

BUSAN COMMERCIAL REAL ESTATE INSIGHT 2025.Q3

KINGS MAGEN RESEARCH

» 2025년 3분기 부산 상업용 부동산 리서치
- 공급·수요·투자 흐름의 맥을 짚다 -



BUSAN COMMERCIAL REPORT



| | |
|---|----------|
| I . Busan Index..... | 4 |
| ① 부산광역시 산업 동향 | |
| ② 부산광역시 고용·관광현황 | |
| II . Office Market Insight..... | 6 |
| ① 부산 업무시설 흡수율 | |
| ② 핵심 권역별 오피스 운영지표 | |
| III. Commercial Market Review..... | 7 |
| ① 상업시설 분석 | |
| ② 업무시설 주요 거래사례 분석 | |
| IV. Market Outlook & Appendix..... | 9 |
| ① 뉴스픽 | |

※ 2025년 3분기부터 IN-HOUSE DATA 산출 기준이 개편되어, 이전 보고서와 수치 차이가 발생할 수 있으므로 비교·해석시 참고 바랍니다.
※ 항상 최신 보고서가 가장 정확한 최근 데이터와 기준을 반영하고 있습니다.

2025.Q3 SUMMARY

"2025년 3분기 부산의 경제 및 부동산 시장은 단기적 관망 국면에 놓여 있음."

부산광역시 경제 현황

I. Busan Index

- 부산의 산업 부문은 생산 및 수출입 측면에서 일부 회복의 조짐을 보였으나, 내수 소비와 설비투자는 여전히 위축 국면을 벗어나지 못한 것으로 나타남. 특히 수출입의 개선세에도 불구하고 총무역수지는 적자 기조가 지속되며 전반적인 경기 회복에는 여전히 제약 요인이 존재하고 있음.
- 고용 지표는 작년 동기 대비 소폭의 개선세를 보였으나, 실업률 통계에 반영되지 않는 비경제활동인구 규모를 고려했을 때 실질적 고용 회복으로 평가하기는 어려움.
- 부산을 방문한 외국인 관광객은 총 99만 4,500명으로, 전년 동기 대비 약 28.62% 증가하며 뚜렷한 회복세를 보임. 누계 기준 267만 6,915명을 기록하였으며, 4분기 국내외 대외 변수나 지정학적 불확실성이 확대되지 않는다면 연초 설정한 연간 300만 명 목표를 무난히 달성할 것으로 전망됨.

오피스 시장 동향

II. Office Market Insight

- 부산의 업무시설 흡수율은 -9%를 기록함. 이는 상반기 급격한 흡수세 이후 나타난 수요 피로감이 반영된 결과로, 전체 추세를 감안할 때 시장은 단기 조정 국면 속에서도 완만한 개선 흐름을 유지하는 것으로 평가됨 다만 공실률의 하락세가 둔화되는 양상이 확인되면서, 향후 중·단기적인 시장 방향성에 대한 지속적인 모니터링이 필요한 시점으로 판단됨.
- 부산의 권역별 오피스 운영지표는 해양수산부 이전 효과가 점진적으로 반영되며, 부산중앙 및 서면 권역을 중심으로 일부 공실률이 하락하는 양상을 보임. 4분기부터 2026년 상반기까지 이어질 기업 이전 및 재배치 추세에 따라 해당 권역의 시장 변동성은 더욱 확대될 것으로 예상됨.

상업·업무시설추이

III. Commercial Market Review

- 부산의 상업시설 운영지표는 전반적으로 보합세를 유지함. 다만, 메디컬 상가의 경우 의원 개·폐업 순증감 비율이 전분기 대비 71.99%p 감소하며, 의료업종 내 수요 확장세가 일시적으로 둔화된 것으로 나타남.
- 부산의 50억 원 이상 업무시설 거래는 총 3건으로 집계됨(100억 이상 1건). 통상적으로 연간 첫 100억 원대 거래가 상반기에 이루어진다는 점을 고려할 때, 매수 심리가 여전히 위축되어 있는 것으로 해석됨.

부산 뉴스픽 및 부록

IV. Market Outlook & Appendix

- 부산은 해양수산부 이전 이슈의 영향으로 관련 기업들이 2026년 하반기 전후 입주를 목표로 이전을 추진하는 움직임이 보였음. 반면, 주요 개발사업인 가덕신공항 및 북항재개발 사업은 가시적 진척 없이 정체 국면에 머무르고 있는 것으로 확인됨.

