



2024.2Q 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.



INDEX



KINGS MAGEN
REAL ESTATE



1. TRANSACTION

- 01. BUSAN 50억 이상 상업업무시설 거래비교
- 02. 2024.2Q 구별 거래량 분석
- 03. 2024 상반기 최고가 거래 사례

2. OFFICE

- 01. BUSAN 권역별 오피스 공실률
- 02. BUSAN 권역별 평균 임대료

3. RETAIL

- 01. 주요 권역별 3.3㎡당 평균 임대료
- 02. 주요 권역별 평균 공실률

4. INVESTMENT

- 01. BUSAN 핵심 권역 CAP.RATE
- 02. 2024.2Q BUSAN 숙박시설

5. AUCTION

- 01. BUSAN 경·공매경매건수
- 02. BUSAN 경·공매매각률 | 매각가율

6. SUPPLY

- 01. BUSAN 건축 공급 현황
- 02. 전국 건설 수주액

2024.2Q SUMMARY

(상업 업무용)거래

TRANSACTION

- 부산지역 50억 이상 비주거용 거래는 전분기 대비 상승.
- 최다 거래지역은 부산진구, 홈플러스 부산반여점 매각완료
- 2024 상반기 최고가 거래 1,075억 원 (센텀사이언스 파크 빌딩)

오피스

OFFICE

- 2Q 부산 전체 오피스 수요 저조, 메디컬 수요 증가
- 서면 권역 오피스 공실 증가, 파격 프로모션 진행
- 노후 빌딩들의 재정비 움직임 다수 확인

리테일

RETAIL

- 주요 권역 평균 임대료 전분기 대비 증가
- 소규모 상가는 센텀 권역, 중대형 상가는 서면 권역이 우세
- 주요 권역 평균 공실률 전분기 대비 소폭 상승

투자

INVESTMENT

- 50억 이상 부동산 최다 거래 지역 '강서구'
- 숙박시설 거래 빈도수 꾸준히 유지, 방한 외래관광객 대폭 증가

경공매

AUCTION

- 부산지역 경공매 건수 전분기 대비 증가
- 상업시설 경매건수 전분기 대비 소폭 하락, 경매 참여 과반수 주거용
- 전국 경매 진행건수별 순위 3위 '부산지방법원'

공급

SUPPLY

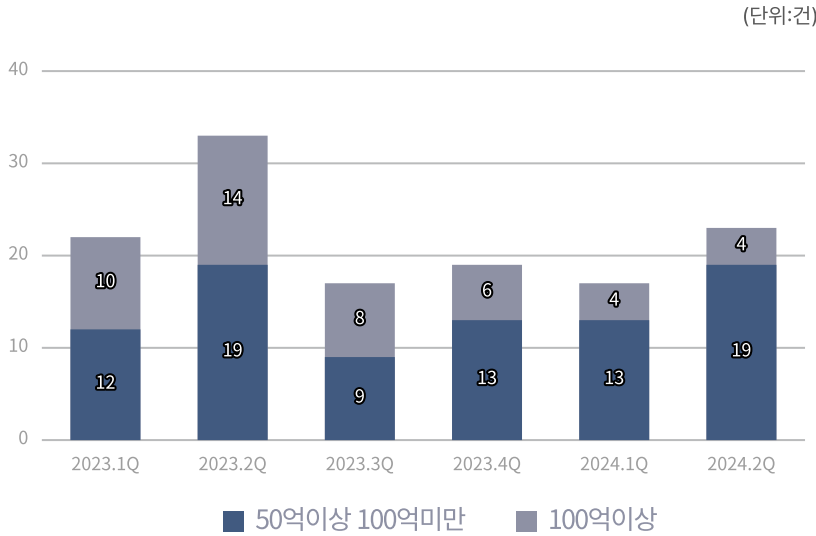
- 부산 건축 허가/착공/준공 전분기 대비 상승
- 5월 전국 수주실적 대폭 하락, 6월 상승



