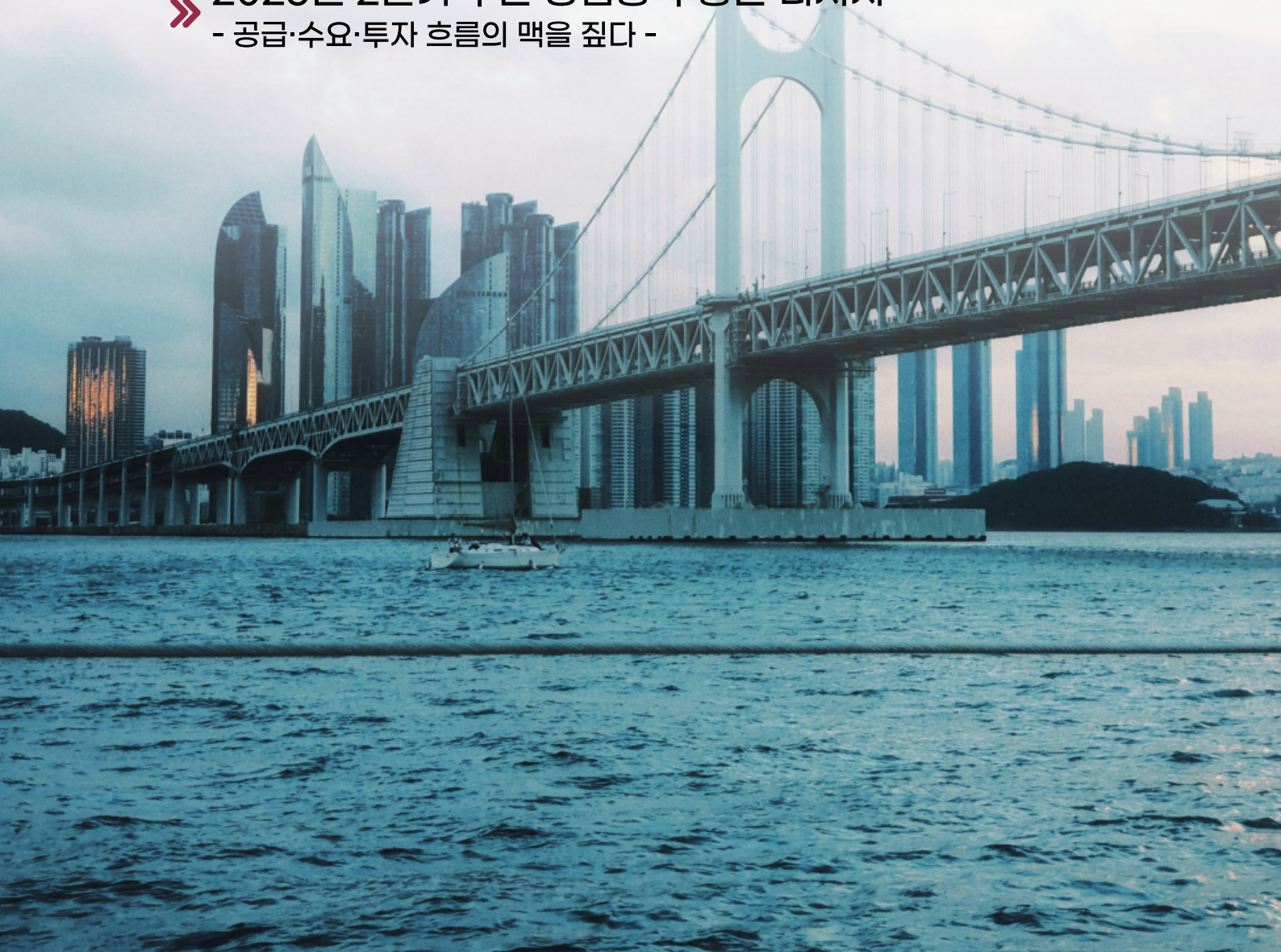


BUSAN COMMERCIAL REAL ESTATE INSIGHT 2025.Q2

KINGS MAGEN RESEARCH

» 2025년 2분기 부산 상업용 부동산 리서치
- 공급·수요·투자 흐름의 맥을 짚다 -



BUSAN COMMERCIAL REPORT

I . Busan Index.....4

- ① 인구 규모 및 구성 동향
- ② 경제활동인구 기반 경제 지표 분석
- ③ 부산광역시 주요 인프라 개발 이슈
- ④ 산업 동향(관광)

II . Office Market Insight.....7

- ① 부산 업무시설 흡수율
- ② 권역별 오피스 운영 지표

III. Commercial Market Overview.....8

- ① 규모별 상가 운영 지표
- ② 메디컬 상가 현황
- ③ 주요 거래 사례 및 수익률

IV. Appendix & Market Outlook.....11

- ① 향후 주요 개발 계획
- ② 부산광역시 경제 및 부동산 시장 전망

2025.Q2 SUMMARY

"2025년 2분기 부산의 경제 및 부동산 시장은 구조적 전환기에 진입하고 있음."

부산 경제 및 수요 기반 동향

I. Busan Index

- 총인구는 감소세를 유지하고 있으며, 세대수는 소폭 증가하며 1~2인 가구 중심의 구조 변화가 지속되고 있음.
- 2025년 2분기 부산의 경기 전망은 이전 분기 대비 다소 회복세를 보이고 있으나, 여전히 BSI 기준치(100)를 하회하며 제조업 전반의 심리는 위축되어 있음. 반면, 전반적인 노동시장은 회복세로 전환되며 실질적인 고용 창출이 나타나고 있음.
- 관광객은 코로나 팬데믹의 여파에서 완전히 벗어나 양적 증가 및 다변화되는 양상을 나타내고 있음.

