
(사)한국인터넷자율정책기구(www.kiso.or.kr) 보도자료

2025년 상반기 허위매물 최다 ‘서초·광명’

상반기 허위매물 11,339건 확인...수도권 집중 현상 뚜렷

6·27 부동산 대책 이후 허위매물 신고 33% 감소

2025년 상반기 부동산 허위매물은 집값 과열 양상이 나타났던 서울 서초구 서초동과 개발 호재가 있었던 경기 광명시 철산동에서 많이 발생한 것으로 나타났다.

두 지역 모두 재건축과 개발 호재로 수요가 증가하며 허위매물이 늘어난 것으로 나타났다.

또한 정부의 6·27 부동산 대출 규제 대책 발표 전후로 허위매물 신고가 급증한 뒤 급감하는 흐름을 보여, 정책 변화가 시장에 직접적인 영향을 미친 것으로 보인다.

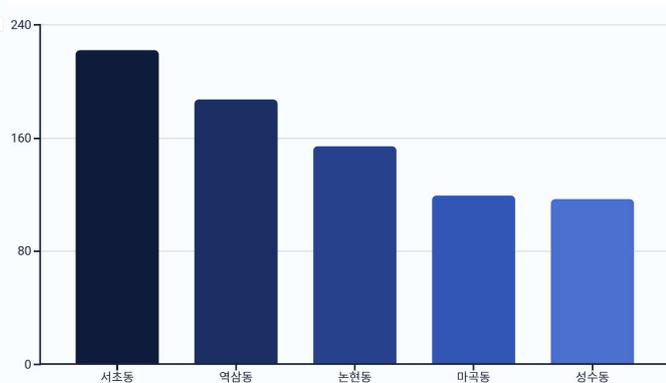
국내 유일의 부동산 매물 검증기구인 한국인터넷자율정책기구(KISO, 의장 김민호) 부동산매물클린관리센터(이하 센터)는 2025년 상반기(1월 1일~6월 30일) 동안의 허위매물 신고·검증 현황을 13일 발표했다.

해당 기간 접수된 총 1만5935건의 신고 중 1만1339건이 실제 허위매물로 확인됐다. 실허위매물 중 약 75%(8556건)는 수도권(서울·경기·인천)에서 발생했으며, 이는 부동산 투자 수요가 높은 지역일수록 허위매물 노출 위험도 크다는 점을 시사한다. 수도권 외 지역 중에서는 △부산(886건) △대전(439건) △대구(415건) 순으로 허위매물이 많은 것으로 나타났다.

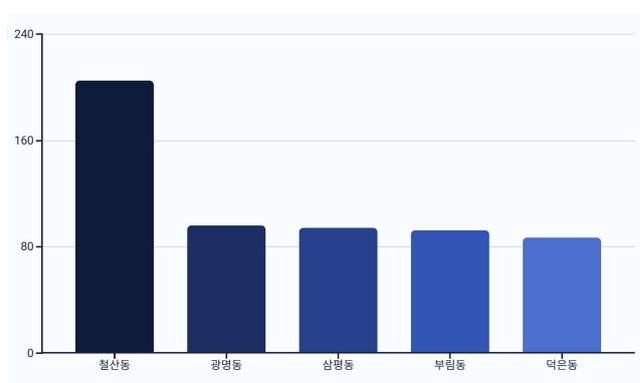
◇ 서초·광명, 재건축 호재에 허위매물 집중

동(洞) 단위로 허위매물 발생 지역을 분석한 결과(매물 주소지 기준), 서울에서는 서초구 서초동이 222건으로 최다를 기록했다. 뒤를 이어 △강남구 역삼동(187건) △논현동(154건) △강서구 마곡동(119건) △성동구 성수동(117건) 등이 상위권에 올랐다.

경기도에서는 광명시 철산동이 205건으로 가장 많았고, △광명동(96건) △성남시 분당구 삼평동(94건) △과천시 부림동(92건) △고양시 덕양구 덕은동(87건) 순이었다.



서울시에서는 서초구 서초동이 총 222건으로 가장 많은 허위매물이 확인되었으며, 그 뒤를 이어 역삼동(187건), 논현동(154건), 마곡동(119건), 성수동(117건)이 상위 5위권에 포함되었습니다.



경기도 지역에서는 광명시 철산동이 205건, 광명동이 96건으로 높은 순위를 기록했습니다. 근소한 차이로 성남시 분당구 삼평동(94건)이 3위를 차지했고, 이어 과천시 부림동(92건), 고양시 덕양구 덕은동(87건) 순이었습니다.