KINGS MAGE

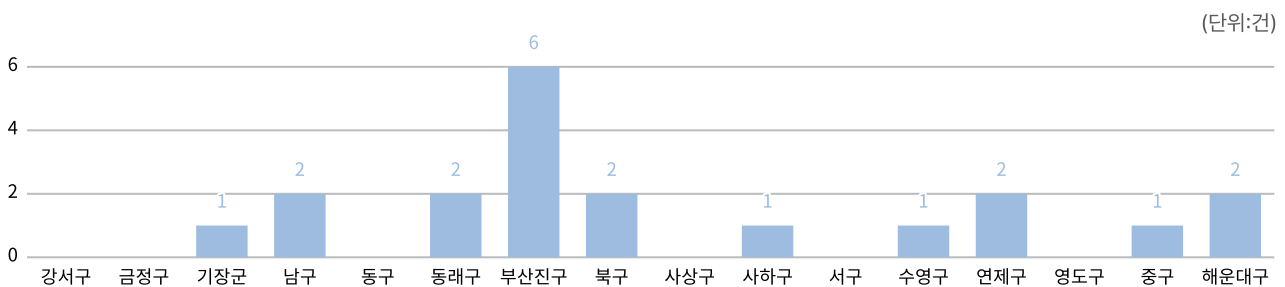
REAL ESTATE

BUSAN 50억 이상 상업업무시설 거래비교



- 2024.2Q 50억 이상 총 거래건은 23건
- 전분기 대비 12% p ↑
- 법인 매도자 비율 50%(공공기관 포함), 개인 50%
- 법인 매수자 비율 85%, 개인 15%
- 중개거래비율 55%, 직거래 비율 45%

2024.2Q 구별 거래량 분석



- 2024.2Q 최다 거래 지역 부산진구 6건 (전체 거래량 대비 30%)
- 일반상업지역 85% , 건축물 주용도 제1종 근린생활시설 35%, 숙박 20%, 제2종 근린생활시설 15%
- 최고가 거래 지역 부산진구 5,500,000(만 원) 지분 거래 2건 합산, 해운대구 3,379,755(만 원)

2024 상반기 최고가 거래 사례

01

1,075억원

부산 해운대구 우동 1463-1
샌텀사이언스 파크 빌딩

- 거래월 2024.01
- 3.3.㎡ 당 거래금액 790만원
- 대지면적 6340.49㎡(1,918평)
- 연면적 14,145.45㎡(4,279평)

02

550억원

부산 진구 부전동 155-1
현대카드 부산 사옥

- 거래월 2024.05
- 3.3.㎡ 당 거래금액 846만원
- 대지면적 1,322.31㎡(400평)
- 연면적 21,477.69㎡(6,497평)

03

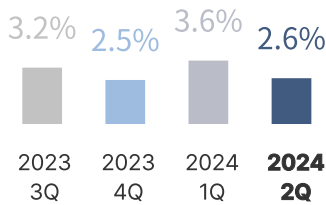
338억원

부산 해운대구 반여동 1406-1
홈플러스 부산반여점

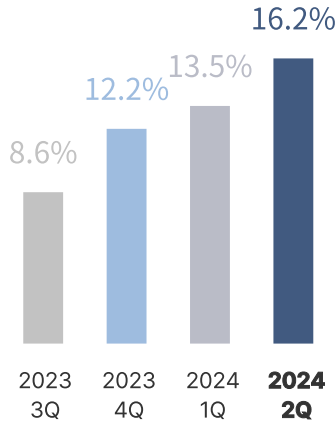
- 거래월 2024.06
- 3.3.㎡ 당 거래금액 846만원
- 대지면적 8915㎡(평)
- 연면적 15,095.21㎡(평)

