



KINGS MAGEN  
REAL ESTATE

# 2024.1Q BUSAN Commercial Research Report

본 보고서의 지식 재산권은 당사 소유이므로 무단 복제 및 배포,  
2차 저작물 작성 등의 방법으로 침해 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

2024.05



**KINGS MAGEN**  
REAL ESTATE

## 01 **COMMERCE** 상업업무용

◦ Transaction status

## 02 **OFFICE** 오피스

◦ Vacancy rate

## 03 **RETAIL** 리테일

◦ Rent·Vacancy rate

## 04 **ACCOMMODATION** 숙박시설

◦ Domestic tourists · ADR · Room share

## 05 **INVESTMENT** 투자

◦ Transaction status

## 06 **AUCTION** 경·공매

◦ Auction registration application

## 07 **SUPPLY** 공급

◦ Building permit statistics

# 24.1Q Summary

## Transaction status & investment 거래현황 및 투자

- 부산 지역 50억 이상 비주거용 거래는 전년도/전분기 대비 하락함.
- 부산 강서구 공장·창고 거래가 해당 분기 높게 나타남.
- 부산 지역 주요 호텔 거래는 마무리될 듯 보임.
- 실수요자 중심 중·소형 빌딩 매입 의향자 다수 증가.

## Office & Retail 오피스 및 리테일

- 2024년 1분기 부산 지역 주요 중심상업지역의 오피스 및 리테일 공실률은 전분기 대비 소폭 상승.
- 부산 지역 오피스는 퀄리티 중심, 상가는 소형상가 중심으로 수요가 유지될 듯.

## Tourism & accommodation 관광 및 숙박

- 부산지역 방문객 수 꾸준히 증가 추세, 부산진구가 가장 높고 이어 해운대구로 나타남.
- OCC(객실점유율) 꾸준히 증가 예상.
- ADR(평균객실료) 2018년 이후 지속 상승 예상.
- 부산지역 우량 호텔(5성급) 공급 증가로 인한 부정적 영향보다는 긍정적 영향이 더 많을 듯.

## Auction 경·공매

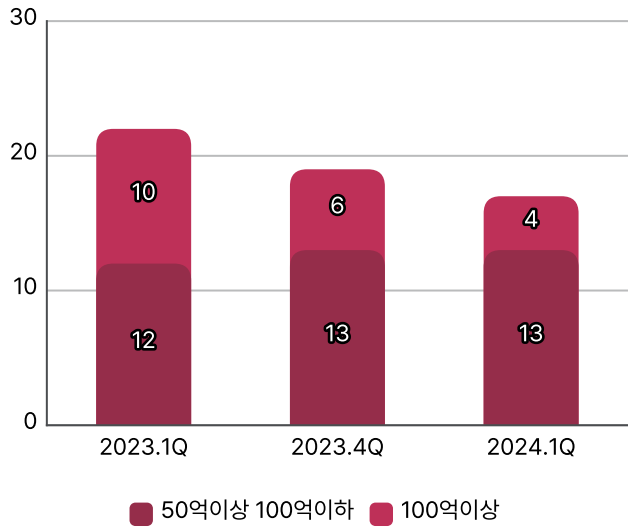
- 부산지역 경공매 신청 건수는 전분기 대비 129% 상승.
- 경매 낙찰가율은 전국(42.1%) 보다 낮은 부산(26.7%) 기록
- 개인이 주택 구매를 위한 경매 참여 비율이 상대적 높음.
- 경매 참여율 주거용 중심 점진적 증가 예상.

## Supply 공급

- 부산 지역 건축 허가 수는 전분기 대비 하락
- 건축착공은 전분기 대비 증가, 건설공사비 여전히 높은 상황.

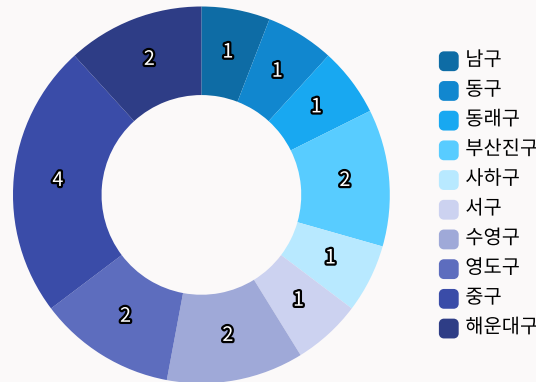
# Commerce 상업업무용

## BUSAN 50억이상 상업업무시설 거래비교



- 2024.1Q 50억 이상 총 거래건은 17건
- 전년동분기 대비 -29%p↓, 전분기대비 -12%p↓
- 거래 침체 지속, 거래량 회복 여부 불가피
- 투자보다는 직접 사용/수익 용도 거래 多