부산광역시 산업 동향

산업 동향

※ 전년동월대비



광공업 생산

8.55%▲

[출하 2.84%▲/재고 0.47%▼]



대형소매점 소비

2.16%▼

[백화점 1.57%▲/대형마트 8.51%▼]



건설수주 투자

0.79%▼

[전국 8.61%▼]



수출입

수출-16.8%▲

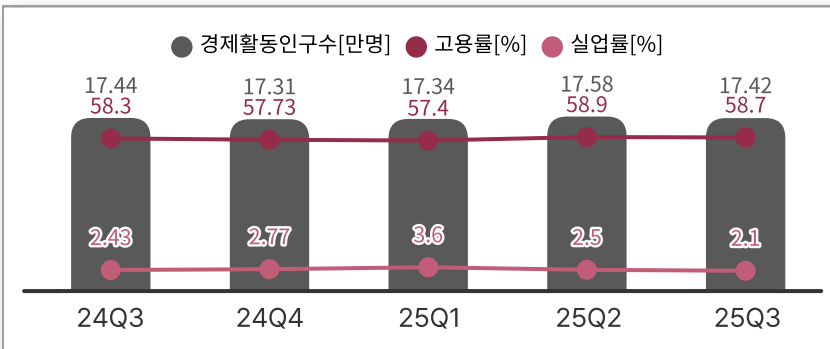
[수입-5.16%▲]

1차금속, 자동차, 기계장비 등의 생산 및 출하가 증가했으나, 대형소매점 기준 의복을 제외한 가전제품, 음료식품, 신발 및 가방, 화장품, 오락·취미용품 등의 소비 감소가 나타남. 투자는 발주자 기준 지방자치단체(공공)와 기계·장치(민간)에서, 공중 기준 공장 및 창고(건축)와 도로 및 교량(토목)에서 수주가 감소하며 전체 하락세를 나타냈으며, 수출입은 전년 동월 대비 증가세를 나타냈으나 3분기말(9월) 무역수지 1억5백만 달러 적자로 2분기(6개월) 연속 적자를 기록하고 있음.

부산광역시 고용·관광현황

고용 현황

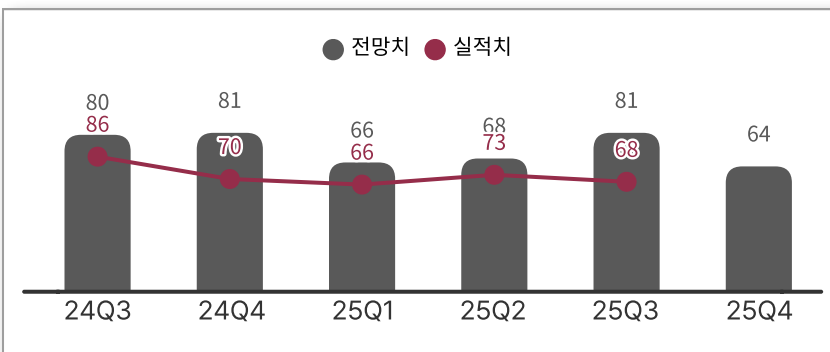
고용 및 경제활동인구 지표



25Q3 부산의 고용지표는...

작년 동기 대비 경제활동인구수 0.11% 감소, 고용률 0.4%p 증가, 실업률 0.33%p 감소로 긍정적인 방향의 소폭 변화가 있었으나, 여전히 실업률에 반영되지 않는 비경제활동인구를 고려했을 때 고용 개선이 실질적인 고용 창출로 이어졌다고 보긴 어려움