■ BUSAN 권역별 오피스 공실률

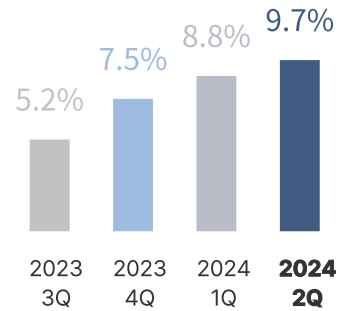
① 센텀권역 CENTUM



② 서면권역 SEOMYEON



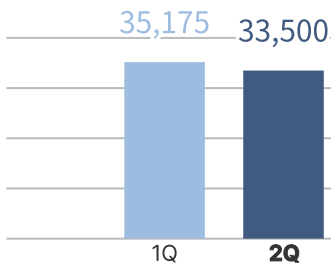
③ 부산역권역 BUSAN STATION



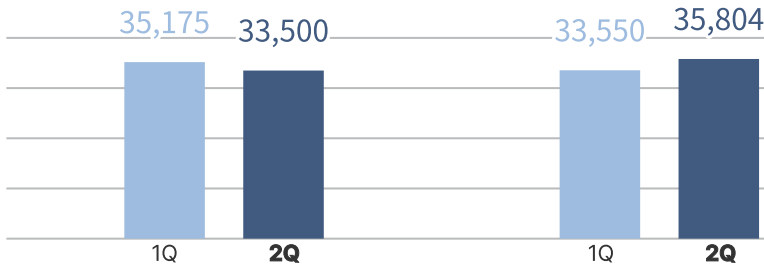
■ BUSAN 권역별 평균 임대료

(단위:원)