## 구별 거래량 분석



- 중구 (4건) 가장 많은 거래지역
- **최고가** 거래지역은 **해운대구**
- 일반상업지역 58.8% 비중
- 법인 매수자 비율 70.5%
- 중개거래비율 58.8%

## 2024.1Q 최고가 거래 사례

**5,510,000(만원)**

**건물명** 소노문 해운대 (구,이비스 엠베서더 부산 해운대)  
**소재지** 해운대구 우동 629-3  
**용도지역** 일반상업지역  
**건축용도** 숙박시설

- 소노인터네셔널 매입, 법인 간 직거래 매매
- 2024. 07월 '소노문 해운대' 오픈 예정
- 해운대 해수욕장 직선거리 170m, 도보 3분
- 주요 관광지, 호텔투숙률 높은 위치

# Office 오피스

## 권역별 공실률 / 권역별 오피스 평균임대료

### ◦ 2024. 1Q 부산 주요 오피스 공실률

시장 전체적으로 공실률 증가

- ① 센 텀 +1.1%p ↑
- ② 서 면 +1.3%p ↑
- ③ 부산역 +1.3%p ↑

### ◦ 부산 주요 오피스 평균임대료

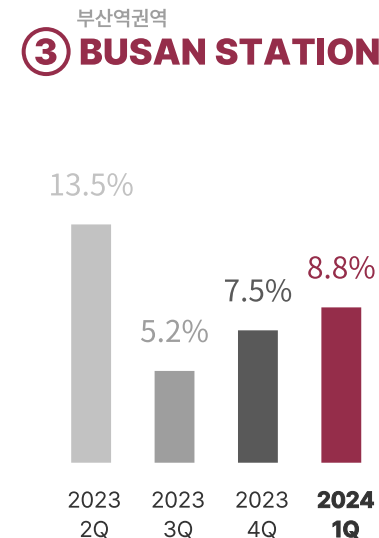
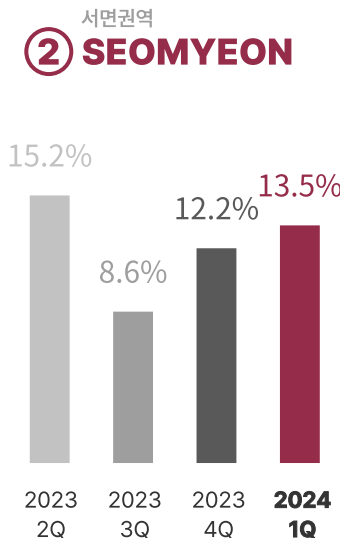
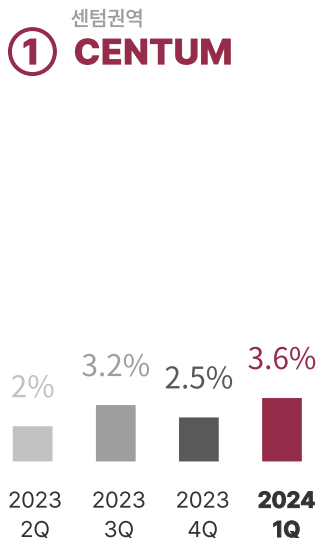
- ① 센 텀 35,175원
- ② 서 면 33,550원
- ③ 부산역 27,907원

◦ 신축급의 Quality 높은 오피스 선호 성향 증가.

◦ 기본 관리비 금액이 낮고, 실비 부담액 지급을 원하는 추세.

◦ 2024년 1Q 부산지역 주요 중심상업 지역의 오피스 공실률은 전분기 대비 소폭 상승.

◦ 부산역 권역보다 신축 오피스가 밀집된 센텀권역의 평균 임대료가 높음.