제조업 BSI 지표



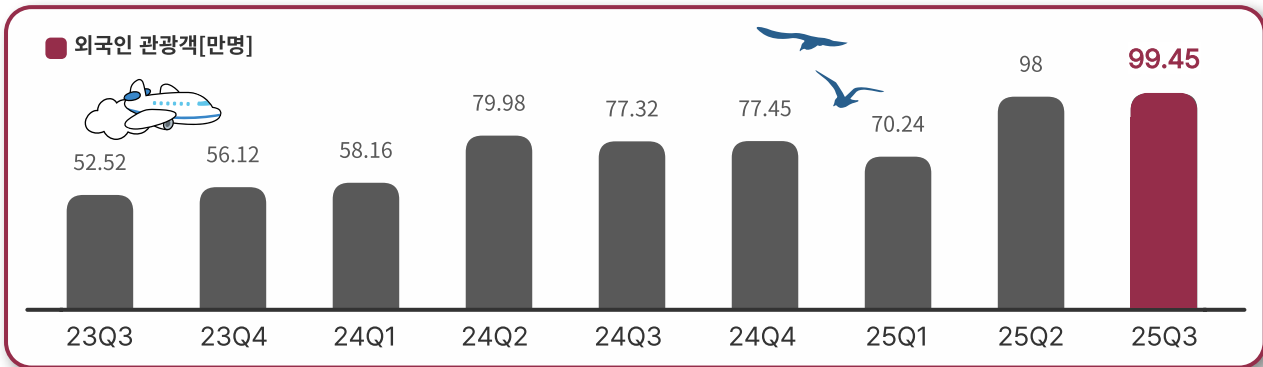
25Q3 부산의 BSI 지표는...

미 연방 기준금리 변동, 관세정책 등 글로벌 금융 변수의 영향으로 전망이 반전된 상황임. 특히 다음 분기 전망치가 64로 하락하며 최근 20분기 중 최저 수준 기록함. 다만 실적치는 비교적 보험세를 나타내며, 무역환경의 불확실성이 지속됨에 따라 추세 지속 여부에 대한 관찰이 필요함.

부산광역시 고용·관광현황

관광 현황

2025년 3분기 부산 방문 외국인 관광객은 994,500명으로 누계 2,676,915명이 부산을 방문함. 전년 동기 대비 28.62%, 전분기 대비 1.48% 증가하며 **회복세를 이어가고 있음**. 국적별로는 **대만·중국·일본 관광객 비중이 여전히 대다수**를 차지하며 구성에 큰 변화는 없었음. 4분기 동계 성수기 진입과 함께 크리스마스·연말축제 등 계절성 행사가 이어짐에 따라 **향후 관광객 유입세는 유지 혹은 소폭 확대될 가능성**이 높음. 다만 경제 및 지정학적 불확실성 등 외부 리스크가 체류 지출과 재방문율에 영향을 줄 가능성도 있어 수요 탄력성에 대한 지속적인 모니터링이 필요함.

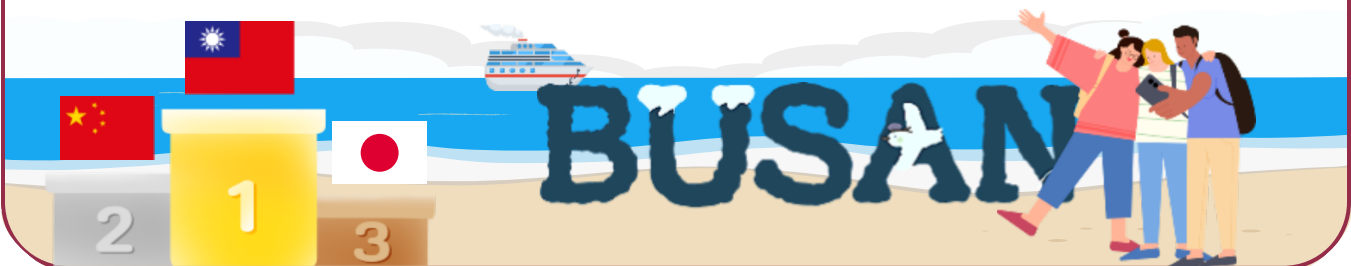


◆ 2025년 2분기 국적별 순위 ◆

| 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 | 러시아 | 3.23% |

◆ 2025년 3분기 국적별 순위 ◆

| 순위 | 국적 | 방문비율 |
|----|-------|--------|
| 1 | 대만 | 23.63% |
| 2 | 중국 | 14.60% |
| 3 | 기타 | 13.57% |
| 4 | 일본 | 11.53% |
| 5 | 미국 | 7.70% |
| 6 | 홍콩 | 4.33% |
| 7 | 베트남 | 4.07% |
| 8 | 필리핀 | 3.50% |
| 9 | 러시아 | 2.60% |
| 10 | 인도네시아 | 2.43% |

