



과천 주택 리포트

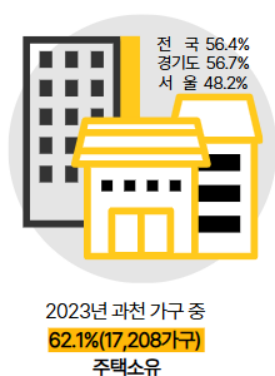
사용설명서

과천도시공사 미래전략단

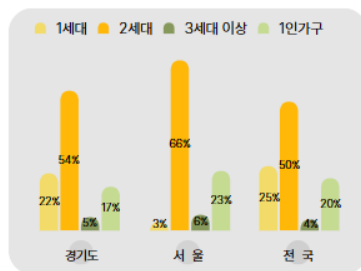
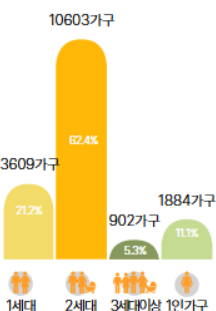
담당자 | 김혜경

☎ 02-500-1222

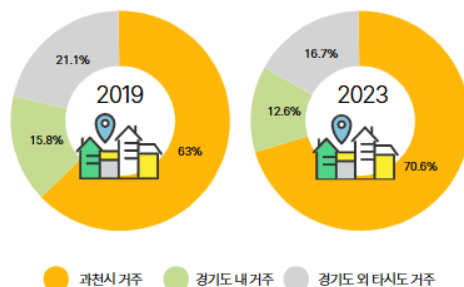
과천 주택 소유가구 얼마나 될까?



주택 소유 가구 형태



거주지별 주택 소유 비율



1. 과천시 주택 소유 구조의 변화 → 실거주 중심 도시로의 재편

- 2023년 과천시 전체 가구 중 주택소유 가구는 62.1% (17,208가구)로, 전국 평균(56.4%) 및 경기도 평균(56.7%)을 상회함. 이는 2019년 50.9%에서 5년간 11.2%p 증가한 수치로, 무주택 가구 비율은 49.1% → 37.9%로 감소해 자가 비율이 빠르게 증가했음을 시사함
- 과천시에 실제 거주하면서 주택을 소유한 사람의 비율은 70.6%(2023년)로, 2019년 63%에서 지속 증가함. 이는 실수요자가 중심이 되는 도시로 변화하고 있음을 의미함

2. 세대 구성별 주택소유 형태 → 가족 중심의 정주 도시

- 2023년 기준 과천시 주택소유 가구 중 2세대 가구는 62%로, 전국(50%) 및 경기도(54%) 대비 압도적으로 높은 비중을 차지. 이는 교육·교통·생활환경에 대한 만족도가 높은 실거주 수요가 많다는 것을 반영함
- 3세대 이상 가구: 7.8%(2019) → 5%(2023), 1인 가구: 11%(2023년, 큰 변화 없음), 이는 고령층의 분가 및 주거 분리로 인해 대가족 구조는 감소하고 있으며, 과천시의 주택 공급 구조가 1인보다는 가족 단위에 초점을 맞추고 있음을 시사함

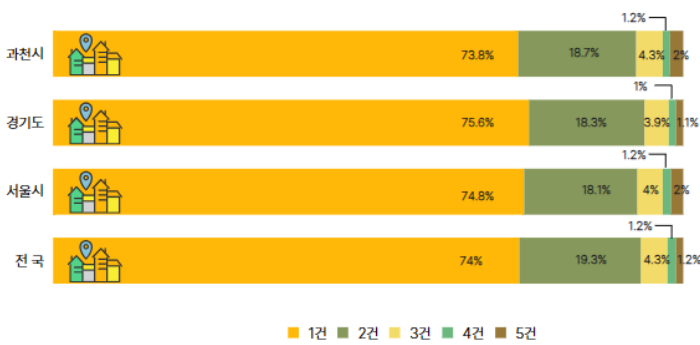
3. 주택 소유 가구 형태별 분포 변화

- 2세대 가구가 과반을 넘어 정착형 도시 구조로 굳어지고 있음. 이는 신혼부부 및 자녀 양육 중심 가구 유입이 많음을 의미함

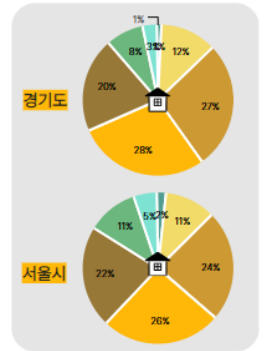
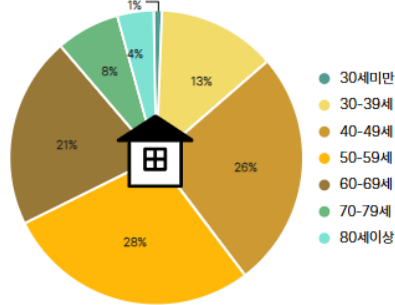
4. 과천시 주택 소유자의 거주지 분포 변화

