

고양 창릉, 가장 앞서 달리는 미완성

유출된 도면에서 410대 1의 청약까지 —
기록과 목표를 구분해 읽는 3기 신도시 심층 리포트

작성 **딜라** · 유어집

발행 **2026년 9월 4일**

분석 근거 · 국토교통부 고시·보도자료, LH 입주자모집공고 4건, 3기 신도시 공식 자료, 국토교통부 실거래가, 언론 보도 80여 건 교차 확인

your집

요약 — 이 리포트가 확인한 것

고양 창릉은 3기 신도시 다섯 곳 가운데 가장 시끄럽게 태어나 가장 앞서 달리고 있는 지구입니다. 그리고 그 속도의 그늘에 사전청약 제도의 실패, 3~4년의 교통 공백, 기업 유치 0건이라는 숫자가 함께 있습니다. 다섯 개의 장에서 확인한 핵심을 먼저 정리합니다.

- 창릉은 **발표 전 도면 유출로 후보에서 제외**됐다가 반년 만에 더 큰 그림으로 되살아난, 3기 유일의 이력을 가진 지구다.
- 발표에서 조성공사 착공까지 **49개월** — 교산(57개월)보다 8개월 빨랐다. 발표에서 첫 입주 목표까지는 **약 8년 7개월**이다.
- 사전청약 추정분양가는 본청약에서 **14.6~17.1%**(첫마을), 많게는 **약 2억원**(S4) 올랐고, 당첨자 **26.6~41.4%**가 포기했다.
- 그런데도 본청약 경쟁률은 평균 53.2대 1, 최고 **410대 1** — 3기 신도시 최고 기록이다.
- GTX-A 열차는 2024년 12월부터 지구 밑을 달리지만 **역이 없어 서지 않는다**. 창릉역 개통 목표는 세 번 밀려 2030년 12월, 고양은평선은 2031년이다. 첫 입주(2027년 12월 목표)와의 간격은 **3~4년**이다.
- 자족용지 약 130만㎡("판교의 2배")에 **앵커기업 투자협약은 0건**(2025년 12월 시의회 지적 기준)이다. 같은 기간 교산은 3조원, 부천 대장은 2.2조원, 왕숙은 6천억원을 유치했다.
- 84㎡ 확정분양가 **7.59억~8.67억원**은 인접 지구 실거래(6.8억~9.5억원)의 사이에 있다. 그리고 전체 3만 8천여 가구 중 본청약이 진행된 물량은 **약 4,900가구, 13%뿐**이다.

확인 시점은 2026년 9월 4일이며, 미래 일정은 모두 목표로 표기했습니다.

1장. 유출된 도면 위에서 — 창릉의 출생

창릉의 시간표는 발표가 아니라 사건에서 시작합니다. 2018년 가을, 정부가 수도권 신규 택지를 검토하던 시기에 고양 원흥 일대의 개발 구상 도면이 외부로 유출됐습니다. 지구 안 화전동의 토지 거래가 5년 만에 최고치를 찍었다는 보도가 이어졌고, 그해 12월 19일 3기 신도시 1차 발표(왕숙·교산·계양)에서 고양은 명단에서 빠졌습니다.

반년 뒤 이야기가 뒤집힙니다. 2019년 5월 7일, 정부는 유출됐던 원흥 일대를 포함해 더 크게 그린 창릉지구 813만㎡·3만 8,000호를 발표합니다. 발표 직후에는 일산이 들고일어났습니다. 창릉이 일산과 서울 사이에 자리 잡기 때문에 "서울 수요를 창릉이 가로채면 일산은 뭐가 되느냐"는 반발이었고, 관련 청원에 하루 6천 명이 몰렸으며 지구지정 취소 소송까지 이어졌습니다(기각). 지정 직후에는 도면이 또 한 번 시중에 돌았다는 논란도 있었습니다.

이 출생 과정에 창릉의 두 얼굴이 이미 들어 있습니다. 서울에서 가장 가까운 3기 신도시라는 매력과, 주변 도시와 수요를 나눠 가져야 하는 위치라는 부담입니다.

