



BUSAN COMMERCIAL REAL ESTATE INSIGHT 2025.Q4

KINGS MAGEN RESEARCH

» 2025년 4분기 부산 상업용 부동산 리서치
- 공급·수요·투자 흐름의 맥을 짚다 -



BUSAN COMMERCIAL REPORT



I . Busan Index.....	4
① 부산광역시 산업 동향	
② 부산광역시 고용·관광 현황	
II . Office Market Insight.....	6
① 부산 업무시설 흡수율	
② 핵심 권역별 오피스 운영지표	
III. Commercial Market Review.....	7
① 상업시설 운영지표	
② 상업·업무시설 주요 거래사례 분석	
③ 숙박시설 주요 거래사례 분석	
IV. Market Outlook & Appendix.....	9
① 뉴스픽	

2025.Q4 SUMMARY

"2025년 4분기 부산의 경제 및 부동산 시장은 대전환을 위한 가치 발굴의 적기"

부산광역시 경제 현황

I. Busan Index

- 2025년 4분기 부산 지역의 경제는 글로벌 요인에 의한 경기 불확실성에 따라 수출입 부문과 내수 소비 침체가 맞물리며 경제의 역동성이 다소 정체되고 있으나, 대규모 건설 투자가 경기 부양의 핵심 동력으로 작용함.
- 고용지표는 경제활동인구의 소폭 회복과 동시에 고용률 하락, 실업률 상승이 나타나며 고용 시장의 활력이 전반적으로 둔화되는 모습이 나타남. 제조업 BSI의 경우 신산업 수요와 조선기자재 업황의 일부 회복세로 당초 예상보다는 양호한 흐름을 나타냄.
- 4분기 부산에 방문한 외국인 관광객은 97만명으로 아시아권 중심의 방문객이 대다수를 차지하고 있음. 2025년 연간 364만명 방문을 기록하며 '외국인 관광객 300만 시대'를 열었음.

오피스 시장 동향

II. Office Market Insight

- 2025년 4분기 부산의 업무시설 흡수율은 80.66%로 오피스 시장의 수요 회복세를 입증하고 있음. 신규 공급이 지난 분기 대비 58.18% 증가했음에도 순흡수면적이 마이너스 성장에서 벗어나 대폭 반등함으로서 공실률이 안정적인 하락세를 나타내고 있음. 이에 따라 점진적인 시장 활성화에 진입한 것으로 평가됨.
- 4분기 부산의 권역별 주요 오피스 임대시장은 해수부 인근의 행정 기능 강화를 기반으로 평균 0.48%p의 공실률 감소가 나타나며 시장 수요 회복세가 가시화되고 있음.

상업·업무시설 추이

III. Commercial Market Review

- 부산의 상업시설 운영지표는 큰 변동 없이 보험세를 유지하고 있음. 메디컬상가의 경우 개폐업 기준 순증감비율이 22.22%로, 지난 분기 대비 약 46%p 감소하며 권역별 의원 폐업이 눈에 띄게 나타남.
- 상업·업무시설 주요거래건은 작년 동분기 대비 36.36% 감소하며 연간 하락세를 유지하고 있음. 이렇게 매매 시장 전반이 침체된 상황에서도 핵심 거점 및 우량 자산에 대한 투자 수요는 건재함.
- 숙박시설 주요거래건을 분석한 결과, 2025년 연간 총 6건의 거래가 확인되며 해운대구 중심의 거래가 나타남. 이는 글로벌 관광지로서 해운대가 가진 입지적 우위와 자산 가치가 안정적인 투자 동력으로 작용한 결과임.

부산 뉴스픽 및 부록

IV. Market Outlook & Appendix

- 2025년 4분기 대형 선사(SK해운, H라인해운)가 본사 이전을 진행하며 부산은 해양 경제 수도로서 도약하고 있음. 추가적인 대형 선사들의 후속 이전에 따라 글로벌 해양 특화 도시로서 자리매김이 기대되는 시점에서 4분기의 상승 모멘텀을 지속적인 기업 유치로 연결하는 고도화된 전략을 필요로 하는 상황임.
- 서부산 권역의 경우 가덕도 신공항 사업 재개 기대감과 동시에, 인프라 확충 및 무산 소식이 동시에 들려오며 향후 서부산권 부동산 회복의 분기점에 높여 있음.

