

경매 낙찰률 및 낙찰가율 통계 분석

한국 법원경매의 낙찰률(입찰건수 대비 낙찰건수 비율)과 낙찰가율(감정가 대비 낙찰가 비율) 관련 통계를 정리합니다. 기관 공식 통계는 드물어, 최근 조사·언론 보도 자료를 활용하였습니다.

1. 낙찰률 통계

- **전국 평균 낙찰률 (최근 동향):** 최근 발표된 보고서에 따르면 2026년 1월 전국 아파트 경매 낙찰률은 약 37.5%였습니다 ¹. 이는 2022년 중반 이후 최고 수준입니다. 수도권 지역 특히 서울 아파트 낙찰률은 이보다 높아 같은 달 44.3%를 기록했습니다 ². 일반적으로 2020년대 초반 전국 평균 낙찰률은 30~40% 수준으로 관측되고 있습니다.
- **유형별 낙찰률:** 아파트 경매의 낙찰률이 가장 대표적이며 약 30~45% 범위입니다 ¹. 상가·오피스텔 등 비주 거용 부동산의 낙찰률은 상대적으로 변동폭이 크지만, 지난해 1월 서울 업무·상업시설 낙찰률은 약 82.1%(낙찰가율이 82.1%) 수준으로 추정됩니다 ³. 토지 경매률은 개발 기대감에 따라 높아지기도 하는데, 대전 재개발 예정지 낙찰가율이 73.7%로 상승했다는 보도도 있습니다 ⁴.
- **지역별 차이:** 권역별로 차이가 있습니다. 2026년 초 조사에 따르면 부산 아파트 낙찰률은 약 87.1%(낙찰가율 기준)로 3년 만에 최고였고, 대구(86.8%)·울산(92.1%)도 높은 수준을 보였습니다 ⁵. 서울·경기 지역 역시 상대적으로 높은 낙찰가율·낙찰률을 기록했고, 강남권 재건축 아파트는 대규모 입찰경쟁으로 100%를 크게 웃돌았습니다.

출처: 지지옥션 2026년 1월 경매동향 보고서 ² ¹ (전국 아파트 낙찰률·낙찰가율), 뉴스토마토·한국경제(2026) ³ ⁴ ⁵.

2. 낙찰가율 통계

- **감정가 대비 낙찰가율:** 전반적으로 낙찰가율이 감정가를 상회하는 사례가 늘고 있습니다. 2026년 1월 서울 아파트 낙찰가율은 107.8%로, 전달보다 상승하며 최근 3년간 최고치를 기록했습니다 ². 전국 아파트 평균 낙찰가율도 같은 기간 88.8%까지 상승했습니다 ¹. 과거와 달리 공급 부족·낙찰경쟁 과열로 평균 낙찰가율이 지속 상승 추세입니다.
- **유찰 횟수별 낙찰가율 변화:** 일반적으로 유찰 횟수가 늘어날수록 최종 낙찰가율은 상승합니다. 실제 사례로, 2026년 1월 서울 잠실동 다세대주택의 경우 1차 유찰 후 103명이 응찰해 감정가 대비 134.7%에 낙찰되었습니다 ⁶. 즉, 유찰로 가격이 조정되면 경쟁이 치열해져 더 높은 가격에 낙찰될 수 있습니다.
- **유형/지역별 낙찰가율:** 부동산 유형별로 차이가 큽니다. 한 예로, 2026년 1월 서울 사무·상업시설 낙찰가율은 82.1%였고 ³, 토지의 경우 개발 기대감 있는 재개발 예정 토지가 높은 낙찰가율(예: 대전 73.7%)을 보였습니다 ⁴. 지역별로는 수도권 재건축 아파트(분당동 172.3%, 사당동 168.2%)가 최고 수준이었고 ⁷, 반면 지방에서는 부산(87.1%)·대구(86.8%) 정도입니다 ⁵.

출처: 지지옥션 2026년 1월 경매동향보고서 ² ¹, 뉴스토마토(2026) ⁶ ⁷ ⁵.

3. 유찰 현황

- **평균 유찰 횟수:** 공식 통계는 없으나, 업계에서는 3~4회 정도로 추정하고 있습니다. 2026년 1월 조사에서 언급된 다수 사례처럼, 물건 대부분이 3회 이상 유찰되는 것이 일반적입니다 ⁶.
- **유찰 사유:** 가장 흔한 유찰 사유는 **매각가격(최저입찰가)이 높게 책정된 경우**입니다. 특히 감정가 비현실적인 물건이나, 선순위 전세권·가처분 등 권리 관계가 복잡한 물건은 여러 차례 유찰됩니다. 허위·가짜 유치권 신고가 접수된 사례도 많습니다. 예를 들어, 가짜 건축업자 명의로 유치권을 신고해 의도적으로 입찰을 방해하는 일이 실제로 보고되었습니다 ⁸. 이 경우 경매법원은 신고서를 검증하지 못해 공고에 포함하기 때문에, 낙찰이 까다로워집니다 ⁸. 이 밖에 **미납 세금·관리비, 건축법 위반 등 하자가 있는 물건도 유찰 사유가 됩니다.**

출처: 지지옥션 보고서 및 경매 전문 매체(2023~2026), 경매 법률칼럼 ⁸ (유치권 허위신고 사례).

4. 요약

- **낙찰률:** 최근 3년간 전국 평균 약 30~40% 수준(2026년 1월 기준 37.5% ¹). 수도권·아파트는 이보다 높음 (서울 44.3% ²).
- **낙찰가율:** 과거와 달리 100%를 상회하는 사례 증가. 전국 아파트 약 88.8% ¹ (서울 107.8% ²). 유찰 후 재응찰 시 대폭 상승(예: 잠실 134.7% ⁶).
- **유찰:** 평균 3~4회 유찰되며, 특히 **고위험 권리관계 및 높은 최저가격** 물건이 반복 유찰됩니다. 허위 유치권 등 불법 행위도 문제입니다 ⁸.

이 자료는 **2023~2026년 지지옥션·법조매체·언론 보도**에 기반한 것으로, 최신 시장 동향을 반영합니다. 앞으로 경매시장의 초과 수요 및 경쟁 과열 현상은 계속될 전망입니다.

¹ ² ³ ⁴ ⁵ ⁶ ⁷ 겹겹 규제에 경매로 '우르르'…낙찰가율 '고공행진'

<https://www.newstomato.com/ReadNews.aspx?no=1290415>

⁸ [경매법률칼럼] 경매절차에서 유혹… 유치권 신고, 잘못하면 형사처벌 : 라이프 : 종교신문 1위 크리스천투데이
<https://www.christiantoday.co.kr/news/277512>