○ 센텀권역 평균임대료

# 35,175

(지식산업센터 제외)

○ 서면권역 평균임대료

# 33,550

○ 부산역권역 평균임대료

# 27,907

기준 : 3.3㎡  
단위 : 원

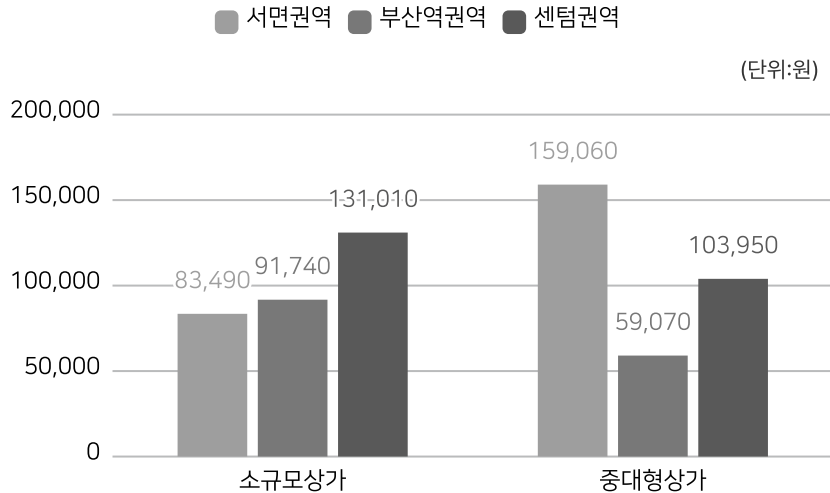
Source : KINGS MAGEN "Office Market Review" Date

Note1 : 센텀권역 - 센텀사이언스파크/ 부산디자인진흥원/ 부산문화콘텐츠컴플렉스/ 센텀벤처타운 → 지식산업센터 제외

Note2 : 서면권역 -경암/현대캐피탈/파이낸스/에이원프라자/ 금융프라자/ NH투자증권/ 하나은행/ 삼성기업/ 한화생명/ 교보생명/ 동아/ 사학연금/ ABL/ MOM/ 대위/ 삼비/ 선문/ 국제저축은행/ 부산상공회의소/ 평광

Note3 : 부산역권역-HJ한진/ 관정/ 부산무역회관/ 교보생명/ 은산베이/ CJ대한통운/ 팬오션/ 메리츠타워/ 한국부동산원/ 흥국생명/ 현대해상/ 신흥/ 교원/ 한국교직원공제/ 삼성생명/ 삼성화재/ IBK/ 예광

# Retail 리테일



소규모상가\_평균공실률 **8.7%**

중대형상가\_평균공실률 **15.2%**

구분	2023 4Q	2024 1Q	전분기 대비
서면권역	5.3%	8.6%	<b>+3.3%p ↑</b>
부산역권역	1.5%	1.5%	( - )
센텀권역	2.7%	2.7%	( - )

구분	2023 4Q	2024 1Q	전분기 대비
서면권역	15%	14.1%	<b>-0.9% ↓</b>
부산역권역	12.4%	9.9%	<b>-2.5% ↓</b>
센텀권역	10.8%	11.8%	<b>+1.0% ↑</b>

### 주요 권역별 3.3㎡당 임대료

- 서면 권역 소규모 상가 임대료 전분기 대비 (2023.4Q, 83,820원) **-0.4%p 감소↓**
- 부산역 권역 소규모 상가 임대료 전분기 대비 (2023.4Q, 91,740원) **+0.4%p 증가↑**
- 서면 권역 3.3㎡당 임대료 소규모 상가 < 중대형 상가 (부산역·센텀 : 소규모 상가 > 중대형 상가)
- 주요 권역 중대형 상가 임대료 전분기 대비 변동 없음
- 센텀권역 소규모 상가 임대료 전분기 대비 변동 없음

### 소규모상가 \_ 중대형상가 공실률

- 소규모 상가 전분기 대비 평균 공실률 **+1.1%p↑**, 주요 공실 지역 서면권역
- 중대형 상가 전분기 대비 평균 공실률 **+0.3%p↑**, 주요 공실 지역 센텀권역
- 부산역 권역 소규모 상가 공실률 **상승↑**, 중대형 상가 공실률 **감소↓**
- 부산역 권역은 오피스 밀집 지역으로 공실률 **-2.5%p↓** 공실률 10%p대 이하 진입
- 센텀권역 지속적으로 공실률 지속적 상승 추세