지역	건수
서울시 서초구 서초동	222
서울시 강남구 역삼동	187
서울시 강남구 논현동	154
서울시 강서구 마곡동	119
서울시 성동구 성수동	117

지역	건수
경기 광명시 철산동	205
경기 광명시 광명동	96
경기 성남시 분당구 삼평동	94
경기 과천시 부림동	92
경기 고양시 덕양구 덕은동	87

[그림, 표1] 서울시/경기도 동단위별 허위매물 상위 지역 (기간 : 25년1월1일~6월30일)

이들 지역은 대체로 재건축, 신도시 개발, 신규 입주 등 대규모 개발 사업이 진행 중이거나 예정된 ‘핫스팟’이다. 부동산 시장에 대한 관심이 높아질수록 허위매물도 함께 증가하는 패턴을 보여왔다. 2018년 집값 급등기에는 허위매물 신고량이 사상 최대를 기록한 바 있다.

서초동의 허위매물 222건 중 131건(59%)은 ‘허위가격’이 신고 사유였다. 서초동은 강남 3구(강남·서초·송파) 중 하나로, 법조타운과 교대역 인접 등 입지 요인이 꾸준히 유지되고 있으며, 재건축과 리모델링 수요가 함께 증가하고 있다. 이로 인해 매물 확보 경쟁이 심화되면서 낮은 가격으로 등록된 허위매물 비중이 높게 나타났다.

철산동의 경우, 광명뉴타운 개발과 재건축으로 약 3만 세대 규모의 대단지가 조성되고 있는 지역이다. 철산주공 8~11단지 재건축이 활발히 진행 중으로, 입주가 시작됐거나 입주를 앞두고 있어 투자자 및 실수요자 관심이 집중됨에 따라 허위매물 증가로 이어진 것으로 분석된다. 철산동의 허위매물 유형도 서초동과 유사하게 ‘허위가격’(98건), ‘거래완료’(92건)가 많았다.

◇ 6월 허위매물 신고 증가…정부 6·27 정책 발표 후 감소세 뚜렷

2025년 상반기 총 신고 건수는 15,935건으로, 전년 동기(15,110건) 대비 5.4% 증가

했으며, 특히 6월 한 달에만 3,553건의 신고가 접수되며 신고가 급증한 것으로 나타났다. 이는 전월(5월, 2,489건) 대비 43% 증가, 전년 동월(2024년 6월, 2,709건) 대비 31% 증가한 수치다.

하지만 6월 27일 발표된 이재명 정부의 첫 부동산 대책 이후 신고량은 급감했다. 정책 발표를 기점으로 규제 이전(6월 1일~6월 26일)에는 허위매물 신고량이 3,249건(일평균 125건)이 접수됐으나, 규제 이후(6월 27일~7월 22일)에는 2,176건(일평균 83건)으로 33% 감소했다.

이는 강력한 규제로 인해 부동산 시장 참여자들이 일시적인 관망세로 돌아서면서, 매물 검색과 거래 활동이 위축된 데 따른 현상으로, 허위매물도 자연스럽게 감소한 것으로 분석된다.

◇ 상반기 201개 중개사무소 제재...27개 플랫폼에 매물등록금지

상반기 허위매물 적발에 따라 총 201개 중개사무소가 제재를 받았고, 216건의 매물 등록 제한 페널티가 부과됐다. 이 제재 조치는 KISO와 협약을 맺은 27개 전체 부동산 플랫폼(네이버페이 부동산, 다방, KB부동산 등)에 일정기간 동안 매물등록을 못하게 되는 조치로 중개사무소에게 매우 강력한 제재다.

‘반복적 허위매물 등록 중개사무소’는 월 누적 3회 이상 또는 직전 3개월간 10회 이상 페널티를 받은 경우 지정되며, 최대 6개월간 매물 등록이 제한된다.

신익준 KISO 사무처장은 “자율규제를 기반으로 한 매물 등록 제한 제도는 허위매물 감소에 실질적인 효과가 있다”며 “국민이 안심하고 부동산 거래를 할 수 있도록, 공정하고 투명한 매물 유통 환경을 조성하는 데 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

부동산매물클린관리센터는 2012년 설립 이후 27개 부동산 플랫폼과 협업해 실시간 허위매물 감시 체계를 운영하며 자율규제를 강화해오고 있다.

공실클럽, 네이버페이 부동산, 다방, 데일리팜, 두꺼비세상, 렛츠, 매경부동산, 부동산뱅크, 부동산써브, 부동산포스, 부동산114, 산업부동산, 선방, 아실, 안전집사, 알터, 에이플러스리얼티, 이실장플러스, 울산교차로, 인터넷교차로, 우리집부동산, 천안교차로, 텐컴즈, 한경부동산, 한국공인중개사협회, 한국토지주택공사, KB부동산