부산광역시 산업 동향

산업 동향

* 전년동월대비



광공업 생산
0.43%▼

[출하 2.92%▲/재고 2.82%▼]



대형소매점 소비
3.99%▼

[백화점 2.25%▼/대형마트 7.62%▼]



건설수주 투자
44.16%▲

[전국 18.66%▲]



수출입
수출 7.42%▼

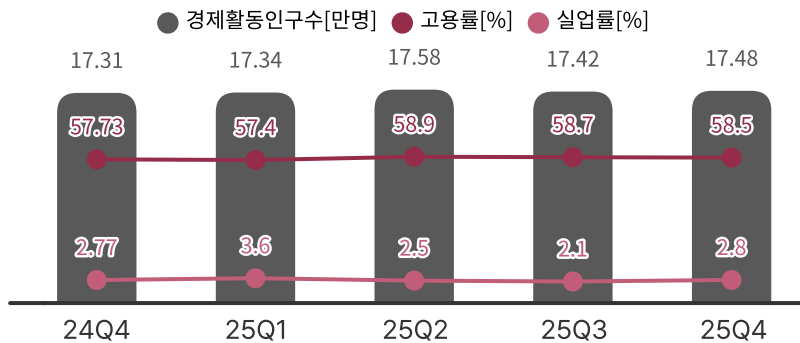
[수입 9.14%▲]

2025년 4분기 부산 지역 경제는 수출 감소와 대형 소매점 소비 위축으로 인해 실물 경제의 하방 압력이 지속되었으나, 건설수주액이 전년 대비 44.16% 급증하며 투자 부문에서 강력한 회복세를 보여 전체 지표의 급격한 하락을 방어함. 광공업 생산은 재고 감소에도 불구하고 출하가 소폭 증가하며 보험세를 유지중이나, 글로벌 경기 불안정성에 따른 수출입 부문의 부진과 내수 소비 침체가 맞물리며 지역 경제의 역동성은 다소 정체된 양상이 나타남. 종합적으로 대규모 건설 투자가 경기 부양의 핵심 동력으로 작용하고 있으나, 지속적인 성장을 위해서는 위축된 소비 심리 회복과 수출 경쟁력 강화가 요구되고 있음.

부산광역시 고용·관광현황

고용 현황

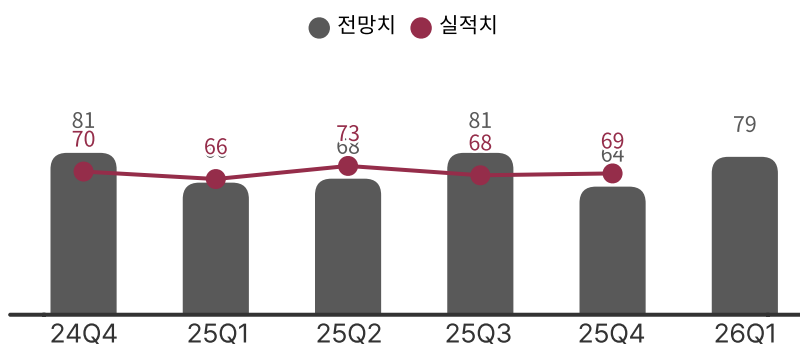
고용 및 경제활동인구 지표



25Q4 부산의 고용지표는...

경제활동인구가 17.48만 명으로 전분기 대비 소폭 회복했으나, 고용률 하락(58.5%)과 실업률 상승(2.8%)이 동반되며 고용 시장의 활력이 둔화되었음. 구직 활동은 늘어난 반면 실제 채용으로의 연결이 지연되면서 노동 시장 내 하방 압력이 가중된 것으로 분석됨.

제조업 BSI 지표



25Q4 부산의 BSI지표는...