오피스 시장 이해

II. Office Market Insight

- 부산의 업무시설 신규공급 대비 순흡수면적은 구조적으로 낮은 수준을 유지하고 있었으나, 2025년 증가세로 전환되며, 2025년 2분기 기준 약 91%의 흡수율을 기록함.
- 부산의 업무시설 공실률은 지난 분기 대비 전반적으로 하락세를 보이고 있으며, 특히 CBD를 제외한 대부분의 권역에서는 임대료가 유지되거나 소폭 하락하는 가운데 공실률도 동반 감소하며 안정적인 흐름을 바탕으로 전반적으로 이전 분기와 유사한 수준에서 수급 균형이 유지되고 있음.

상업·업무시설 추이

III. Commercial Market Overview

- 부산 상가 시장은 소형 상가를 중심으로 내수 회복세가 반영되며 구조적 개선 가능성이 점차 확대되고 있음. 반면, 종대형 상가는 수요 정체와 공급 부담으로 단기적 위축세가 이어지고 있으나, 소비심리 회복과 입지별 업종 다변화에 따른 중장기적 반등 여력은 여전히 존재함.
- 부산 메디컬 상가 시장은 권역별 수급 불균형과 임대료 변동성이 상존하는 가운데 카페업 잔존율 상승(26.93%p)을 중심으로 일정 수준의 안정화 조짐을 보이고 있음.
- 부산의 상업용 부동산은 금리 고착 및 상반기 정책 방향성의 불확실성 등 복합적 요인에 의해 전체 거래 건수가 감소하고 있으며, 그럼에도 해운대구는 입지 특성을 바탕으로 꾸준한 거래 비중을 유지하고 있음.

주요 개발 계획 및 향후 시장 전망

IV. Appendix & Market Outlook

- 부산의 주요 개발 프로젝트인 북항 재개발, 가덕도 신공항, 에코델타시티는 2025년 2분기 기준 뚜렷한 가시적 진척은 제한적이나, 본격적인 사업 추진을 위한 제도 정비 및 사전 절차 이행 등 준비 단계가 지속적으로 진행 중임.

인구 규모 및 구성 동향

"2025년 2분기 : 전 분기 대비 부산 전체 인구는 감소세를 유지함. 반면, 세대 수는 소폭 증가함. 여성과 중장년층 비중은 소폭 상승했으나, 구조적 변화에 대한 영향은 제한적임."

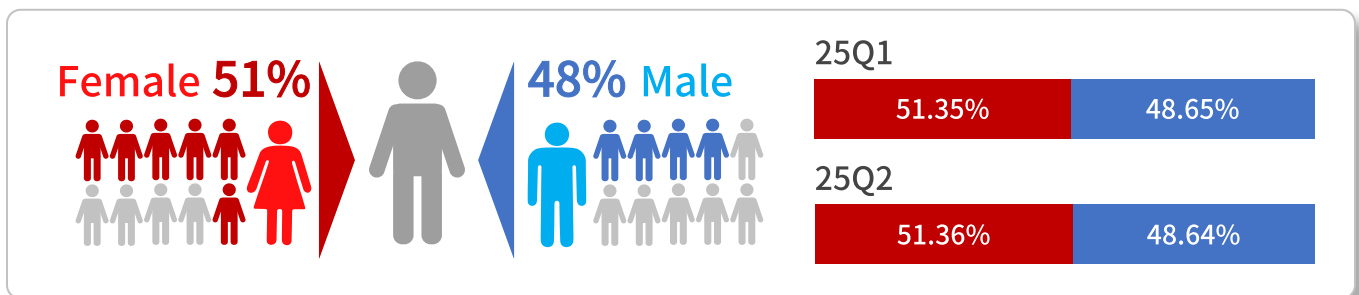
2025년 2분기 부산은 전체 인구가 전 분기 대비 약 6,400명 감소하며 인구 감소 추세를 이어간 반면, 세대수는 오히려 59세대 증가하는 양상을 보였음. 이는 총인구는 줄고 있으나 가구 단위는 소규모화되고 있음을 시사하며, 1~2인 가구 중심의 사회 구조 변화가 지속되고 있음을 나타냄.

최근 10년간 부산의 성비는 여성 비율이 꾸준히 증가하며, 과거 50% 내외에서 현재는 51% 수준까지 점진적인 상승 흐름을 보여줌. 이번 분기에도 여성 비율은 전 분기 대비 0.01%p 소폭 상승하며, 이러한 장기적인 증가 추세를 지속하고 있음. 연령대별로는 특히 60대 이상 고령층 인구가 2022년 6월 처음으로 30%를 돌파한 이후 꾸준한 증가세를 보이고 있으며, 이번 분기에도 전 분기 대비 0.22%p 증가하는 등 지속적인 확대 양상을 나타내고 있음.