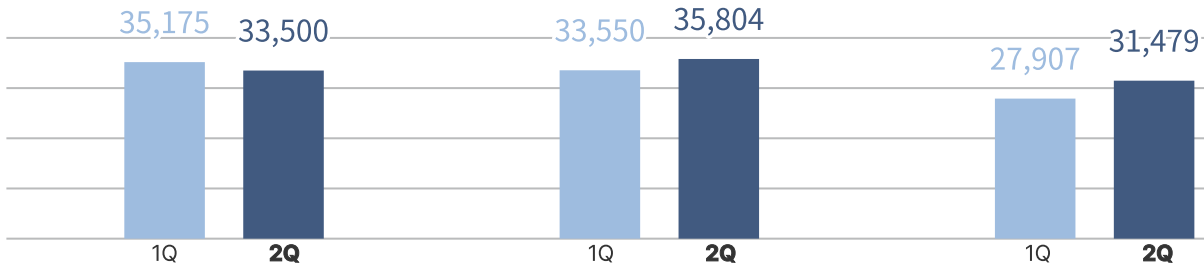
① CENTUM



② SEOMYEON



③ BUSAN STATION

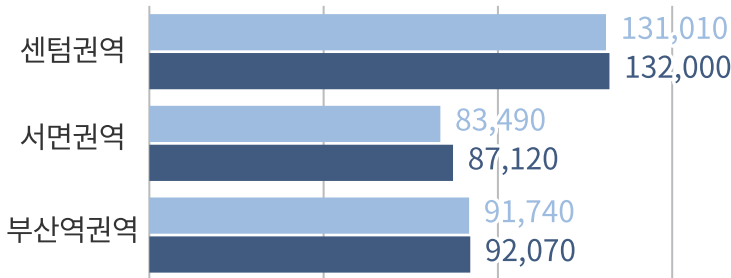


- 24년 2Q 전분기 대비 공실률 증감 현황
(센텀 -1.0%p ↓, 서면 +2.7%p ↑, 부산역 +0.9%p ↑)
- 권역별 평균 임대가
 - 1) 센텀 33,500원
 - 2) 서면 35,804원
 - 3) 부산역 31,479원
- 2분기 부산 전체 오피스 수요 저조한 분위기였음
- 서면 권역의 오피스의 공실이 점진적으로 늘어나고 있는 추세 ↔ 반면 **메디컬 수요** 점진적 증가
- 부산역 권역의 빌딩들이 現 오피스 트렌드
(낮은 기본 관리비, 개별난방 시스템)에 맞춰 시설 공사를 진행함 → 한국부동산원, 팬오션
- 부산역 권역 오피스 빌딩들의 파격적인 할인행사 진행 중 → **빌딩 (렌트프리 7ea) 등
- 오피스 빌딩 내부 철거 및 인테리어 공사 시행 → 초량동 예광빌딩, 부전동 동아빌딩
- 해운대 한국해양진흥공사 본사 임대기간 만료로 인한 재계약 진행 (해운대 아이파크몰)

■ 주요 권역별 3.3m²당 평균 임대료

1) 소규모상가

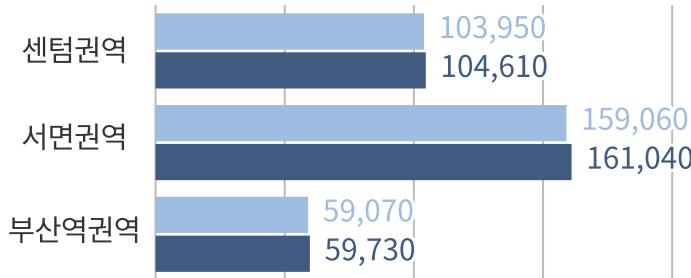
(단위:원)



- 24.2Q 소규모 상가 임대료 전분기 대비 (센텀 0.76%p ↑, 서면 4.35%p ↑, 부산역 0.36%p ↑)
- 소규모 상가 3.3m² 당 평균임대료 (센텀권역 > 부산역권역 > 서면권역)

2) 중대형상가

(단위:원)



- 24.2Q 중대형 상가 임대료 전분기 대비 (센텀 0.63%p ↑, 서면 1.24%p ↑, 부산역 1.12%p ↑)
- 중대형 상가 3.3m² 당 평균임대료 (서면권역 > 센텀권역 > 부산역권역)

