — <https://www.courtauction.go.kr/pgj/index.on?w2xPath=%2Fpgj%2Fui%2Fpgj100%2FPGJ164M01.xml>
- 한국은행 통화정책방향 2026.8.27 · 신뢰도 높음 — <https://www.bok.or.kr/portal/bbs/P0000559/view.do?menuNo=200690&nttId=11064191>
- 지지옥션 2026년 7월 경매동향 재공표 · 신뢰도 중간 — <https://www.yna.co.kr/view/AKR20260806049400003>
- 온비드 조건검색 · 신뢰도 높음 — <https://www.onbid.co.kr/shortcut.do?code=B8bdW0Hbs4A9>