지구 개요



그림 1. 창릉지구 블록 배치도 — 첫마을(A4·S5·S6)과 GTX-A 노선 (출처: LH 입주자모집공고)

항목	내용
위치	고양시 덕양구 원흥·동산·용두·향동·화전·도내·행신·화정·성사동 일원
면적	8,119,006㎡ (본단지 789.0만 + 기업이전단지 22.9만)
규모	주택 38,000호 · 계획인구 92,000명 — 3기 중 왕숙 다음
시행	경기도 · LH · 경기주택도시공사 · 고양도시관리공사
서울과의 거리	경계까지 최단 약 1km — 3기 중 도심 접근성 최고 평가
지구지정	2020.3.6 (국토교통부고시 제2020-245호) · 지구계획 승인 2021.11.30 · 이후 4차 변경
사업준공 목표	2029년 (목표)

2장. 시간표 — 유출에서 입주까지 10년

창릉 10년 — 유출에서 입주까지

고양 창릉지구 연혁 (2018~2027) — 붉은 점은 다른 신도시에 없는 창릉만의 사건들

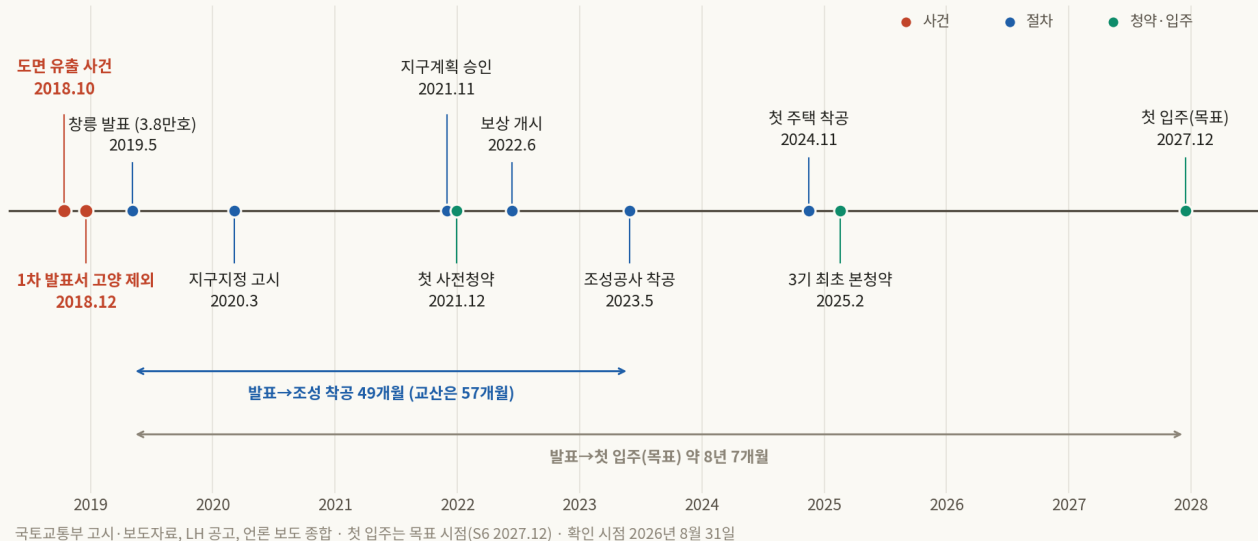


그림 2. 창릉 10년 연혁 — 사건·절차·청약의 타임라인

구간별 실제 기록과 목표를 구분해 정리합니다.

구간	기간	성적
발표(2019.5.7) → 지구지정(2020.3.6)	10개월	⊙ 실제 기록
지구지정 → 지구계획 승인(2021.11.30)	21개월	⊙ 실제 기록
발표 → 조성공사 착공(2023.5.30)	49개월	⊙ 실제 기록 — 교산은 57개월
발표 → 첫 주택 착공(2024.11, A4·S5·S6 2,089가구)	66개월	⊙ 실제 기록
발표 → 첫 입주(S6 2027.12)	약 103개월 (8년 7개월)	△ 목표

두 가지를 같이 볼 필요가 있습니다. 첫째, 창릉은 교산보다 빨랐습니다. 문화재 발굴이라는 큰 변수를 안았던 교산과 달리, 창릉은 30사단 이전 부지라는 비교적 정리된 땅에서 출발한 차이가 있습니다. 둘째, 그래도 입주까지는 8년 7개월입니다. 사전청약 당첨자 기준으로 입주까지 약 6~7년을 기다리는 일정입니다. 신규택지 발표 뉴스를 읽을 때 옆에 둘 자입니다.