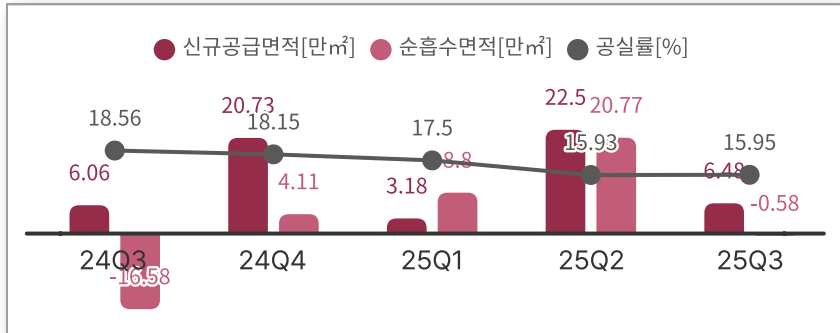


I. INDEX
II. OFFICE
III. COMMERCIAL
IV. APPENDIX

부산 업무시설 흡수율

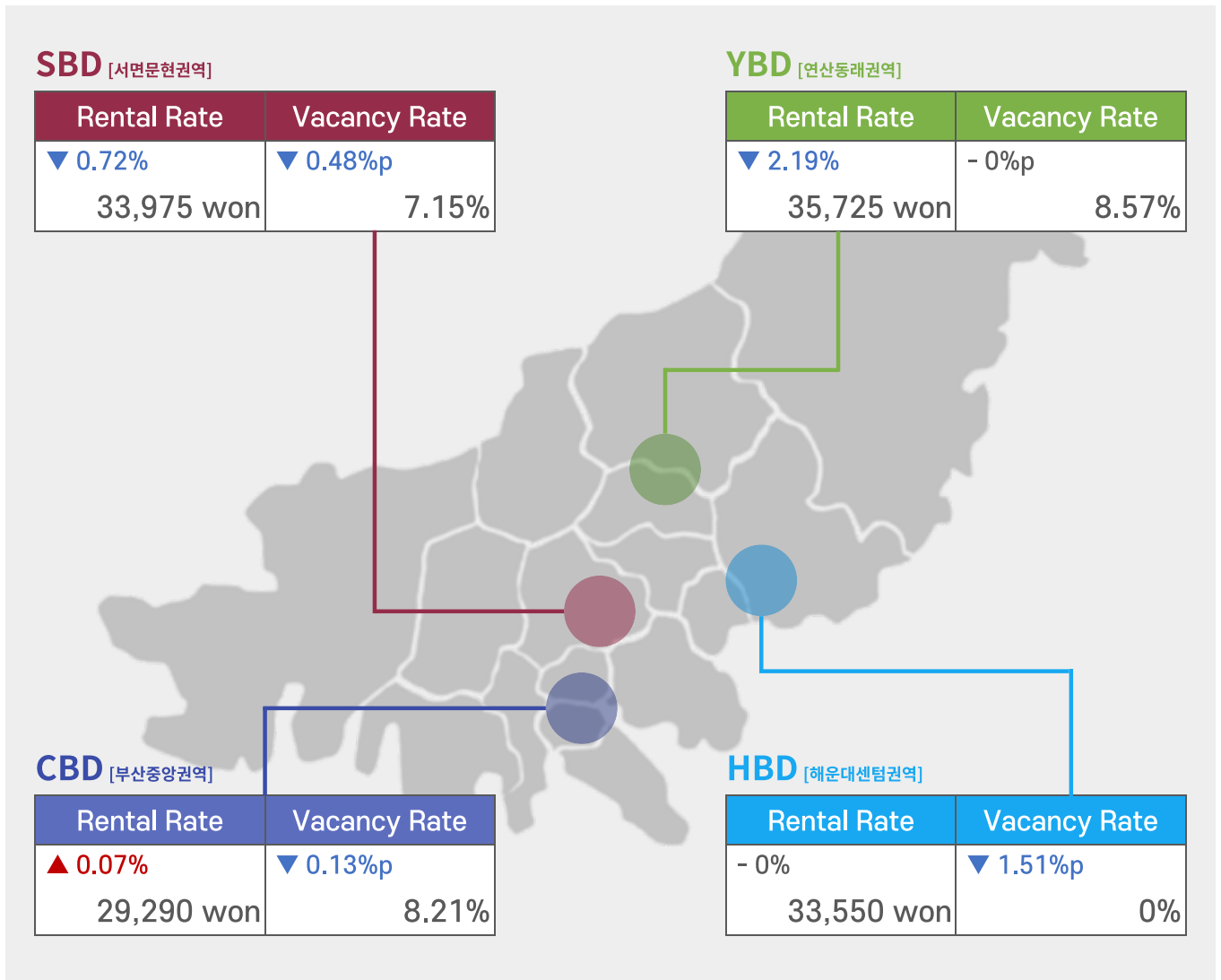
2025년 3분기 부산의 업무시설 흡수율은 -9%를 나타내며, 조정기에 진입하고 있음

