

# 제56호 과천시 부동산보통기 사용설명서

# 도시와 주택

## 1 과천시의 주택 현황

- 2024년 과천시 총주택수 24,477호로 2019년(13,008호) 대비 5년간 약 88% 증가
- 거주 주택형태는 아파트(67.9%)가 압도적, 점유형태는 자기 집(60.4%)이 1위

과천시 총주택수는 2019년 13,008호에서 2024년 24,477호로 5년 사이 11,469호(약 88.2%) 증가하였다. 특히 2020~2022년 사이 증가폭이 두드러지는데(14,819호→22,455호), 이는 지식정보타운 입주 물량이 본격적으로 공급된 시기와 맞물린다. 2023년(24,038호)과 2024년(24,477호)은 증가세가 크게 둔화되며 신규 공급이 사실상 일단락된 모습이다.

거주 주택형태(2025년)를 보면 아파트가 67.9%로 압도적 1위이며, 단독주택 17.9%, 연립·다세대 12.4%, 기타 1.8% 순이다. 점유형태(2025년)는 자기 집 60.4%, 전세 25.6%, 보증금이 있는 월세 11.3%, 보증금이 없는 월세 0.3%, 무상 2.3%로, 자가 거주 비중이 절반을 훌쩍 넘어 과천시가 안정적인 정주 도시임을 보여준다.(경기도 평균 56.2%)

## 2 과천시의 주택 특징

- 가구당 거주인원은 2인·3인 가구가 각 27%로 공동 1위이며 가구원수가 클수록 유주택 비율 상승(5인 이상 75%)
- 2024년 소유자 거주지역별 과천 주택의 72%(16,212호)는 과천시 거주자 소유로 우상향
- 2024년 연령대별 주택소유율은 50대(26.22%)가 최고, 30대 미만은 0.98%로 최저
- 단, 40대 이하 합산 소유율은 2019년 30.76%에서 2024년 35.67%로 5년간 4.91%p 상승

2024년 과천시 가구당 거주인원 구성을 보면 2인 가구와 3인 가구가 각각 27%로 가장 큰 비중을 차지하며 부부 또는 자녀를 둔 가구가 과천시 가구 구성의 중심을 이루고 있음을 알 수 있다. 가구원수별 주택소유 비율을 보면 1인 가구의 유주택자 비율은 37%에 그치는 반면, 5인 이상 가구는 75%에 달해 가구 규모가 클수록 주택소유 비율이 뚜렷하게 높아지는 경향을 보인다.

소유자 거주지역별 과천 주택 비율을 연도별로 살펴보면, 과천시 거주자 소유 비중이 2019년 63%에서 2024년 72%(16,212호)로 꾸준히 상승하였다. 반면 타시도 거주자 소유 비중은 2019년 21%에서 2024년 16%(3,482호)로 감소하였다. 이는 외지인 투자 목적의 주택 소유가 줄고, 실거주 중심 구조로 점차 재편되고 있음을 시사한다.

2019년과 2024년 경기도 연령대별 주택소유율을 비교하면 40대 이하 합산 소유율이 5년간 4.91%p 상승하였는데, 이는 지식정보타운 입주를 계기로 비교적 젊은 연령층의 주택 매입이 늘어난 결과로 해석될 수 있다.

## 3 주택 소유 비교

- 2024년 과천시 주택소유 가구 비율 61%(17,879가구)로 경기도(57%)·서울(48%)·전국(57%) 상회
- 1인가구 비율은 11%(1,865가구)로 전국 평균(21%)를 비롯해 경기도 평균(18%)보다 낮음

2024년 기준 주택소유 가구 비율을 비교하면 과천시가 61%(17,879가구)로 경기도(57%), 서울특별시(48%), 전국(57%)을 모두 상회하며 경기도 31개 시군 중 상위권인 7위를 기록하였다. 무주택 가구 비율은 39%(11,303가구)로 상대적으로 낮은 수준이며, 이는 과천시가 자가 보유율이 높은 안정적인 주거 도시임을 다시 한 번 확인시켜 준다.

주택소유 가구 형태 중 1인 가구를 보면 경기도(18%)·서울(19%)·전국(21%)과 비교하여 과천시의 1인가구 소유 비중(11%)이 뚜렷하게 낮는데, 이는 과천시가 가족 단위 거주자 중심이 되는 도시라는 특성과 맞닿아 있다.

## 4 노후주택 추이

- 2019년 과천시 30년 이상 노후주택 비율 42.4%로 경기도 내 1위 기록
- 이후 2024년 17.9%로 5년간 24.5%p 감소하며 경기도 내 19위로 대폭 개선, 전국 평균(28.0%) 역전

과천시의 30년 이상 노후주택 비율은 2019년 42.4%로 경기도 내 압도적 1위(2위 연천군 26.7%)였으나, 2024년에 17.9%까지 떨어지며 5년 만에 24.5%p라는 큰 폭의 개선을 이루었다. 같은 기간 경기도 평균은 9.0%에서 17.9%로, 전국 평균은 18.2%에서 28.0%로 오히려 상승하는 추세였던 것과 대조적으로, 비교군 중 과천시만이 유일하게 노후주택 비율이 하락하는 흐름을 보였다.