진행 속도의 최근 신호는 좋은 편입니다. 2026년 4월 기준 첫마을 세 블록의 공정률은 A4 21.39%(계획 20.16%), S5 23.14%(계획 21.13%), S6 25.73%(계획 23.40%)로 모두 계획을 웃돌았고, 6월에는 28.7~31.8%까지 올라왔습니다. 창릉은 2026년 3기 신도시 착공 물량의 25%를 차지하며, 7월 9일에는 국무총리와 국토교통부 장관이 함께 현장을 점검했습니다.

3장. 사전청약의 값 — 추정가와 확정가 사이

사전청약의 값 — 4년 뒤 고지서는 1억이 무거워졌다

고양 창릉 사전청약(2021~2023) 추정분양가와 본청약(2025~2026) 확정분양가, 그리고 당첨자 포기율

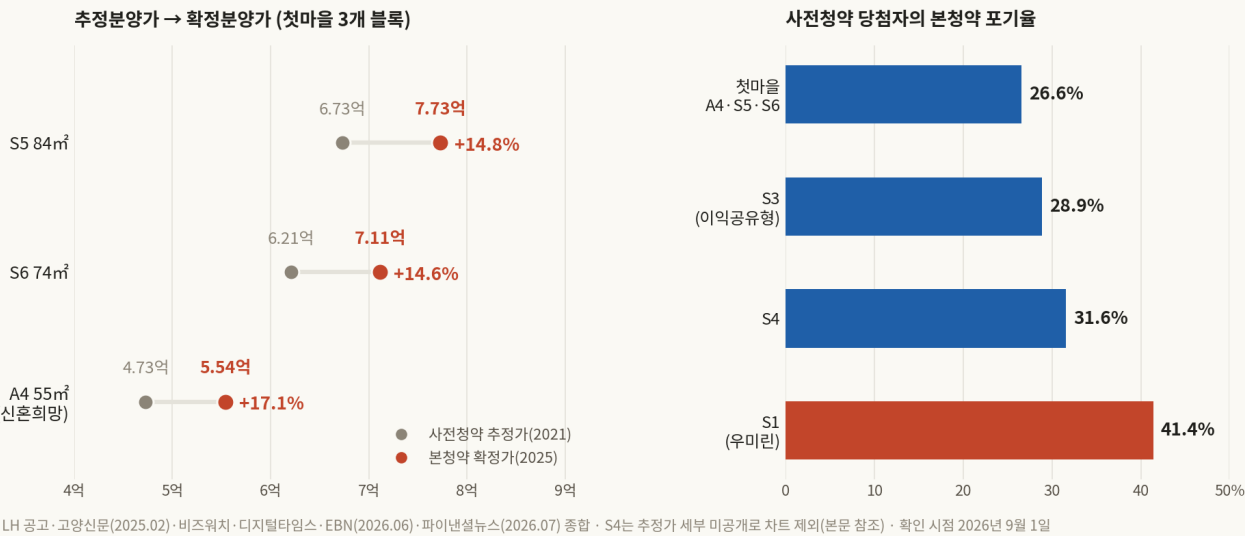


그림 3. 추정분양가 대 확정분양가, 그리고 당첨자 포기율

창릉의 사전청약은 세 차례 있었습니다.

회차	시기	블록	물량	경쟁률
4차 공공 사전청약	2021.12	S5·S6·A4	1,697호	공공분양 평균 36.6대 1, 84㎡ 165.7대 1
2022년 7월 사전청약	2022.7	S1·S4	1,394호	지구 평균 20.3대 1
뉴:홈 1차 사전청약	2023.2	S3(나눔형)	877호	일반공급 84㎡ 82.4대 1

당시 청약저축 최고 납입액은 3,410만원 — 매달 10만원씩 28년을 부은 통장이 들어왔습니다.

4~5년 뒤 본청약 고지서는 달랐습니다.

블록·평형	추정분양가	확정분양가	인상 폭	포기율
A4 55㎡ (신혼희망)	4억 7,289만	5억 5,375만 (2025)	+17.1%	첫마을 합산 26.6%
S6 74㎡	6억 2,078만	7억 1,149만 (2025)	+14.6%	//
S5 84㎡	6억 7,300만	7억 7,289만 (2025)	+14.8%	//
S1 84㎡ (우미린)	세부 미공개	7억 5,900만 (2026)	—	41.4%
S3 84㎡ (이익공유형)	5억원대 중반*	6억 6,540만~7억 796만 (2026)	약 +20% 안팎	28.9%
S4 84㎡	6억원 안팎	8억 1,217만~8억 6,719만 (2026)	약 +2억 (보도 기준)	31.6%

*S3 추정분양가는 공식 공고 원문 대조가 어려운 참고치입니다.