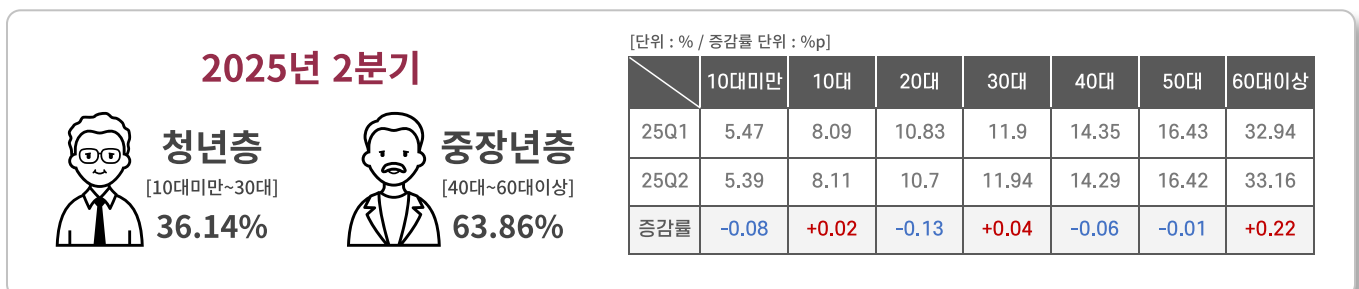
이러한 구조는 부산의 고령화 심화 및 청년 인구 유출 가능성을 시사함. 특히 경제 활동과 소비 기반을 이끌어갈 청년층의 비율이 줄어들고 있는 반면, 복지 수요와 의료 인프라 의존도가 높은 고령층의 비중은 확대되고 있어, 도시 정책 방향에 중대한 함의를 제공함.



성별 비율 대비 인구수



연령 비율 대비 인구수



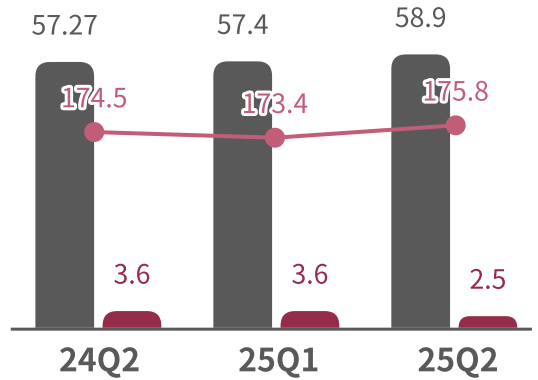
경제활동인구 기반 경제 지표 분석

경제활동인구 및 노동시장 지표

2025년 2분기 부산의 노동시장은 전반적으로 긍정적인 흐름을 보이며 회복세에 진입함. 경제활동인구가 전분기(1,734,000명) 대비 2,400여 명 증가한 1,758,000명을 기록했고, 고용률 역시 같은 기간 동안 57.4%에서 58.9%로 1.5%p 상승했으며 실업률이 1.1%p 하락함. 이는 단순한 경제활동 참여 증가를 넘어 실질적인 고용 창출(일자리 양적 확대) 및 실업자 감소를 통한 노동 시장을 질적 개선이 동반되었음을 시사함.

이러한 지표의 변화는 다양한 복합 요인에 기인한 것으로, 특히 최근의 관광 회복세 및 물류·제조부문의 견조한 회복 흐름이 부산의 지역 노동 시장에 긍정적인 영향을 미쳤을 가능성이 높음. 다만, 중장기적으로는 청년층 인구 감소와 고령화 심화라는 구조적 리스크가 존재함.

● 경제활동인구수[만명] ● 고용률[%] ● 실업률[%]



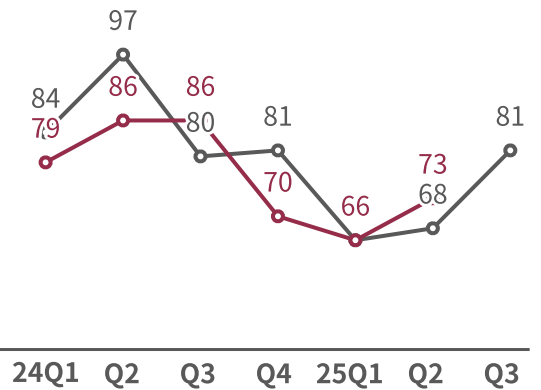
부산 제조업 BSI 추이

부산 제조업 경기전망지수(BSI)는 점진적인 회복 기대를 반영하고 있으나, 실제 체감경기는 여전히 위기 국면에서 벗어나지 못함. 2024년 2분기 86의 실적치를 기록한 후, 당해 4분기 급격한 하락세를 보였으며 고금리 기조, 글로벌 수요 둔화, 원자재 가격 불안정 등 복합적인 요인에 기인하여 지난 분기 66까지 하락하여 제조업 전반의 위축을 반영함.

2025년 2분기, 여전히 기준선인 100을 하회하며 전반적인 경기 인식은 부정적인 수준에 머물러 있으나, 전 분기 대비 전망치가 개선되고 실적치 역시 73으로 소폭 반등하면서 하락세에 일시적인 제동이 걸린 모습임. 또한 3분기 전망치는 81로 상승하며, 제조업체들 사이에서는 향후 수요 회복과 생산 증가에 대한 기대감이 점차 확대되고 있는 상황임.

○ 전망치 ○ 실적치

[경기전망지수 기준 : 100]



부산광역시 주요 인프라 개발 이슈

교통 인프라

① 부산 시내버스 노선 개편

7월 5일부터, 노선 6개 신설 및 20개 변경, 도시고속형 버스 신설, 기장·강서권역 DRT(수요응답형 교통) 확대 등 노선 개편

② 광안대교 출근통행료 할인 시간 확대

5월 26일부터 기본 7시~9시 할인은 6시~9시 할인으로 확대하여 조기 출근자의 편의 향상 및 교통비 부담 완화, 유연근무 대응

③ 부산 자율주행 버스 시범운행

기장 오시리아 관광 일대에서 시범운행을 시작하여 9월부터 본격 운행 시작이 예정되어 있음.