- 실거주 비율이 증가하면서, 외지 투자 비중은 점차 감소하고 있음. 과천지식정보타운 개발과 실업주 수요 유입이 직접적인 원인임

주택 소유 현황



연령대별 주택소유 가구



1. 주택 보유 수별 구성비 비교

- 과천시는 1주택 보유자가 전체의 73.8%로 전국 평균(74%)과 유사. 다주택 보유자(3건 이상)가 7.5%로, 전국(6.7%)보다 다소 높은 편임. 5채 이상 보유 비율(2.0%)은 서울과 동일, 자산 집중 성격 일부 반영. 이는 실거주 기반 도시 구조 속에서도 고자산 투자 수요 일부 병존함을 시사함

2. 연령대별 주택 소유 가구 분석

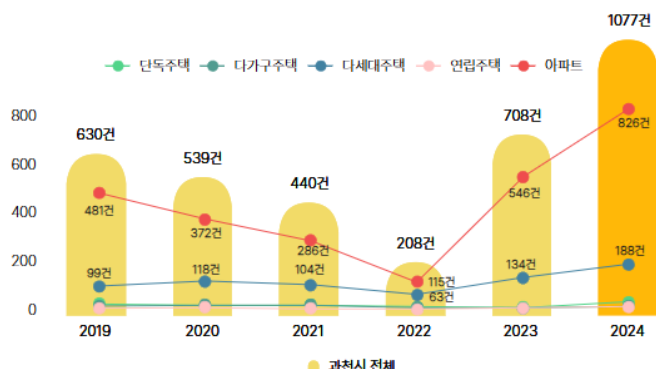
- 전국 기준 주택소유자의 75% 이상이 40~69세에 집중 → 40대(26%), 50대(28%), 60대(21%)가 핵심 보유층임
- 30대 이하 청년층은 14%(30대 13%, 30세 미만 1%)에 불과 → 주택 진입 장벽이 높고, 임대 또는 부모세대와 동거하는 형태 다수임
- 고령층(70세 이상)은 11%로 구성비 감소 → 상속·증여, 요양시설 이주 등 자산 이전 단계 진입 중임
- 이는 전체적으로 중장년 실거주층이 자산을 집중 보유한 구조라는 것을 시사함

3. 지역별 연령 구조 비교

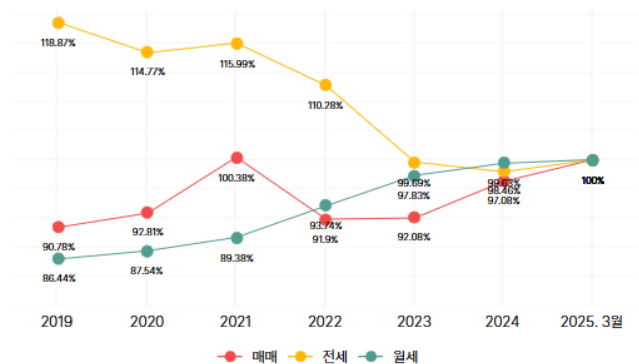
- 경기도: 40~59세 비중 55%, 실거주 중심의 중장년 정착형 도시 → 과천과 유사, 교육·생활 인프라 기반의 가족 단위 수요 많음
- 서울시: 60세 이상 고령층 비율 상대적으로 높음 → 고자산 거주자 중심, 주택을 자산으로 보유하는 성격이 강함
- 청년층(30대 이하) 비율은 두 지역 모두 낮음(12~13%) → 전국적 현상과 일치하며, 주택 진입 지원정책 시급해 보임
- 과천은 경기도 유형에 속하며, 정착·실수요 기반 도시로 발전 중임을 시사함

과천 주택 거래 현황은?

과천시 주택거래 추이



과천시 주택가격 지수



1. 과천시 주택거래 변화 추이 → 거래 회복과 아파트 중심 구조 강화

- 2022년 거래절벽(208건) 이후 2024년 1,077건으로 급반등하며 실수요 회복세 확인됨. 거래의 70% 이상이 아파트로, 아파트 중심 구조가 확고함. 다세대주택 거래는 2년간 3배 증가하며 실거주·대체 수요로 주목받음. 이는 공급정책은 아파트 위주로 유지하되, 거래 회복세는 실수요 기반이 뒷받침되고 있으며, 과천지식정보타운 입주와 아파트 분양 확대가 직접적 배경임을 시사함

2. 과천시 주택가격 지수 추이 → 2021년 고점 이후 조정, 점진적 안정화

- 매매지수는 2021년 고점(100.38) 후 하락했다가 2025년 100으로 회복됨. 전세는 고평가에서 안정화, 월세는 구조적 상승세 지속됨.
- 이는 과천이 경기·전국 대비 변동폭 크며, 고가 시장 특성으로 정책 민감도가 높음을 시사함

과천돋보기 제49호 '과천 주택 리포트'는 [출처]의 자료를 인용하여 작성하였으며, 원 자료에서 제시된 구분 항목을 준용하였습니다.

[출처]

- 통계청, 「주택소유통계」 2023 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수
- 통계청, 「주택소유통계」, 2023 거주지역/세대구성별 주택소유 가구수
- 통계청, 「주택소유통계」, 2023 주택소재지/거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유)
- 통계청, 「주택소유통계」, 2023 거주지역/연령대/주택소유물건수별 주택소유 가구수
- 한국부동산원, 「부동산거래현황」 행정구역별 아파트매매거래현황
- 한국부동산원, 「공동주택실거래가격지수」 아파트 매매 실거래가격지수_시군구_분기별