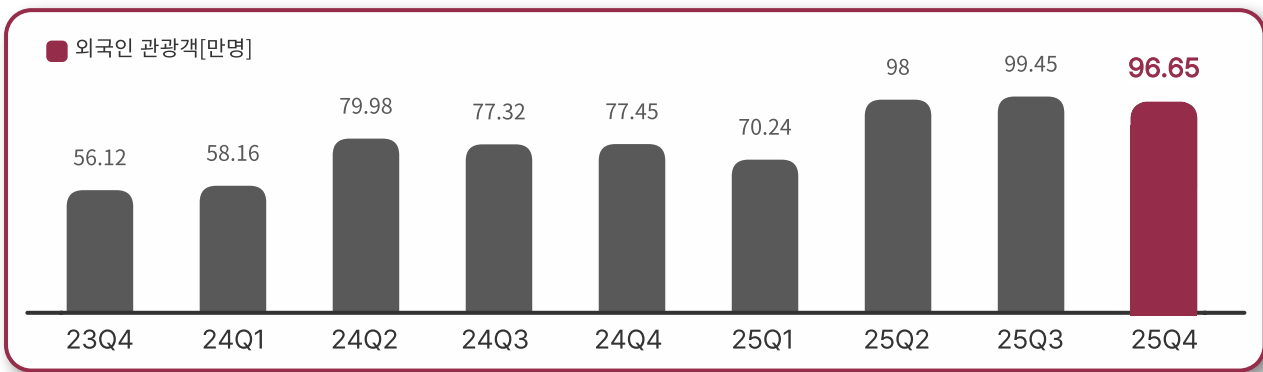
4분기 실적치가 69를 기록하며 당초 예상보다 양호한 흐름을 보였으며, 이는 관세 등 글로벌 이슈에서의 불확실성 속에서도 반도체·AI관련 신산업 수요와 조선기자재 업황의 일부 회복세가 실적을 견인한 결과로, 다음 분기 경기 개선에 대한 심리적 반등을 이끌어내고 있음.

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

부산광역시 고용·관광현황

관광 현황

2025년 4분기 부산 외국인 관광객 수는 966,524명을 기록하며 분기별 견조한 성장세를 유지함. 연간 누계 기준으로는 3,643,439명을 달성하며 부산 관광 역사상 최초로 '외국인 관광객 300만 시대'를 열어 역대 최고 실적으로 한 해를 마감함. 국적별로는 대만이 방문 비율 1위를 차지한 가운데 일본(16.72%)과 중국(12.85%)이 뒤를 이으며 아시아권 중심의 방문 추세가 유지되고 있음. '비짓부산패스'의 안착과 맞춤형 융합 콘텐츠 개발, 대규모 글로벌 축제 활성화 등 글로벌 관광도시를 향한 노력이 실질적인 경제 성과로 이어지며, 향후 고부가 가치 관광 시장의 확대 가능성을 확인함.

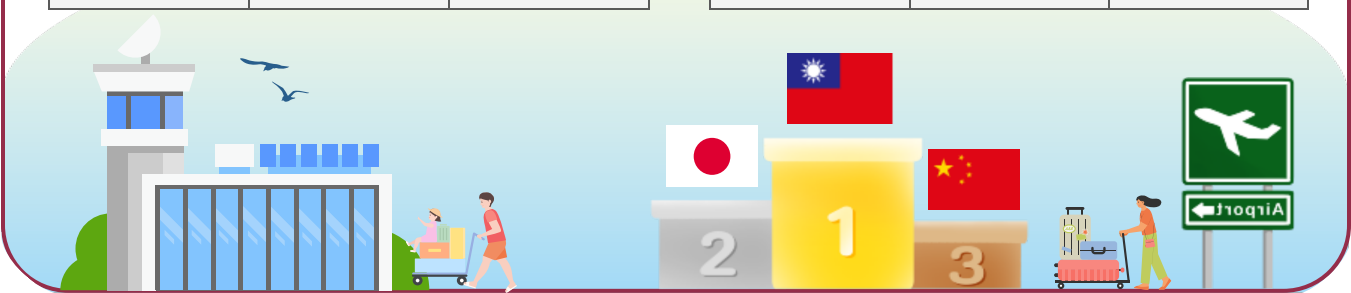


◆ 2025년 3분기 국적별 순위 ◆

순위	국적	방문비율
1	대만	19.57%
2	중국	19.19%
3	일본	15.63%
4	기타	12.34%
5	미국	5.95%
6	베트남	4.36%
7	홍콩	4.25%
8	필리핀	3.95%
9	인도네시아	2.08%
10	러시아	1.61%