주거 및 도시정비 인프라

노후 계획도시 정비사업 본격화

7월 9일, 화명·금곡지구 및 해운대 1·2지구를 대상으로 '노후 계획도시 정비를 위한 선도지구' 공모를 시작함. 용적률 상향 및 미래지향적 인프라 구축을 주요 골자로 7월 주민의견 수렴 중



의료·복지인프라

서구 삼육부산병원 포괄 2차 종합병원 선정

7월 9일, 포괄 2차 종합병원으로 선정됨에 따라 지역 내 응급·중증진료 접근성 향상, 진료 역량 강화 및 수가 보전 확대에 따른 재정 지원, 진료 인프라 보강 등이 기대됨.



환경·에너지인프라

국내 첫 공공주도형 해상풍력 다대포

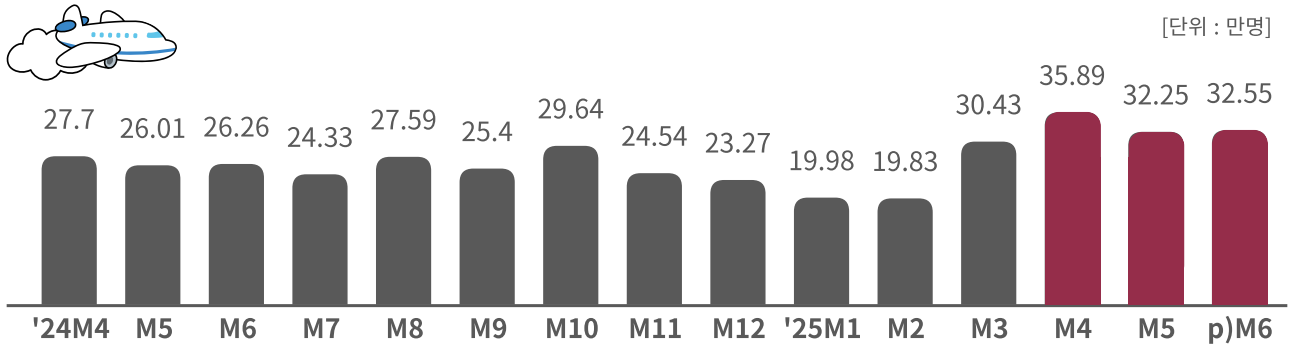
국내 첫 공공주도형 해상풍력으로, 공공 주관 및 민간 참여 방식임. 7월 말 민간 업체 입찰이 결정되면 주요 설계와 인허가를 거쳐 내년 금융종결에 맞춰 착공이 예정됨.



관광 산업 동향

2025년 2분기 부산 방문 외국인 관광객은 총 p)1,006,876명으로, 전년 동기 대비 25.89%, 전분기 대비 43.34% 증가하며 뚜렷한 회복세를 보였음. 관광객 국정은 대만, 중국, 일본 중심에서 기타 및 이외의 비중이 확대되며 관광 수요가 다변화되는 양상을 나타냄. 하반기에는 계절적 성수기와 국제 행사, 교통 인프라 개선 등의 영향으로 지속적인 관광객 유입 증가가 전망됨.

부산광역시 외국인 관광객 동향



외국인 관광객 국적별 방문비율 추이

◆ 2025년 1분기 국적별 순위

순위	국적	방문비율
1	대만	20.53%
2	중국	14.87%
3	일본	12.67%
4	기타	11.93%
5	홍콩	6.60%
6	미국	6.43%
7	필리핀	4.47%
8	베트남	3.37%
9	인도네시아	3.33%
10	이외	15.77%

◆ 2025년 2분기 국적별 순위

순위	국적	방문비율
1	대만	21.20%
2	기타	12.30%
3	중국	11.83%
4	일본	11.83%
5	미국	7.13%
6	필리핀	4.60%
7	홍콩	4.23%
8	베트남	3.60%
9	인도네시아	3.27%
10	이외	19.93%

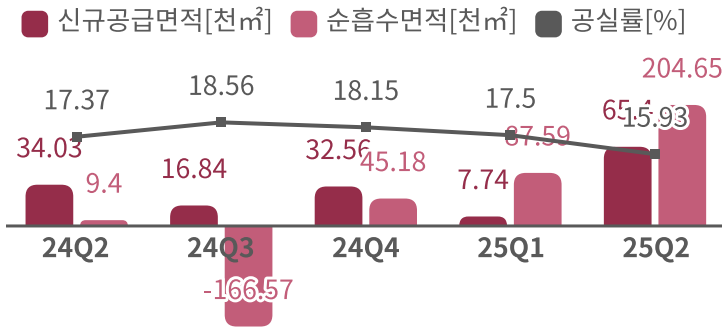
※ 기타 국가는 한국관광데이터랩의 비통계 대상 국가를 포함하며(이외 국가는 통계 대상임), 순위권 외 국가들의 합산 수치를 의미함.