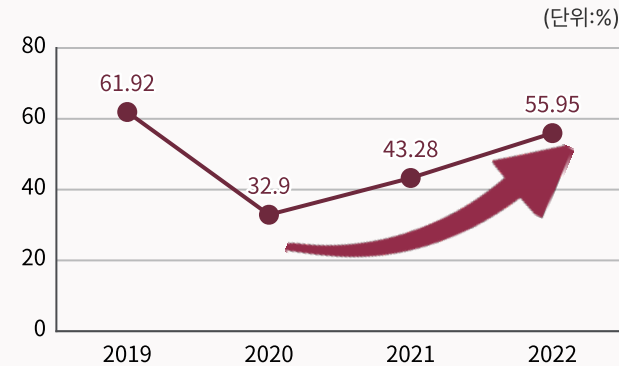
# Accommodation 숙박시설

## BUSAN 방문객 유입 POINT 5

- 01 방문자 유입**  
2024.1Q기준 145,743,974명, 전년동기 대비 5.5% 증가
  - 02 숙박/체류 시간**  
전년 동기 대비 숙박방문자 비율 3.5% 상승, 체류시간 3.3% 하락
  - 03 관광소비**  
관광소비 증감률 전년 동기 대비 0.2% 감소, 전국 평균 대비 2.1%감소
  - 04 구별 방문자수**  
부산진구 12.6%, 해운대구 11.4% 순으로 많음  
영도구 3.2%로 방문자 가장 낮음
  - 05 SNS 언급량**  
전년 동기대비 22.5%증가. 주요키워드 [부산여행, 힐링, 투어]
- 2024.1Q 기준 (전년동기 2023.1Q)

## BUSAN 관광숙박시설 OCC(객실점유율)

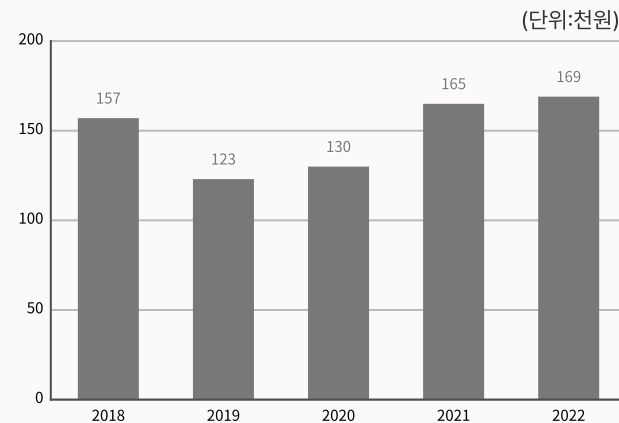
2022 기준



- 코로나 팬더믹으로 2020년 객실 이용율 대폭 하락
- 코로나 팬더믹 이후 지속적으로 회복 곡선 (2020년 대비 +1.7배 ↑)
- 최근 SNS언급량 급등  
향후 부산관광 관련 업종 기대