◆ 2025년 4분기 국적별 순위 ◆

순위	국적	방문비율
1	대만	18.95%
2	일본	16.72%
3	중국	12.85%
4	기타	11.54%
5	미국	6.74%
6	필리핀	5.13%
7	홍콩	4.03%
8	베트남	3.91%
9	싱가포르	3.37%
10	태국	2.72%

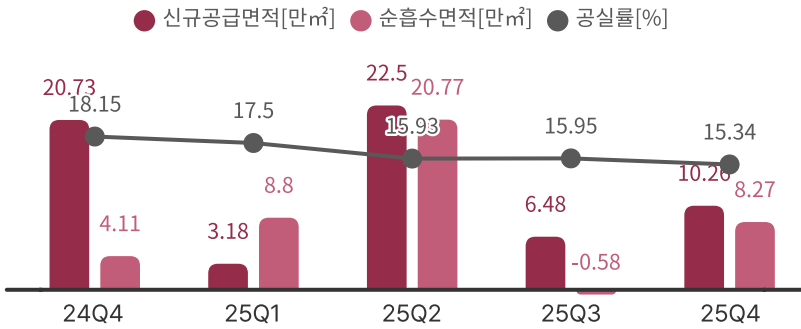


I. INDEX
II. OFFICE
III. COMMERCIAL
IV. APPENDIX

부산 업무시설 흡수율

2025년 4분기 흡수율은 80.66%를 나타내며, 오피스 시장의 수요 회복세를 입증하고 있음

신규 공급면적의 증가(58.18%)에도 순흡수면적이 8.27만 평방미터로 전 분기 마이너스 성장에서 벗어나 대폭 반등함. 활발한 자산 흡수 결과 전체 공실률은 전 분기 대비 0.61%p 하락하여 안정적인 감소세를 이어가고 있음. 공급 물량 증가에도 흡수율이 80%를 상회하여 지역 내 오피스 이전·확장 수요가 강력하게 작용하고 있음을 시사하며 점진적인 시장 활성화에 진입한 것으로 평가됨.



2025년 3분기 대비 증감률			
신규공급면적	102,617㎡	▲	58.18%
순흡수면적	82,687㎡	▲	1,518.06%
공실률	15.34%	▼	0.61%p
흡수율	80.66%	▲	89.65%p

핵심 권역별 오피스 운영지표

SBD [서면문현권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
▼ 2.44%	▲ 0.62%p
33,147 won	7.77%

YBD [연산동래권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
- 0%	▼ 1.56%p
35,725 won	7.01%

CBD [부산중앙권역]

Rental Rate	Vacancy Rate
▲ 0.40%	▼ 0.98%p
29,408 won	7.23%

HBD [해운대센텀권역]

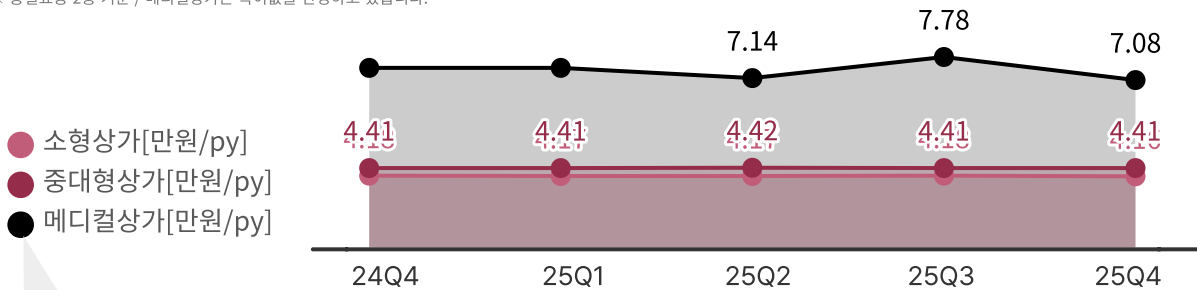
Rental Rate	Vacancy Rate
- 0%	- 0%
33,550 won	0%