□ 2025년 2분기 Top3 국가



국가	비율	증감률
대만	21.20%	▲0.67%p
기타	12.30%	▲0.37%p
중국	11.83%	▼3.04%p

부산 업무시설 흡수율



신규공급면적	순흡수면적	공실률
65,339㎡ ▲ 745.49%	204,649㎡ ▲ 134%	15.93% ▼ 1.57%p

※ 신규공급면적은 증축/개축/이전/대수선/용도변경을 제외함.
 ※ 흡수율 : 증축/개축/이전/대수선/용도변경을 포함한(질적변화 반영) 업무시설 신규공급 면적 대비 실제 수요에 의해 임대된 총면적(기존+신규)의 비율

- 2025년 2분기, 신축 및 증축, 개축, 이전, 대수선, 용도변경 등을 포함한 업무시설 공급 면적은 총 22.5만㎡로 집계됨. 통계적 오차보정을 반영한 해당 분기까지의 부산 누적 업무시설 공급 총량은 약 1,414만㎡에 달함.
- 부산지역의 업무시설 흡수율은 구조적으로 낮은 수준을 지속하고 있었으나, '25년 증가세로 전환되며 2분기 기준 공급대비 90.96%의 흡수율을 기록함.
- 부산의 전반적인 공실률은 17%로 전국 평균 대비 높은 수준을 유지했으나, '25년 2분기 하락세로 전환되어 공실률 15.93%를 기록함.
- 2025년 2분기 부산의 업무시설은 감소한 공실률과 공급 대비 흡수율 상승을 기반으로, 공급 과잉 국면에서 점진적인 수급 균형 회복 조짐을 나타내고 있음.

권역별 오피스 운영지표

SBD [서면문현권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
- 0%	▼ 0.07%p
34,222 won	7.63%

YBD [연산동래권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
▼ 9.22%	▼ 0.29%p
34,639 won	8.04%

CBD [부산중앙권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
▼ 0.29%	▲ 0.65%p
29,269 won	8.34%

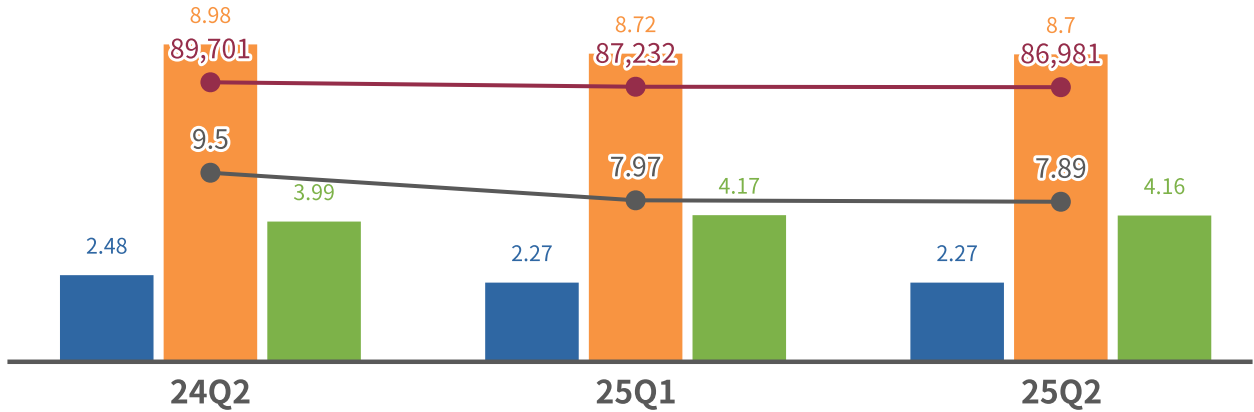
HBD [해운대센텀권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
- 0%	- 0%
33,550 won	1.51%

규모별 상가 운영 지표

소형상가 임대료[층별] 및 공실률

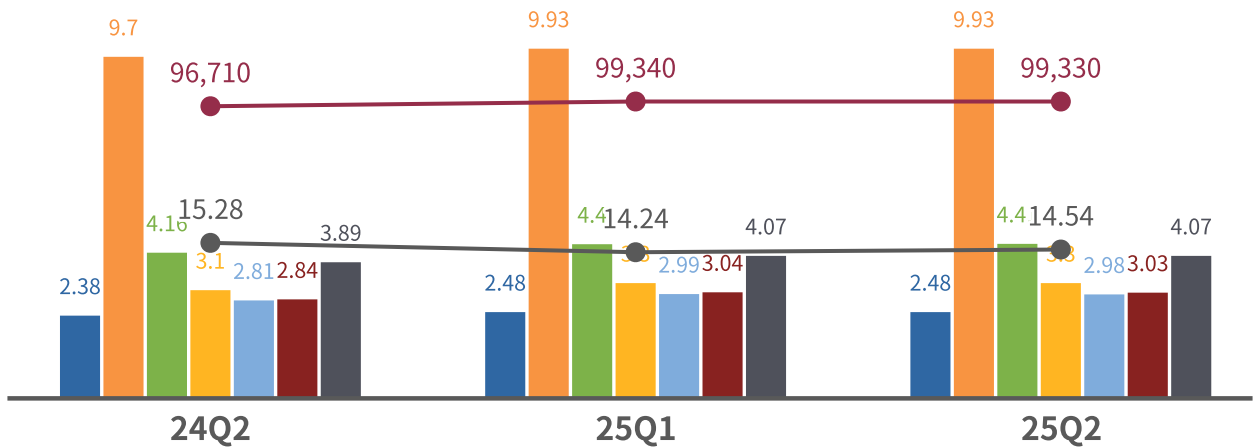
● 임대료[원/py] ● 공실률[%]
 ■ 지하1층 ■ 1층 ■ 2층 [층별 단위 : 만원/py]



2025년 2분기 부산 소형상가 시장은 전반적으로 완만한 개선 흐름을 보임. 전년 동기 대비 임대료가 3.03% 하락했으나 공실률이 1.61%p 감소했고, 직전 분기 대비로도 임대료 하락폭이 0.29%에 그친 반면, 공실률은 0.08%p로 감소세를 유지했음. 즉, 임대료 하락세는 둔화되고 공실률 개선세는 지속 되는 양상을 나타내며 수요 측면의 점진적인 회복 흐름이 나타나고 있는 것으로 해석됨.