원인은 단순합니다. 사전청약과 본청약 사이에 4~5년이 흘렀고 공사비가 크게 올랐으며, 확정분양가는 본청약 시점의 땅값과 건축비로 다시 계산되기 때문입니다. 제도가 거짓말을 한 것은 아니지만, "추정분양가"를 "약속된 가격"으로 읽은 사람에게는 1억~2억원의 차이가 배신처럼 도착했습니다. 2026년 7월 24일에는 S4 당첨자들이 분양가 상승에 항의하는 집회를 열었고, S3에서는 사전청약 때 안내되던 전용 모기지(연 1.9~3.0% 고정)가 본청약 공고문에서 빠져 반발이 일어났습니다.

그런데 떠난 자리는 즉시 채워졌습니다. 2025년 2월 첫마을 본청약 일반공급 610가구에 3만 2,451명이 몰려 평균 53.2대 1, S5 84㎡는 15가구에 6,147명이 신청해 410대 1을 기록했습니다. 당첨 커트라인은 S5 84㎡ 기준 저축액 2,876만원(약 23년 납입), 최고 통장은 3,890만원이었습니다. 2026년에도 S1 우미린이 평균 61.2대 1(최고 113.7대 1), S3·S4 특별공급에 1만 8천여 명이 몰렸습니다(S4 67.8대 1 — 일반형 선호가 이익공유형의 3.4배). ✖ S3·S4 일반공급 최종 경쟁률은 본 리포트 작성 시점까지 공표 자료가 확인되지 않아, 확인되는 대로 갱신합니다.

같은 가격이 당첨자에게는 포기의 이유가 되고 새 신청자에게는 기회가 됩니다. 오른 확정분양가조차 인근 시세보다 낮았기 때문입니다. 사전청약 당첨자의 손해와 창릉이라는 지구의 매력은 별개의 문제라는 것 — 이 구분이 창릉 청약 데이터가 말해주는 가장 중요한 사실입니다.

4장. 열차는 지나가는데 역이 없다 — 교통

새 집 열쇠와 열차표 사이 — 창릉의 공백기

첫 입주(2027.12 목표)와 철도 개통 목표 사이의 간격 — 개통 시점은 모두 목표이며 늦춰질 수 있음

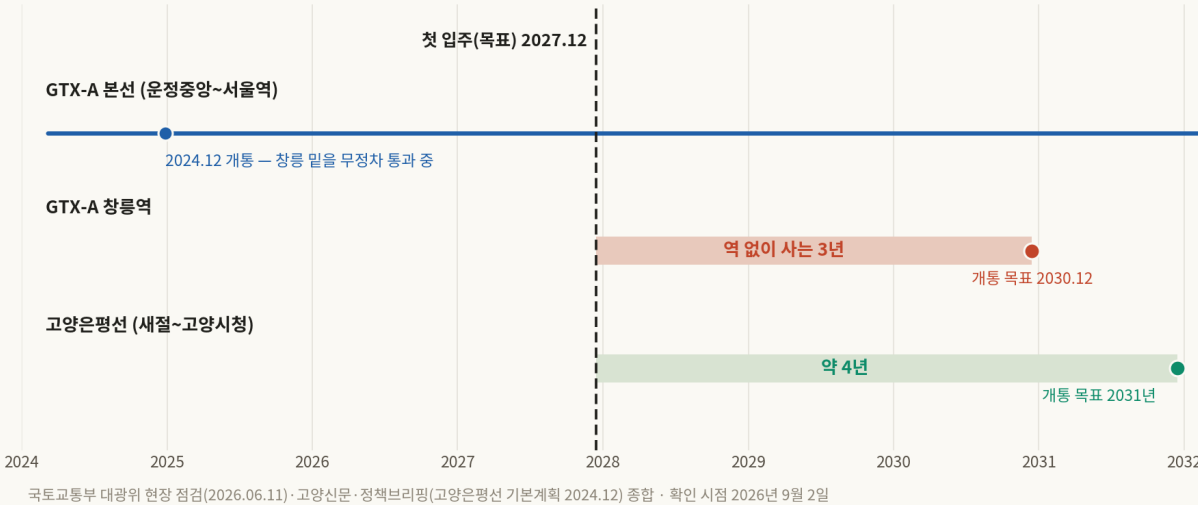


그림 4. 첫 입주와 철도 개통 목표 사이의 공백

창릉 교통의 현재를 한 문장으로 줄이면, GTX-A 열차는 2024년 12월 28일부터 창릉지구 밑을 달리고 있지만 역이 없어 서지 않습니다.