## BUSAN 관광숙박시설 ADR(평균객실료)

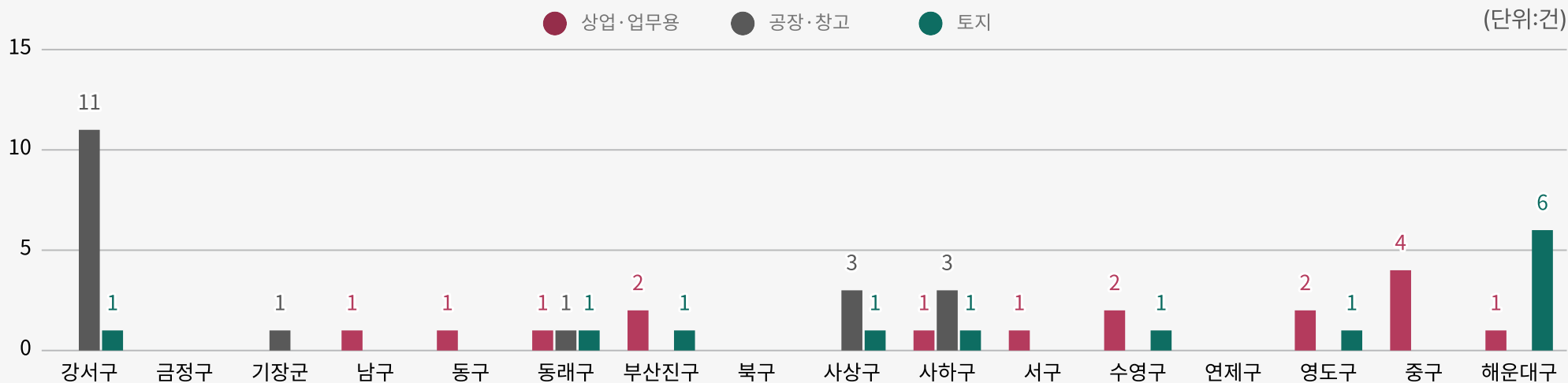
2022 기준



- 코로나 팬더믹 이후(2021년) 내국인 수요 회복 ADR ↑
- 객실 수 확대에도 5성급 객실당 수입 2019년 대비 125% 회복
- 향후 부산 방문객 증가로 객실당 수입 증가 예상

# Investment 투자

## 상업·업무용 | 공장·창고 | 토지 거래현황



(단위:건)

- POINT 1** ◦ 상업·업무용 50억 이상 100억 미만 거래건수는 13건, 100억 이상 거래건수는 4건, 최고가 해운대 우동 5,510,000(만 원)
- POINT 2** ◦ 공장·창고 50억 이상 100억 미만 거래건수는 15건, 100억 이상 거래건수는 3건, 최고가 강서구 미음동 2,545,695(만 원)
- POINT 3** ◦ 토지 50억 이상 100억 미만 거래건수는 5건, 100억 이상 거래건수는 8건, 최고가 해운대구 중동 11,370,612(만 원)
- POINT 4** ◦ 상업·업무용 거래지역 비율은 일반상업지역(52.9%)로 가장 높음, 개인 매수자보다 법인 매수자 비율(70.15%)이 높음.
- POINT 6** ◦ 공장·창고 거래량 전분기 대비 257% 상승, 최다 거래지역 강서구 11건(61.1%) → 다량의 건을 한번에 매입한것으로 추측
- POINT 5** ◦ 토지 거래 유형은 직거래 비율(84.6%)이 높으며, 최다 거래지역 해운대구 6건(46.1%)
- POINT 7** ◦ 2024.1Q 50억 이상 거래가 없던 지역은 금정구/ 북구/ 연제구, 북구는 전분기도 거래건수 없었음.

# Auction 경·공매

2024.1Q 전국  
경매신청건수  
**26,281**

2024.1Q 전국  
경매낙찰가율  
**42.1%**



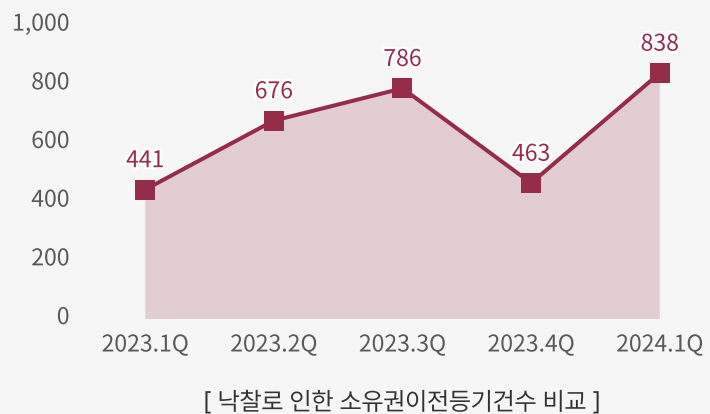
2024.1Q 부산  
경매신청건수  
**3,140**

2024.1Q 부산  
경매낙찰가율  
**26.7%**

- 전국 경·공매 신청 건수 전분기(23,604건) 대비 **111.3% 상승↑**
- 전국 경·공매로 인한 소유권이전등기 신청 건수 11,084건