중대형상가 임대료[층별] 및 공실률

● 임대료[원/py] ● 공실률[%]
 ■ 지하1층 ■ 1층 ■ 2층 ■ 3층 ■ 4층 ■ 5층 ■ 6층이상 [층별 단위 : 만원/py]



2025년 2분기 부산 중대형 상가 시장은 상반된 지표를 보이며 보합세에 가까운 흐름을 나타냄. 전년 동기 대비 임대료는 2.71% 상승하며 회복세를 이어갔으나, 공실률은 0.74%p 하락에 그치며 수요 회복에 다소 제약이 따르는 모습을 나타냈으며, 특히 전 분기 대비로는 임대료가 0.01% 소폭 하락하고, 공실률은 0.3%p로 소폭 상승해 단기적으로는 조정 국면에 진입한 모습임.

메디컬 상가 현황

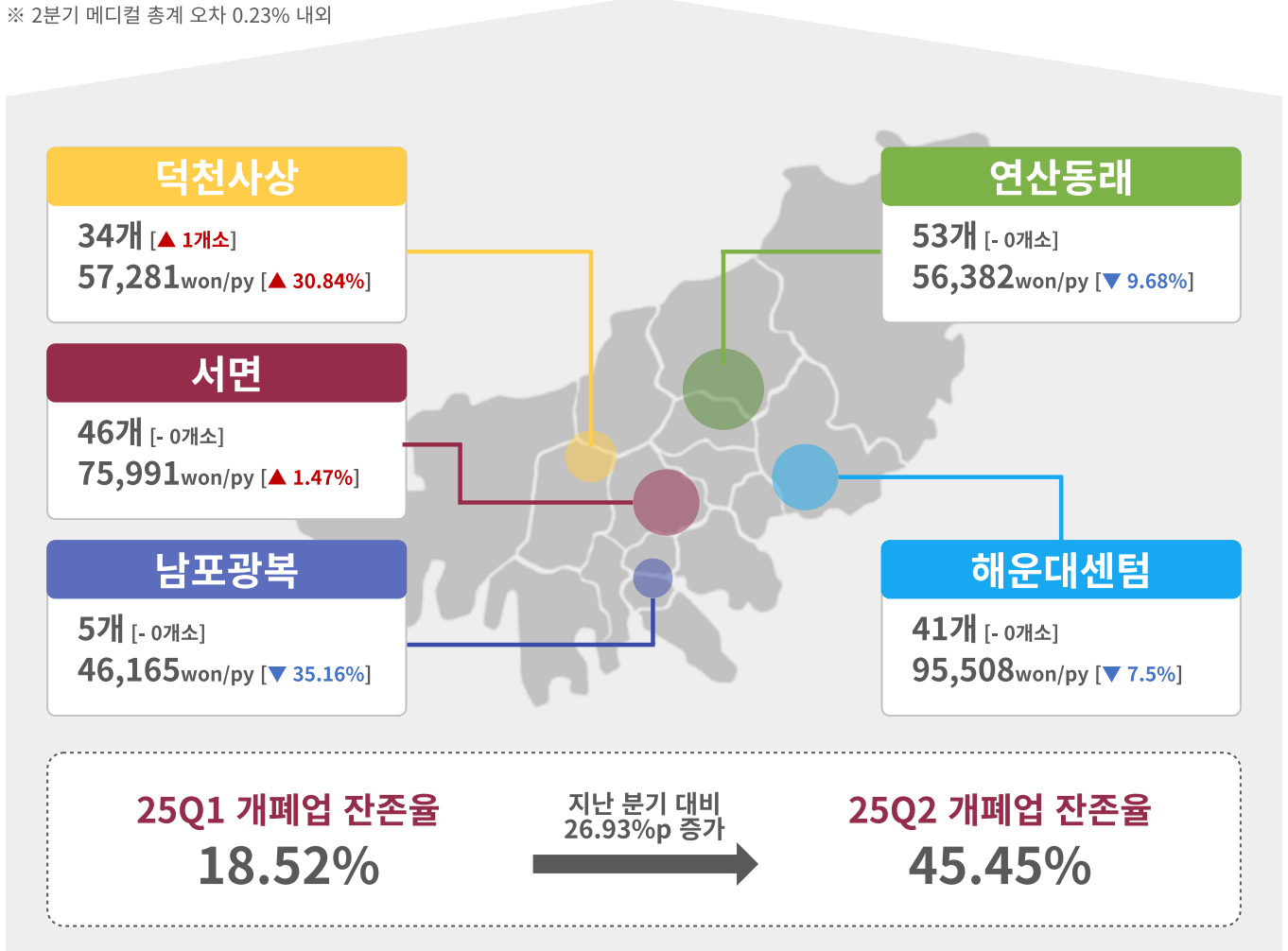
"2025년 2분기 : 개별 지역 간 온도차는 존재하나 전반적으로 회복 및 증가 흐름을 나타내며, 다만 일부 권역에서는 임대료 조정이 동반되는 등 시장 내 구조적 재편이 지속되는 모습이 관측됨.

p)2025년 2분기 부산광역시 메디컬 상가 시장은 전 분기 대비 0.36% 증가한 총 7,324개소로 집계되며, 전반적인 의료기관 입점 수요가 일정 수준에서 유지되고 있는 것으로 분석됨. 특기할 만한 변화는 개·폐업잔존율의 급등으로, 직전 분기 (18.52%) 대비 26.93%p 상승한 45.45%를 기록하며 시장 안정성이 뚜렷하게 회복되는 모습을 나타냄. 이는 1분기 동안 활발했던 개·폐업활동 이후 조정 국면이 마무리되고, 의료 상권 내 점포의 유지율이 개선 국면에 접어들었음을 시사함.