구분	내용	상태
GTX-A 본선 개통 (운정중앙~서울역, 2024.12.28)	창릉 위치 무정차 통과 중	◎ 확정 사실
창릉역 신설 결정 · LH 1,650억 전액 부담	광역교통개선대책 (2020.12.29)	◎ 확정 사실
창릉역 공사 진행	2025년 초부터 현장 확인, 2026.6.11 대광위 현장 점검	◎ 확정 사실
창릉역 개통	2026년경 → 2027년 → 2030년 12월	△ 목표 (3차 변경)
고양은평선 (새절~고양시청 15km, 정거장 8, 1조 7,167억)	기본계획 2024.12.3 승인, 설계 착수 2026.6	◎ 확정 사실
고양은평선 착공·개통	착공 2026년 말, 개통 2031년	△ 목표
서부선 직결 (새절~서울대입구)	서울 구간 민자사업 변수	✕ 미확정

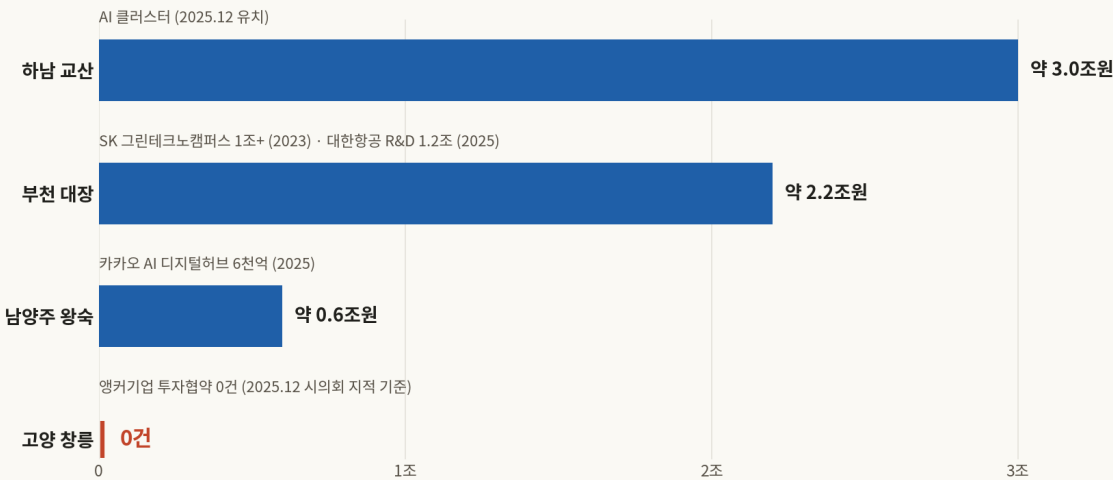
첫 입주 목표가 2027년 12월이니, 먼저 들어간 주민들은 3~4년을 철도 없이 살게 됩니다. 현재 창릉 위치 기준 대중교통으로 서울역 방면 약 40분, 여의도 방면 약 50분이 공식 안내이고, 광역교통개선대책의 나머지 — 16개 사업 약 2.2조원(수색교·강변북로 확장, 중앙로·통일로 BRT 등) — 가 공백기의 실질 대책입니다.

비교의 자를 대면, 미사강변도시는 첫 입주에서 지하철 개통까지 6년 2개월을 기다렸습니다. 창릉의 공백은 그보다 짧고, 서울 경계 1km라는 위치 덕에 대안 교통의 밀도도 높은 편입니다. 공백이 있다는 사실과 공백을 버틸 수단이 있느냐는 별개의 질문이며, 창릉은 후자에서 3기 중 유리한 쪽입니다. 다만 개통 목표가 한 번 더 밀리면 공백은 그만큼 길어집니다. 개통이 완성되는 시점의 창릉은 GTX(서울역 10분대 전망)와 경전철(새절역 20분대 전망)을 함께 가진 더블 역세권이 됩니다.