- 부산광역시 경·공매 신청 건수 전분기 대비 **129.6% 상승↑**
- 부산광역시 경·공매로 인한 소유권이전등기 신청건수 838건

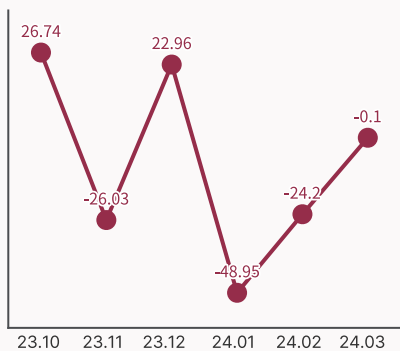
## BUSAN 24.1Q 경·공매 낙찰이후 소유권이전등기 현황



- 2024.1Q 소유권이전등기 건수 **전년 동분기(2023.1Q) 대비 190% 상승↑**
- 2024.1Q 소유권이전등기 건수 **전분기(2023.4Q) 대비 180.9% 상승↑**
- 소유권이전등기 신청 건수는 838건, **경매 낙찰가율은 26.7%**
- **최다 낙찰 지역은 부산진구, 총 370건, 2024.1Q 낙찰건수 중 44.1%**
- 2024.1Q **최다 낙찰 월, 3월 488건, 경매 낙찰가율 40.4%**
- **개인 낙찰자 비율 82%**, 개인이 주택구매를 위한 경매 참여 비율이 상대적 높음.
- **경매참여율 주거용 중심 점진적 증가 예상.**

# Supply 공급

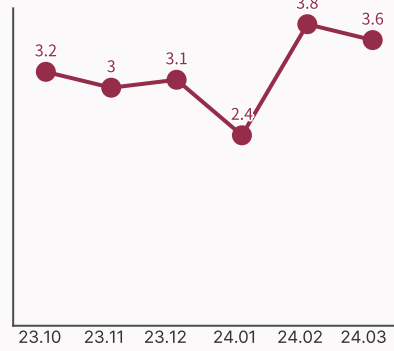
## 전국 건설 수주액 증감률



\*전년동월대비

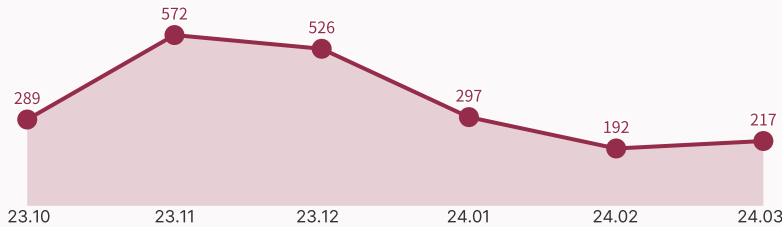
- 2023.4Q 전년 동월 대비 수주액 증감률 폭이 컸음.
- 2024. 1월 건설 수주액은 104,979억 원으로 전년 동월 대비 **-48.95% 감소**했음
- 1Q 점진적으로 회복 추세를 보이며 3월 전년 동월 대비 유사 추세로 회복

## 전국 건설공사비 증감률



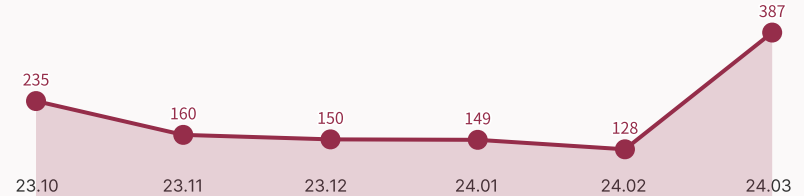
\*전년동월대비

- 전년 동월 대비 2023.4Q부터 계속적으로 증가↑
- 2024. 1월 소폭 하락하였으나 2024. 2월 급진적인 증가 추세
- 2024.1Q 평균 증감률은 3.2% p대로 전분기 대비 유사한 증가 추세(2023.4Q 3.1%p)



- 2024.1Q 총 건축 허가 수는 706건, 전분기 대비 **-50.9%p ↓**
- 주거(공동주택/단독주택) 제외 비주거 허가 건수 590건

## BUSAN 건축 허가 현황



- 2024.1Q 총 건축착공건수는 664건, 전분기 대비 **+17.9%p ↑**
- 주거(공동주택/단독주택) 제외 비주거 허가 건수 550건

## BUSAN 건축착공 현황

# 1600-9018

킹스마겐부동산종합 서비스 그룹

오피스 LM(임대차) 내선 2번

리테일 LM(임대차) 내선 1번

매입 & 매각 서비스 내선 3번

컨설팅 MD (분양 | 임대) 내선 4번

PM서비스 (건물종합관리) 내선 5번

T - 1600-9018

F - 051-505-3336

E - [magen1000@kingsmagen.com](mailto:magen1000@kingsmagen.com)

H - [WWW.kingsmagen.com](http://WWW.kingsmagen.com)

A - 부산광역시 부산진구 중앙대로 665,2층

2024.1Q

Busan Commercial  
Research Report