지역별로는 메디컬 빌딩(분기 기준 의원 입점이 4개 이상인 건물)의 수급 및 임대료 차별화 양상이 관측되고 있음. 연산동래권역과 해운대센텀권역 등지에서는 소폭의 임대료 하락이 나타났으나, 이는 전반적인 시장 흐름에 따른 일반적인 조정 수준으로 해석되며, 덕천사상권역의 경우 30.84%의 높은 임대료 상승률을 기록하며, 비교적 견고한 수요 기반과 함께 국지적 경쟁 심화 현상이 나타나고 있음.

	소계	의료기관	보건기관	약국
25Q1	7,298개	5,556개	32개	1,710개
p)25Q2	7,324개	5,581개	32개	1,711개
증감률	▲ 0.36%	▲ 0.45%	- 0%	▲ 0.06%

※ 2분기 메디컬 총계 오차 0.23% 내외



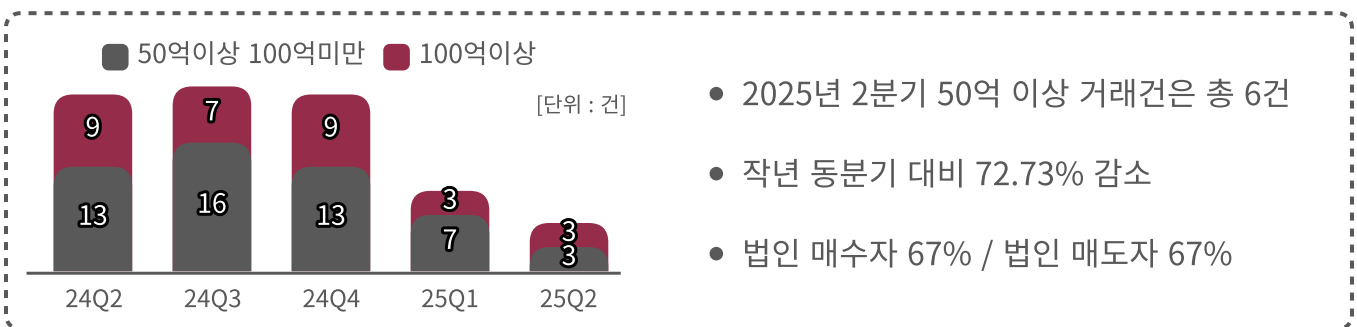
주요 거래 사례 및 수익률

2025년 부산의 50억원 이상 상업·업무용부동산 거래는 작년에 비해 3~4배가량 감소한 양상을 나타냄. 2025년 2분기 역시 1분기의 기초를 이어받아, 금리 고착 및 상반기 정책 방향성의 불확실성 등의 복합적인 영향으로 거래 위축이 이어짐.

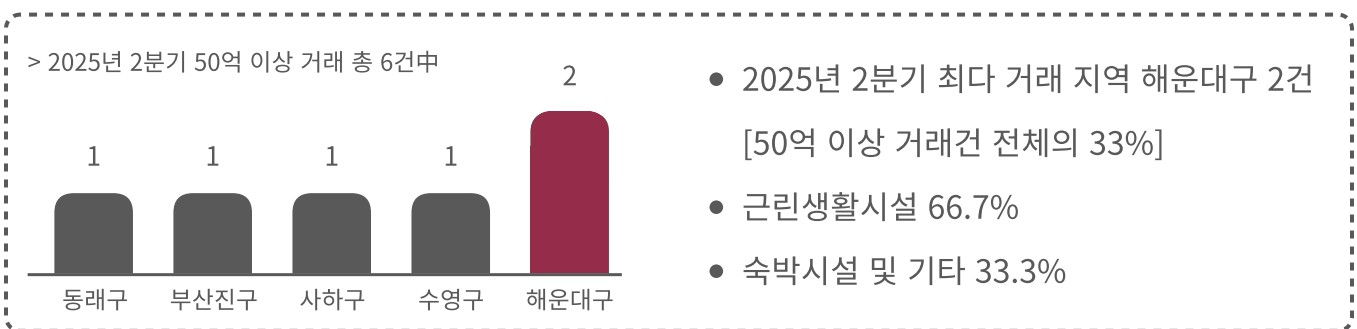
다만, 해운대구의 상업·업무용부동산 거래는 관광 수요와 해양 인접 입지 특성을 바탕으로 비교적 꾸준한 거래 비중을 유지하고 있음. 주요 거래 사례에서는 근린생활시설이 가장 높은 비중을 차지하며, 혼합용도 자산에 대한 수요가 지속적으로 나타나는 모습임.

향후 금리 안정 여부와 공공개발사업의 구체화 및 추진 속도에 영향을 받아 하반기 시장의 거래 회복 여부 및 자산 유형별 선호도에 대한 변화가 나타날 것으로 판단됨.