■ 주요 권역별 평균 공실률

소규모상가_평균 공실률 9.5%

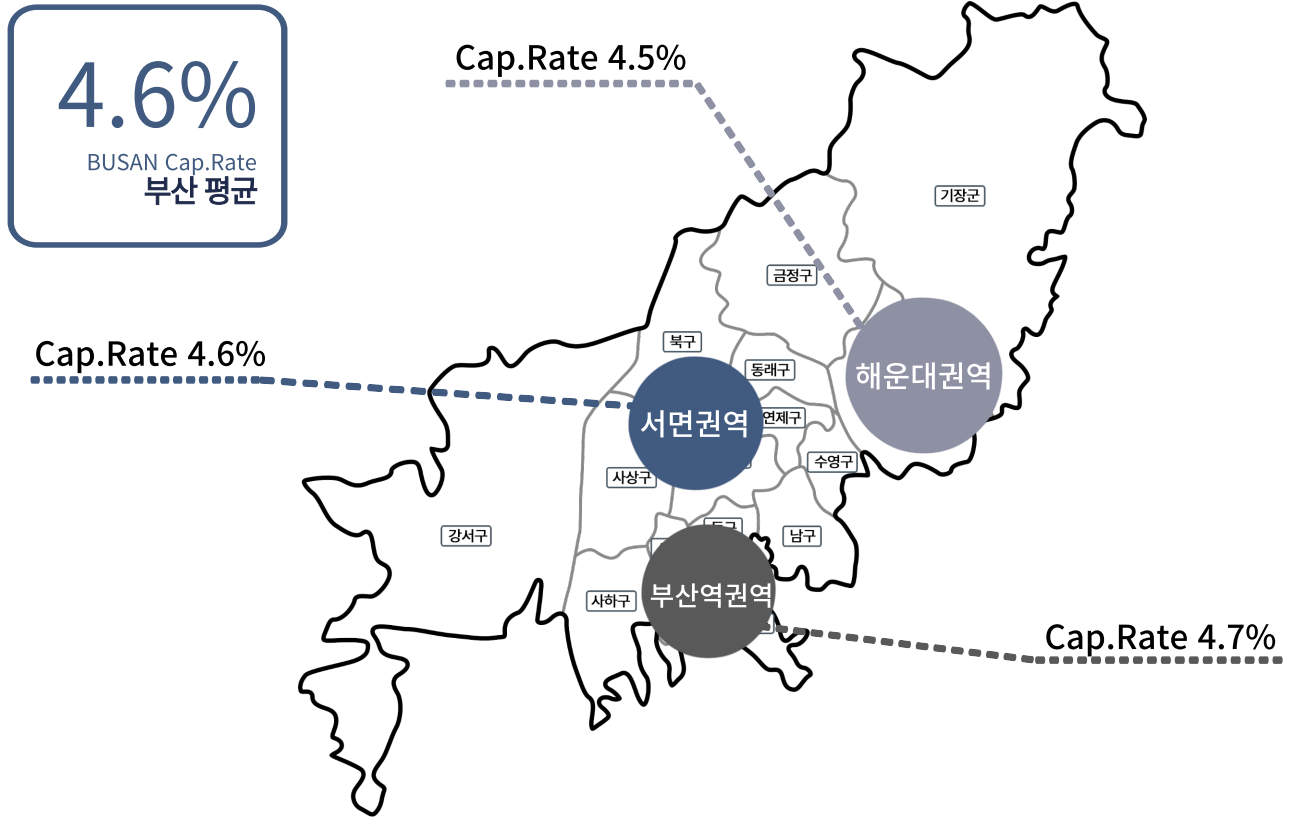
구분	2023 4Q	2024 1Q	2024 2Q	전분기 대비
센텀권역	2.7%	2.7%	6.6%	+3.9%p
서면권역	5.8%	8.6%	10.2%	+1.6%p
부산역권역	1.5%	1.5%	1.5%	(-)

중대형상가_평균 공실률 15.3%

구분	2023 4Q	2024 1Q	2024 2Q	전분기 대비
센텀권역	10.8%	11.8%	13.5%	+1.7%p
서면권역	15.0%	14.1%	13.3%	-0.8%p
부산역권역	12.4%	9.9%	12.3%	+2.4%p

- BUSAN 소규모 상가 평균 공실률 9.5% (전분기 대비 0.8%p ↑)
- BUSAN 중대형 상가 평균 공실률 15.3% (전분기 대비 0.1%p ↑)
- 소규모 상가 평균 공실률 증감 현황 (센텀권역 +3.9%p ↑, 서면권역 +1.6%p ↑, 부산역권역 변동 없음)
- 중대형 상가 평균 공실률 증감 현황 (센텀권역 +1.7%p ↑, 서면권역 -0.8%p ↓, 부산역권역 +2.4%p ↑)