2025년 3분기 신규 업무시설 공급은 신축과 이외 증축 및 개축 등을 포함해 총 6.49만 평방미터로 집계됨. 상반기 빠른 흡수세 이후 수요 피로감이 나타났으며, 일부 반납 물량까지 유입되면서 공실률 하락 속도가 둔화되어 15.93% 수준에서 정체된 상태임. 이로 인해 순흡수율은 -9%를 기록함. 즉, 과열 국면을 지나 공급과 수요가 균형을 재조정하는 안정화 단계로 진입한 것으로 판단됨.



| 2025년 2분기 대비 증감률 | | | |
|------------------|---------|---|-----------|
| 신규공급면적 | 64,881㎡ | ▼ | 71.19% |
| 순흡수면적 | -5,831㎡ | ▼ | 102.81% |
| 공실률 | 15.95% | ▲ | 0.02%p |
| 흡수율 | -9.00% | ▼ | -101.31%p |

핵심 권역별 오피스 운영지표

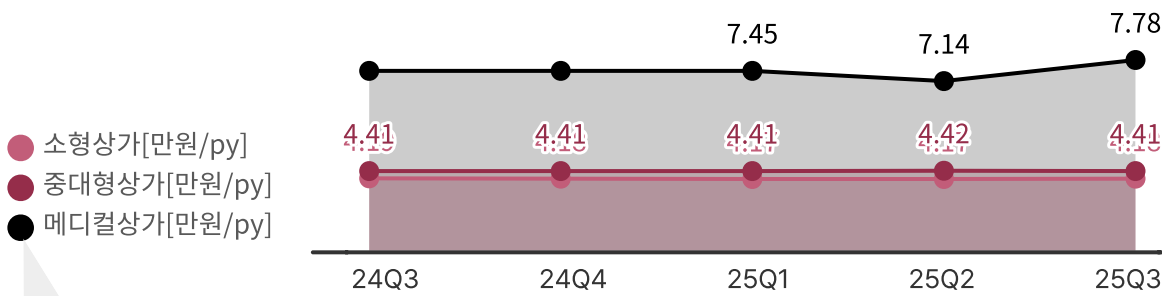


I. INDEX
II. OFFICE
III. COMMERCIAL
IV. APPENDIX

상업시설 분석

2025년 3분기 부산의 상업시설 임대료는 전 분기 대비 전반적으로 보험세를 유지한 것으로 나타났으며, 메디컬상가 역시 실거래 기준 환산 시 변동 폭 완화를 고려한 경우 전체적으로 일반 상업시설과 유사한 수준의 보험 흐름을 유지하는 것으로 판단됨. 권역별 메디컬 상가 개폐업 순증감비율은 지난 분기 대비 71.99%p 감소함. 개업이 많이 나타난 서면 및 해운대센텀 권역에서는 성형외과 3개소 외 피부과, 산부인과, 재활의학과, 마취통증의학과가 신규 개업했으며, 개업 대비 폐업이 많이 나타난 덕천·사상권역에서는 영상의학과가 1건 감소하여 부산전체 영상의학과는 총 7개소로 감소함.