50억 이상 상업업무시설 거래 추이



상업업무시설 거래, 구별 거래량 분석



2025년 2분기 최고가 거래 사례 Top3

01 140억원

부산광역시 동래구 안락동 752-2 미래병원

- 거래월 2025.06
- 3.3㎡ 당 거래금액 931만원
- 대지면적 1,083㎡(328평)
- 연면적 4,966.53㎡(1,504평)
- 건축물 주용도 의료시설

02 120억원

부산광역시 수영구 민락동 181-205 베스트루이스해밀턴호텔광안점

- 거래월 2025.05
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,945만원
- 대지면적 422.16㎡(128평)
- 연면적 2,037.96㎡(617평)
- 건축물 주용도 숙박시설

03 103억원

부산광역시 부산진구 부전동 217-6 -

- 거래월 2025.05
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,711만원
- 대지면적 469.4㎡(142평)
- 연면적 1,987.26㎡(602평)
- 건축물 주용도 제2종근린생활시설

향후 주요 개발 계획 :: 25Q2

북항재개발



부산항 일대 노후 항만시설을 철거 및 해양관광·비즈니스·문화복합지구로재편하는 대규모 도시재생 프로젝트

- 5월 공공기관 중심으로 적기 투자 집행 및 주요 사업 현장 점검 진행
- 6월 국내외 약 70여 개 투자자가 참석한 가운데, 관련 투자 유치를 위한 투자 설명회 개최

가덕도신공항



국제물류·관광허브 기능을 목표로 강서구 가덕도에 건설중인 동남권 관문 초대형 국제공항

- 4월 국산 철강재 공급 확대를 위한 한국철강협회 MOU 체결
- 5월 현대건설 컨소시엄 철수 후, 부지 조성 재입찰 공고 준비 중 [7월 진행 예정]

에코델타시티



강서구 낙동강 하구 일대에 친환경 기술과 스마트 인프라를 기반으로 조성중인 미래형 수변도시 개발 프로젝트

- 5월~6월 푸르지오·e편한세상·자오통 공공분양아파트 입주 시작
- 7월 부산도시공사(주관 사업자)가 2025WSCE에 참여하며 관련 스마트 기술 전시 및 적용 논의 진행

부산광역시 경제 및 부동산 시장 전망

2025년 2분기 부산은 인구 감소와 내수 부진이라는 구조적 과제 속에서도, 고용 지표의 점진적 개선과 관광 수요의 본격적인 반등을 바탕으로 점진적인 전환 국면에 진입한 것으로 분석됨. 메디컬 상권의 경우 의원외 개·폐업에 따른 잔존율이 의미 있는 수준으로 상승하며 공급 안정화의 초기 조짐이 나타났고, 오피스 시장 또한 중심업무지구(CBD)를 중심으로 임대 안정세가 형성되며 회복의 기반이 일부 마련되고 있음. 업무시설의 수급 구조 역시 2025년을 기점으로 회복세로의 전환이 이뤄지고 있으며, 이러한 흐름을 종합적으로 고려할 때, 향후 부산 지역의 경기 및 상업용 부동산 시장 전반은 제한된 범위 내에서 점진적인 개선 가능성을 보일 것으로 판단됨.

하반기에는 관광객 유입 증가와 고용 여건의 개선이 내수 기반의 점진적 회복을 견인할 것으로 예상되며, 이에 따라 상업 및 오피스 시장에서도 주요 권역을 중심으로 수요 회복 흐름이 전개될 것으로 전망됨. 북항재개발, 가덕도 신공항 등 대형 개발사업은 중장기적인 성장 모멘텀으로 작용하면서 투자 심리 회복에도 일정 부분 긍정적인 영향을 미칠 수 있으나, 회복 기대감이 확대되는 가운데에서도 지역 간 수요 불균형과 누적된 공급 부담은 여전히 시장의 핵심 리스크 요인으로 작용하고 있어, 향후 보다 선별적인 투자 전략과 체계적인 리스크 관리가 요구되는 국면으로 판단됨.

KINGS MAGEN

Research Services

킹스마겐(KINGS MAGEN)은 부산을 기반으로 한 상업용 부동산 전문 컨설팅 자문사로, 투자자, 임대인, 사용자, 공공기관 등 다양한 이해관계자에게 맞춤형 솔루션을 제공합니다. 우리는 시장 리서치를 기반으로, 자산의 가치를 극대화하는 전략 수립과 실행에 강점을 가지고 있으며, 국내외 우수 기업 및 기관과의 파트너십을 통해 검증된 실적을 축적해왔습니다.

본 리서치는 킹스마겐 리서치팀의 독립적 분석에 기반하여, 부산 지역 상업용 부동산 시장의 변화와 트렌드에 대한 인사이트를 제공합니다.

◆ 주요 서비스 영역

- > 자산 리포지셔닝 및 리밸류 전략 수립 (Re:Value)
- > 부동산 매입/매각 중개 및 투자 자문컨설팅
- > 임대대행 및 테넌트 리프팅 전략
- > 공공기관·법인대상 맞춤형 사옥/시설 유치 전략
- > 상권분석 및 수요예측 기반의 리서치 컨설팅
- > 빌딩 자산관리 PM.FM.LM 서비스

Contact

A. 부산광역시 부산진구 중앙대로 665. 2층

T. +82-51-505-3533

E. magen1000@kingsmagen.com

H. www.kingsmagen.com

※ 본 리서치에 대한 문의 또는 자문 요청은 상기 연락처를 통해 언제든지 연락 주시기 바랍니다.

※ 본 보고서는 리서치 용도로만 제공되며, 당사의 사전 동의 없이 복제 및 배포를 금합니다.