■ BUSAN 핵심 권역 CAP.RATE



■ 2024.2Q BUSAN 숙박시설

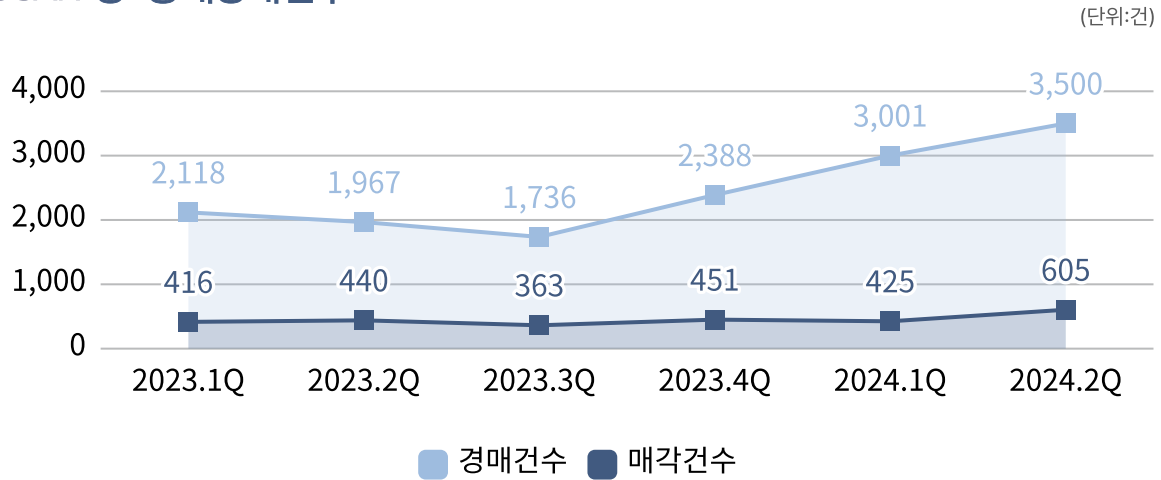
소재지(명칭)	거래금액 (만원)	대지면적(m ²)	전용/연면적(m ²)	매수자	매도자
부산 중구 중앙동 (더**** 남포**점)	600,000	322.8	1,985.83	법인	개인
부산 기장군 기장읍 (베***** 해** 호텔)	1,879,554	659.0	3,665.59	법인	법인
부산 북구 덕천동 (2** 호텔)	600,000	495.9	1,865.99	법인	개인
부산 사하구 다대동 (오**호텔)	557,000	640.0	2,250.84	개인	개인

- BUSAN 방문자 수(외지인+외국인) 전년 동기 대비 **2.1% ↑**
- BUSAN 방문자 수(외지인+외국인) 전분기 대비 **1.85%p ↓**
- 전분기 대비 개업 숙박업소 **43.75% ↑**, 폐업 숙박업소 **76%p ↑**
- 2024.2Q 전년 동기 대비 국민 해외 관광 증감률 **33.2%p ↑**, 방한 외래 관광객 **58.2%p ↑**

Source1 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 '실거래가조회(상업·업무용/공장·창고/토지), 2024.04.01~2024.06.30

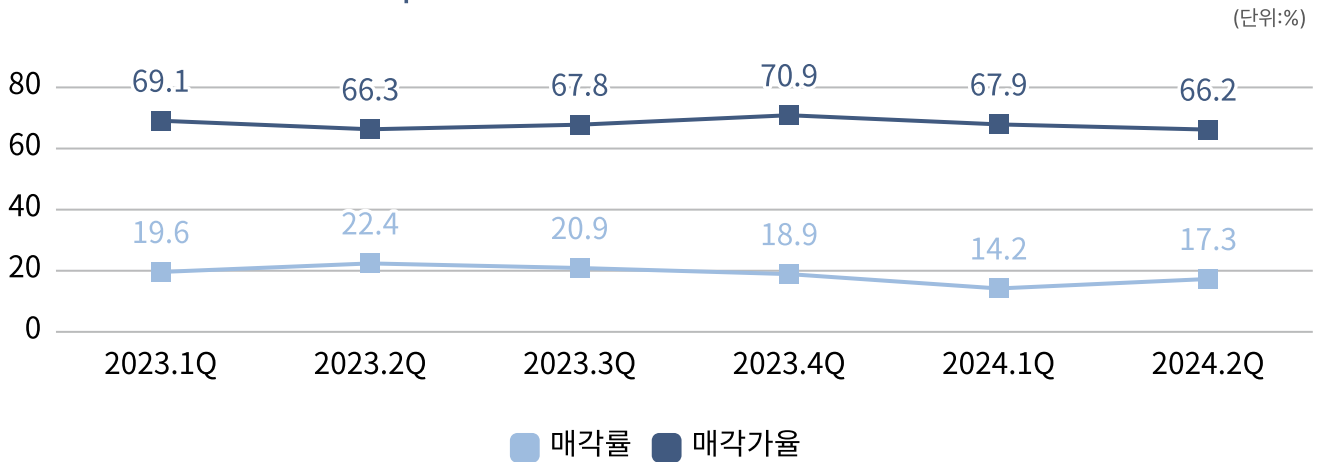
Source2 : 한국관광공사, DATA LAB, '지역별현황', '지역별 방문자수(KT통신사기준)'