상가 규모 및 용도별 임대료 추이



※ [소형상가] 및 [중대형상가]는 '일반상가'로서 일반건축물대상상 주용도가 상가(제1종or제2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물을 대상으로 하며, [메디컬상가]는 측정일자 기준 빌딩내 의원이 4개 이상 입점한 빌딩을 의미함.
 ※ [소형상가] 및 [중대형상가]의 임대료는 전세 또는 보증부월세 보증금의 전환율을 이용하여 월세로 환산한 값으로 해당 시점 거래 가능한 임대료 기준의 산정치이며(2층 기준), [메디컬상가]의 경우 1층을 제외한(약국 제외) 상가층의 월세의 평균 산정치를 의미함.

덕천사상

개업 2건 / 폐업 4건
순증감비율 -100.00%

연산동래

개업 5건 / 폐업 1건
순증감비율 80.00%

서면

개업 7건 / 폐업 4건
순증감비율 42.86%

남포광복

개업 0건 / 폐업 0건
개폐업 의원 없음

해운대센텀

개업 7건 / 폐업 3건
순증감비율 57.14%

2025년 2분기 [개업 53건 / 폐업 2건]
순증감비율 96.23%

2025년 3분기 [개업 33건 / 폐업 25건]
순증감비율 24.24%

< 이전 분기 대비 71.99%p 감소 >

※ 순증감비율 : 해당 분기, 해당 권역의 의원 개업수 대비 증감한 의원 잔존비율

업무시설 주요 거래사례 분석

2025년 3분기 부산의 50억 원 이상 규모 업무시설(주용도) 거래는 총 3건으로 집계되었으며, 전년 동분기 대비 50% 증가했으나 거래 규모는 여전히 제한적인 수준에 머무르고 있음. 전체 업무시설 거래는 17건으로 나타남. 2025년 100억 원 이상 업무시설 거래가 3분기에 처음 나타나며 예년에는 주로 상반기에 이뤄졌다는 점을 고려할 때, 매매 심리가 여전히 위축된 가운데 제한적인 수요만 일부 유입된 결과로 해석됨. 즉, 부산의 업무시설 부동산 매매시장은 여전히 침체 국면에 있음을 시사함.

2025년 3분기 업무시설 최고가 거래 사례 Top3

01 182억원

부산광역시 연제구 연산동 1242-27 하나은행 빌딩

- 거래월 2025.07
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,029만원
- 대지면적 532㎡(161평)
- 연면적 5,847.92㎡(1769평)
- 건축물 주용도 업무시설

02 90.5억원

부산광역시 부산진구 범천동 847-18 부산성의신협빌딩

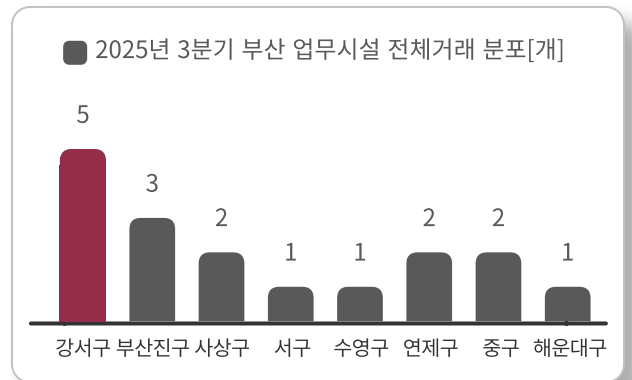
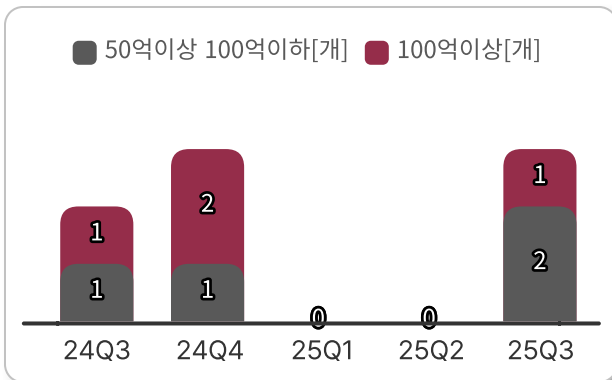
- 거래월 2025.07
- 3.3㎡ 당 거래금액 505만원
- 대지면적 626.8㎡(190평)
- 연면적 5,922.77㎡(1792평)
- 건축물 주용도 업무시설