5장. 판교의 2배라던 땅 — 자족의 성적표

판교의 2배라던 땅에, 협약은 아직 0건

3기 신도시 앵커기업 투자 유치 비교 — 발표·협약 기준 금액(집행액 아님), 창릉은 자족용지 약 130만㎡ 보유



하남시 발표(2025.12) · SK · 대한항공 · 카카오 협약 보도 · 고양시의회 지적(고양신문 2025.12) 종합 · 금액은 계획 · 협약 규모 · 확인 시점 2026년 9월 3일

그림 5. 3기 신도시 앵커기업 투자 유치 비교

2020년 지구계획의 약속은 자족용지 약 130만㎡, "판교테크노밸리의 2배 이상"이었습니다. 발표 7년째의 성적표는 이렇습니다.

지구	앵커기업 유치 (협약·발표 기준)	규모
하남 교산	AI 클러스터 (2025.12 하남시 발표)	약 3조원
부천 대장	SK 그린테크노캠퍼스 (2023) + 대한항공 R&D센터 (2025)	약 2.2조원
남양주 왕숙	카카오 AI 디지털허브 (2025)	약 6천억원
고양 창릉	투자협약 없음 (2025.12 시의회 지적 기준)	0

금액은 협약·발표 기준의 계획 규모이며 집행액이 아닙니다.

원인으로 반복해 지목되는 것은 과밀억제권역이라는 제도의 틀입니다. 고양시 전체가 수도권 과밀억제권역이라 기업이 들어오면 취득세 종과 등 세금 부담을 안게 되고, 창릉의 입지 매력에 세제 불이익에 껴있는 구조입니다. 여기에 아직 오지 않은 철도가 겹칩니다. 기업이 이전을 결정할 때 보는 것은 지금의 교통이라서, 자족과 교통은 서로를

기다리는 관계가 됩니다. 2026년 6월에는 주택 쪽에서도 신호가 왔습니다. 민간참여 B-1블록(1,594가구, 사업비 5,047억원)이 단독 응찰로 유찰됐고, LH는 재공모 뒤 실패 시 수의계약으로 전환해 연말 착공을 지키겠다는 계획입니다.

다만 구조를 바꾸려는 카드들이 나오기 시작했습니다.

- **공업지역 15만 5,182㎡ 지정 (확정)** — 기업이전단지 일대가 2026년 초 공업지역으로 지정되면서 고양시 전체 공업 물량이 16.6만㎡에서 32.1만㎡로 약 두 배가 됐습니다. 수도권정비계획의 벽을 공공주택특별법 특례로 우회한 결과입니다.
- **유치 업종의 구체화 (계획)** — 항공우주·UAM, 의료바이오. 지구 남측의 한국항공대, 인접한 국립암센터와 잇는 그림입니다.
- **경제자유구역 (계획)** — 2026년 신청, 2027년 지정 목표.
- **행정의 밀착 (진행 중)** — 2026년 8월 신임 고양시장이 LH와 상설 TF를 구성했고, 국토부 장관에게 공업물량 6.6만㎡ 추가 배정을 직접 건의했습니다.

자족의 성패는 창릉이 좋은 도시가 되느냐보다, 어떤 종류의 좋은 도시가 되느냐를 가르는 문제입니다. 자족용지가 채워지면 출퇴근이 지구 안에서 끝나는 도시가 되고, 비어 있으면 3.8만 가구가 아침마다 서울로 나가는 도시가 됩니다. 창릉에는 서울 경계 1km라는 안전판이 있어 후자로도 성립하지만, 그 경우 교통 공백기의 부담이 커집니다.