■ BUSAN 경·공매경매건수



- 24.2Q 경매건수 전년 동기 대비 +52.56% ↑, 전분기 대비 +16.62% ↑
- 24.2Q 매각 건수 전년 동기 대비 -3.41% ↓, 전분기 대비 +42.35% ↑
- 최다 경매 신청 지역 부산진구(686건, 19.6%), 최고 감정가 지역 해운대(3,274,462만 원)

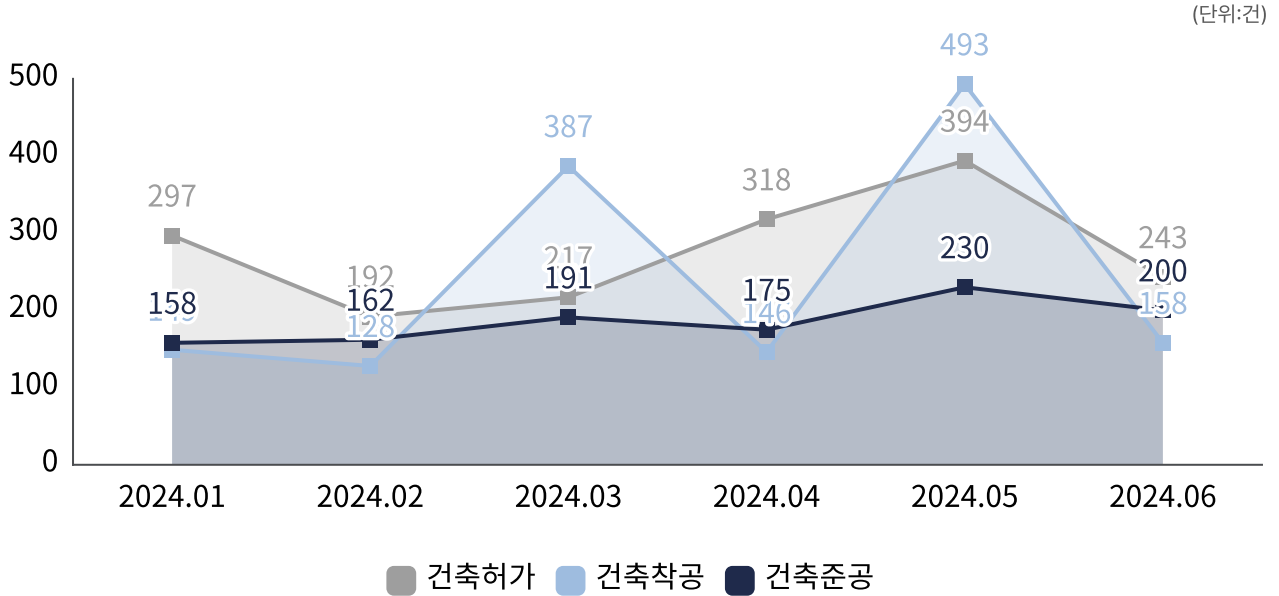
■ BUSAN 경·공매매각률 | 매각가율



- 24.2Q 매각률 전년 동기 대비 -0.1%p ↓, 전분기 대비 +1.7%p ↑
- 24.2Q 매각가율 전년 동기 대비 -5.1%p ↓, 전분기 대비 +3.1%p ↑
- 최고 매각률 사상구(25.8%), 최고 매각가율 해운대(83.3%)