이러한 역전 현상은 지식정보타운을 비롯한 대규모 신규 주택 공급이 빠르게 늘어난 결과이자, 총 주택수가 비교적 적은 과천시의 도시 특성과 맞물려 변화 체감이 더욱 빠르게 나타난 결과로 분석될 수 있다. 2019년 13,008호에 불과했던 총주택수가 5년 사이 1만 호 넘게 늘어나면서, 신규 공급이 도시 전체 주거 구조에 미치는 영향력도 그만큼 즉각적이고 폭넓게 반영되었다고 해석할 수 있다.

## 5 과천시의 주택 매매

- 2025년 과천시 주택매매거래 총 1,274건으로 2022년(208건) 대비 약 6배 증가
- 2025년 아파트 거래 비중 약 69.3%(883건)로 절대다수 차지

2025년 과천시 주택매매거래는 총 1,274건으로, 이 중 아파트가 883건(약 69.3%)을 차지해 거래의 절대다수를 차지하였다. 다세대주택은 349건으로 뒤를 이었으며, 단독주택·다가구주택·연립주택 거래는 미미한 수준이다. 총 거래량 추이를 보면 2022년 208건까지 급감했던 거래량이 2023년 546건, 2024년 1,077건으로 빠르게 회복되며 2025년 1,274건까지 늘어나는 뚜렷한 반등세를 보이고 있다.

모든 유형의 주택 매매 거래량이 2022년 저점을 찍은 배경에는 기준금리 급등에 따른 매수심리 위축이 있었으나, 2023년 이후 거래가 늘어난 것은 조정대상지역 해제 및 재건축 사업 진척에 따른 실수요·투자수요 회복이 맞물린 결과로 풀이된다. 특히 아파트 매매 거래량 증가(2022년 115건→2025년 883건)와 더불어 다세대주택 매매 거래도 함께 늘어난 점(2022년 63건→2025년 349건)은 과천시 부동산 매매 시장의 회복세가 확산되고 있음을 시사한다.

## 6 과천시의 아파트 거래

- 2025년 아파트 매매가격지수 100.6으로 기준시점('21.6=100) 회복, 전세·월세 지수는 각각 85.9·114.8
- 재건축 이주와 신축 신고가가 회복세 견인

아파트 매매가격지수(2021년 6월=100 기준)는 2021년 평이하다 2022년 말부터 하락해 2023년 3월에 85까지 떨어졌다. 코로나19 시기 저금리 기조 속에 전국적으로 주택가격이 가파르게 상승했던 만큼, 이후 기준금리가 급등하며 매수심리가 위축되는 조정 국면이 전국적으로 나타났고 마찬가지로 과천에도 영향을 끼친 것으로 해석할 수 있다.

또한 2021년 이후 과천 지식정보타운 입주가 이어지면서 일시적으로 신규 공급이 늘었던 점도 가격 조정기에 영향을 끼친 것으로 분석된다. 이후 2023년 1월 정부가 강남3구·용산구를 제외한 수도권 전역의 규제지역(조정대상지역·투기과열지구) 지정을 해제하면서, 규제지역이었던 과천시를 포함한 시장 전반 분위기가 달라지는 계기가 되었다.

2025년 3월 기준 매매가격지수는 100.6으로 완전히 회복하였으며 전세가격지수는 85.9, 월세가격지수는 114.8을 기록하였다. 매매가가 기준점을 회복하는 동안 월세 지수가 가장 가파르게 상승한 점은, 재건축에 따른 이주 수요가 임대차 시장에 영향을 미친 것으로 분석된다.

과천돋보기 제56호는 [출처] 자료를 인용하여 작성하였으며, 원 자료에서 제시된 구분 항목을 준용하였습니다.

[출처]

- KOSIS 주택소재지별 주택수(개인단위) - 2025 과천시 사회조사
- KOSIS 거주지역/가구원수별 무주택 가구수 - KOSIS 유형별 매매/전세/월세가격지수
- KOSIS 주택소재지\_거주지역별\_주택수\_관내인 및 외지인 소유
- KOSIS 거주지역\_가구의\_성\_연령대별\_주택소유\_가구수
- KOSIS 거주지역별\_주택소유\_및\_무주택\_가구수 - KOSIS 노후주택비율\_시도\_시군
- KOSIS 거주지역\_세대구성별\_주택소유\_가구 - KOSIS 주택거래현황\_년도별\_세부항목