03 57.5억원

부산광역시 수영구 민락동 34-1 다운채

- 거래월 2025.09
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,044만원
- 대지면적 -㎡(-평)
- 연면적 1,821.18㎡(551평)
- 건축물 주용도 업무시설

부산광역시 업무시설 실거래 추이



| 구분 | 거래시기 | 구군 구분 | 거래금액[억원] |
|-----------------------|------|-------|----------|
| 부산 100억 이상 주요 업무시설 거래 | 21Q1 | 부산진구 | 145 |
| | 21Q4 | 동구 | 680 |
| | 22Q2 | 중구 | 410 |
| | 22Q2 | 동구 | 370 |
| | 23Q1 | 연제구 | 725 |
| | 23Q2 | 동구 | 440 |
| | 24Q1 | 해운대구 | 1076 |
| | 24Q2 | 부산진구 | 550 |
| | 25Q3 | 연제구 | 182 |

I. INDEX
II. OFFICE
III. COMMERCIAL
IV. APPENDIX

- News Pick -



해양수산부 이전 확산, 부산 오피스 시장 훈풍...

2025년 9월 IM빌딩과 협성타워 계약을 하며, 2026년 1월 입주를 앞두고 있음. 이에 따라 2026년 하반기 내외로 입주를 목표로 하는 여러 유관기관 이전 수요에 따라 부산 중앙 및 서면건역 공실률 해소가 기대됨. 관련하여 7월 중순, 북극항로 운항 상용화를 위한 거점으로서 진해신항의 본격적인 착공 소식이 들려옴.

가덕도 신공항 제동...포스코이앤씨가 컨소시엄 탈퇴

2025년 8월, 포스코이앤씨가 근로자 안전사고 및 내부 안전관리 강화 필요성을 이유로 컨소시엄 탈퇴를 결정함. 이로 인해 본격적인 공사 착공 시기가 연기되었으며, 공항 접근도로 및 철도 연결 공사 일정 또한 동반 지연됨. 현재 준공 및 개항 시점은 불확실한 상태에 놓여 있으며, 추가 지연 가능성도 배제할 수 없음.



북항재개발, 관광시설 추진 속 본사업은 정체 상태

재개발 사업과 관련하여 2025년 9월 경, 롯데캐슬 드메르 및 호텔 브랜드 마티에(MATIE) 등의 유치가 확정되며 2026년 상반기 개관이 예정됨. 반면, 재개발 본사업은 분양 부진, 공사비 확보 난항, 기반시설 미완료, 사업비 증가 등이 복합적으로 작용하며 2027년 1단계 준공 역시 불투명한 상황임.

- APPENDIX -

- 부산의 향토기업 "인터지스" 실질적 부산 이탈?...비전에퀴티파트너스, BNK계열사 부산으로
- 비대면콜 소비 둔화...부산 일부 서비스 기반 오피스 임차 축소세
- 여름특수 힘입어, 지역 특화 콘텐츠·해양레저호조...3분기 외국인 268만명 방문 기록
- 제주항공 부산-상하이 신규 노선 취항, BPA 부산-쓰시마 신형 쾌속선 투입...'26년 관광유입 대응 준비
- 2025년 3분기, 부산의 전체 인구 순유출 1,892명...예년 분기 평균 3,516명 대비 일시적 급감

KINGS MAGEN

Research Services

킹스마겐(KINGS MAGEN)은 부산을 기반으로 한 상업용 부동산 전문 컨설팅사로, 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.

- 서비스 영역 -

1. Capital Markets & Investment Advisory

부산·대구·울산을 중심으로 자산 매입·매각 자문, 투자전략 수립 및 거래 실행을 제공합니다.

2. Leasing & Tenant Strategy

오피스·리테일 등 자산유형별 임대대행과 기업·브랜드 맞춤형 테넌트 전략을 수행합니다.

3. Re-Value & Asset Repositioning

노후 자산의 리모델링, 용도전환, 브랜드 리뉴얼 등을 통해 자산가치를 재정의합니다.

4. Market Research & Feasibility Consulting

상권분석, 수요예측, 입지타당성 등 데이터 기반의 리서치 자문을 제공합니다.

5. Property & Facility Management

빌딩 자산관리(PM), 시설관리(FM), 임대관리(LM) 등 통합 관리 서비스를 제공합니다.

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.