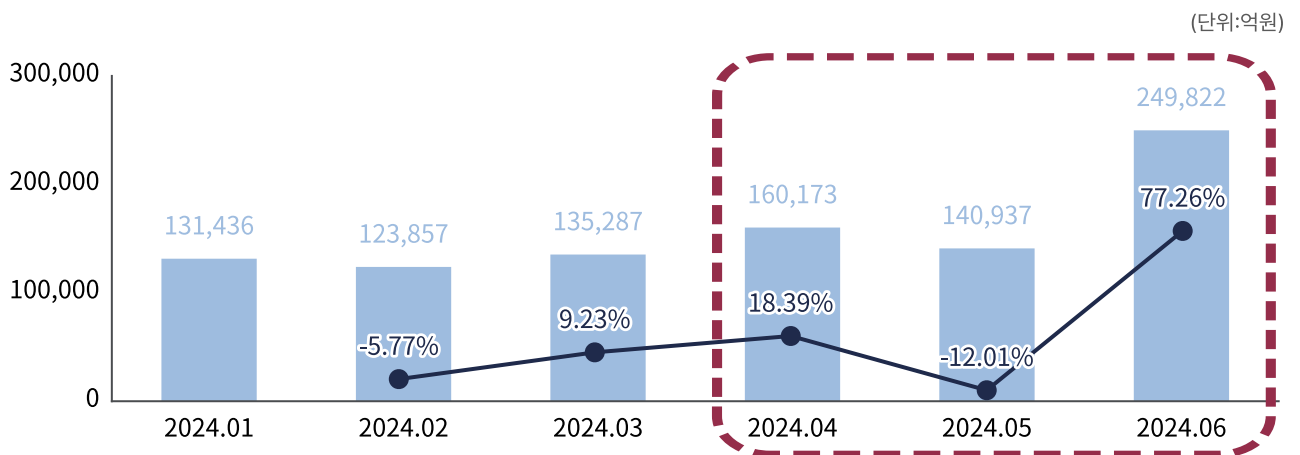
- 개인 낙찰자 비율 85.83%, 주택(아파트, 단독주택, 빌라 등) 경매 참여건 다수
- 상가, 오피스텔, 근린생활시설 등 상업시설 경매신청률 31.04%, 전분기 대비 -0.02%p ↓, 매각가율 9.6%
- 2024.2Q 전체 경매 비율 임의경매 66.56%, 강제경매 28.98%, 공매 4.45%
- 전국 경매 진행 법원 1) 인천지방법원(3,771건) 2) 서울남부법원(3,654건), 3) 부산지방법원(2,004건)

■ BUSAN 건축 공급 현황



- 2024.2Q 건축 허가 건수 전분기 대비 **35.27% ↑**, 전년 동기 대비 **-2.65%p ↓**
- 2024.2Q 건축착공건수 전분기 대비 **20.03% ↑**, 전년 동기 대비 **47.05%p ↑**
- 2024.2Q 건축 준공 건수 전분기 대비 **18.40% ↑**, 점진적인 증가 추세

■ 전국 건설 수주액



- 전국 건설 수주액 전분기 대비 **41.05% ↑**, 6월 수주액 최다 249,822억 원
- 전년 동기 대비 건설 수주액 **3.6%p ↑**
- 4월 5월 공공 건축을 제외한 전 부문에서 수주실적 감소, 특히 5월 전년 동월 대비 **30.1% ↓**
- 6월 공공 및 민간 수주실적이 양호하여 전년 동월 대비 **15.4% ↑**

Source1 : KOSIS, '시도별 건축착공현황', '국내건설수주액',재구성

Source2 : 대한건설협회 '주요건설경기지표'



KINGS MAGEN
REAL ESTATE

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

H - WWW.kingsmagen.com

A - 부산광역시 부산진구 중앙대로 665,2층

2024.2Q

Busan Commercial

Research Report