6장. 창릉의 값 — 가격의 위치와 남은 87%

창릉의 값 — 분양가는 주변 시세 사이에서 있다

전용 84㎡ 기준, 창릉 확정분양가와 인접 택지지구(향동·지축·원흥·삼송) 실거래가 비교

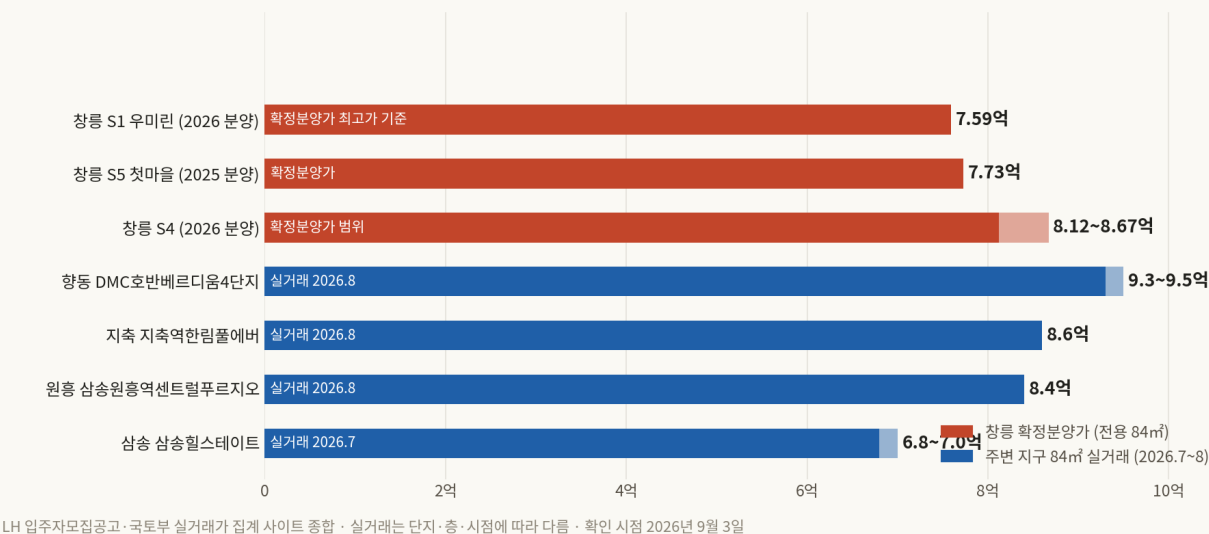


그림 6. 창릉 확정분양가와 인접 지구 84㎡ 실거래가

84㎡ 기준으로 창릉의 확정분양가와 인접 택지지구의 실거래가를 나란히 놓으면 이렇습니다.

구분	가격	기준
창릉 S1 우미린	7.59억	확정분양가 최고가 (2026)
창릉 S5 첫마을	7.73억	확정분양가 (2025)
창릉 S4	8.12~8.67억	확정분양가 범위 (2026)
향동 DMC호반베르디움4단지	9.3~9.5억	실거래 2026.8
지축 지축역한림폴에버	8.6억	실거래 2026.8
원흥 삼송원흥역센터럴푸르지오	8.4억	실거래 2026.8
삼송 삼송힐스테이트	6.8~7.0억	실거래 2026.7

분양가는 주변 시세의 사이에 서 있습니다. 다만 세 가지를 함께 봐야 공정한 비교가 됩니다. 비교 단지들과 연식이 다르고(창릉은 입주 시점에 신축), 주변 시세에는 완성된 인프라가 반영돼 있으며(창릉 분양가가 사는 것은 미완성의 도시), 실거래가는 특정 시점의 스냅사진일 뿐 계약할 때의 약속이 아니라는 점입니다.

남은 물량의 지도는 이렇습니다.

구분	물량	상태
첫마을 A4·S5·S6 (2025.2 본청약)	2,089가구	⊙ 완료 · 입주 2027.12~2028.1
S1 우미린 그레니티 (2026.5)	494가구	⊙ 완료 · 입주 2029.5
S3·S4 (2026.7)	2,306가구	⊙ 완료(계약 2026.11) · 입주 2030.2~3
S2 (나눔형, 전량 신규)	1,057가구	△ 공고 대기 — 당초 2026.6 계획에서 지연
A4 행복주택 (청년·신혼)	297가구	△ 공급 계획
B-1 (민간참여)	1,594가구	△ 유찰 후 재공모 중
C-1 (민간분양)	593가구	△ 매각 진행
그 외 후속 블록	약 3만 가구	△ 연차별 로드맵 미공표

본청약이 진행된 물량은 약 4,900가구, 전체의 13%입니다. 창릉의 청약은 끝난 이야기가 아니라 이제 서장을 지난 이야기입니다. 남은 물량은 크게 세 유형 — 일반형(시세보다 조금 낮은 편), 이익공유형·나눔형(시세의 70% 수준, 5년 의무거주, 처분 시 차익 30% 공공 귀속), 민간분양 — 으로 나오며, 유형에 따라 사실상 다른 상품입니다. 잔금 시점의 대출 기준(은행권의 분양가 기준 전환 흐름)도 자기자금 계획에 미리 반영할 대목입니다.

7장. 변수들 — 앞으로 지켜볼 것

- **추가 신규택지 발표 (2026년 9월 말~10월 초 예정)** — 정부의 7만 3천호+α 발표에서 고양 몫으로 대곡역 일대가 거론됩니다. 고양 그린벨트 109.03㎢는 이미 토지거래허가구역으로 묶였습니다(2026.8.18~12.31). 대곡역세권은 2024년 11월 이미 9,400가구 규모 지식융합단지로 발표된 곳이라, 이번 발표에서 확대되는지가 관전 지점입니다. 창릉과는 같은 덕양구·같은 GTX-A 라인이라 직주 시너지와 수요 분산의 양면이 있습니다.
- **북한산~창릉천 국가정원 구상 (2026.6 발표, 구상 단계)** — 고양시가 창릉천을 축으로 2027년까지 기본계획, 2030년까지 지방정원 조성, 2033년 이후 국가정원 지정 신청을 목표로 제시했습니다. 창릉천 통합하천사업 (18.4km, 약 3,287억)과 겹치는 그림이지만, 모두 계획 단계입니다.
- **인구와 분구** — 덕양구 인구는 483,048명(2026.6.30, 전국 일반구 1위)으로, 창릉 계획인구 9.2만 명이 더해지면 50만을 넘겨 분구 논의가 가능해집니다.
- **갱신 예정 항목** — S3·S4 일반공급 최종 경쟁률, S2 공고, B-1 재공모 결과, 첫 기업 투자협약, 창릉역·고양은평선 일정 변동. 확인되는 대로 블로그 해당 편을 갱신합니다.

부록 A. 자료 간 차이 기록

같은 사실에 대해 자료마다 숫자가 다른 경우, 본 리포트는 최신·공식 자료를 우선했습니다.

- 지구 면적: 813만㎡(발표 보도) → 8,119,006㎡(3기 신도시 공식 페이지, 채택)
- 자족용지: 130만㎡(지구지정 공식 발표, 채택) vs 135만㎡(일부 보도)
- 첫마을 일반공급: 610가구·32,451명(결과 집계, 채택) vs 764가구(사전 예고 기사)
- S3 가구수: 1,282가구(공고 기준, 채택) vs 1,306가구(예고 기사)
- 고양은평선 사업비: 1조 7,167억(국토부 기본계획, 채택) vs 1조 7,314억(일부 보도)
- 창릉천 사업비: 3,287억(선정 당시 계획) — 이후 감액 논란 보도 있음

부록 B. 방법과 출처

이 리포트는 2026년 8월 31일부터 9월 4일까지 5개 조사 트랙(연혁·교통·청약·자족·강점 데이터)으로 진행한 웹 전수 조사에 기반합니다. 출처 80여 건을 교차 확인했으며, 국토교통부 고시·보도자료, LH 입주자모집공고, 3기 신도시 공식 페이지, 고양시·덕양구 공식 자료를 우선하고 언론 보도로 보강했습니다. 주요 출처는 다음과 같습니다.

국토교통부고시 제2020-245호(지구지정) · 3기 신도시 공식 페이지(국토부·LH) · 대한민국 정책브리핑(고양은평선 기본계획, 2024.12.3) · LH 입주자모집공고(첫마을·S1·S3·S4) · 국토교통부 실거래가 공개시스템 집계 · 한국경제(2019.5.7 발표 / 2026.4.22 분양 재개) · 대한경제(2026.4.9 현장 르포) · 고양신문(2024.11.1 첫 착공 / 2025.2.12 확정분양가 / 2025.12.19 앵커기업 / 2026.1.2 공업지역 / 2026.4.29 후속 물량) · 뉴스핌(2025.2.21 첫마을 경쟁률 / 2026.7.28 S3·S4 특공) · 뉴시스(2025.3.7 커트라인) · 디지털타임스(2025.2.20 포기율) · EBN(2026.6.3 S1 이탈률) · 파이낸셜뉴스(2026.7.26 르포 / 2026.7.28 집회) · 연합인포맥스(2026.6.12 B-1 유찰) · 아시아투데이

(2026.6.11 대광위 점검) · YTN(2026.7.9 총리 방문) · 경인방송(2026.8.28 시장 건의) · 오마이뉴스(2026.6.19 국가정원 구상) · 덕양구청 일반현황(2026.6.30)

숫자는 모두 발행 시점에 확인 가능한 최신 실측 또는 공식 목표이며, 목표(△)와 실적(◎), 미확정(×)을 구분해 표기했습니다. 이 리포트는 정보 제공을 목적으로 하며 특정 자산의 매수·매도를 권유하지 않습니다.