상업시설 운영지표

2025년 4분기 부산 상업시설 시장은 임대료의 보험세가 지속되는 가운데, 메디컬 상권을 중심으로 개업 심리가 위축되는 양상이 나타남. 메디컬상가의 순증감률은 전 분기 대비 46.46%p 급감한 -22.22%를 기록함. 종합적으로 상가 임대료의 수치적 안정에도 불구하고 고물가와 내수 부진에 따른 환경 악화가 실제 개폐업 지표에 반영되며 일시적인 하방 압력이 작용한 것으로 분석됨. 다만, 이러한 수치적 하락은 시장 내 과잉 공급 해소와 임대료 부담에 따른 단기적인 등락 과정인 '주기적 흐름'의 일환으로 판단되며, 전체 상가 임대료 지표가 여전히 견조한 수준에서 유지되고 있어 연간 상업시설 시장은 전반적인 보험세로 안정적인 마무리를 기록함.

상가 규모 및 용도별 임대료 추이

※ 증별효용 2층 기준 / 메디컬상가는 특이값을 반영하고 있습니다.



※ [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 4건 / 폐업 1건
순증감비율 75.00%

연산동래

개업 4건 / 폐업 5건
순증감비율 -25.00%

서면

개업 5건 / 폐업 9건
순증감비율 -80.00%

남포광복

개업 0건 / 폐업 0건
개폐업 의원 없음

해운대센텀

개업 4건 / 폐업 5건
순증감비율 -25.00%

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

2025년 4분기 [개업 27건 / 폐업 33건]
순증감비율 -22.22%

< 이전 분기 대비 -46.46%p 감소 >

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

상업·업무시설 주요 거래사례 분석

2025년 4분기 부산의 50억 원 이상 상업·업무용 부동산 거래는 총 14건을 기록하며 작년 동분기 대비 36.36%, 전 분기 대비 12.50% 감소하여 다소 위축된 흐름을 보였음. 지역별로는 해운대구가 83건으로 가장 활발한 거래 양상을 나타냈으며, 특히 해운대 중동 페어필드 바이 메리어트 호텔(650억 원)과 같은 대형 자산 중심의 거래가 전체 시장 규모를 유지했음. 이는 부산 부동산 매매 시장 전반의 침체 속에서도 해운대구 등 핵심 거점 및 우량 자산에 대한 투자 수요는 여전히 견재함을 시사함.

2025년 4분기 상업·업무시설 최고가 거래 사례 Top3

01 650억원

부산광역시 해운대구 중동 1400-60 페어필드바이메리어트

- 거래월 2025.11
- 3.3㎡ 당 거래금액 2,514만원
- 대지면적 761.00㎡(230평)
- 연면적 8,546.81㎡(2,585평)
- 건축물 주용도 숙박시설

02 168억원

부산광역시 연제구 거제동 900-7

- 거래월 2025.11
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,295만원
- 대지면적 797.80㎡(241평)
- 연면적 4,286.94㎡(1,297평)
- 건축물 주용도 제1종근린생활시설

03 160억원

부산광역시 부산진구 부전동 160-6

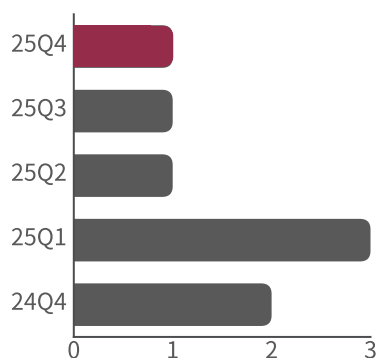
- 거래월 2025.12
- 3.3㎡ 당 거래금액 1,222만원
- 대지면적 467.70㎡(141평)
- 연면적 4,329.19㎡(1,310평)
- 건축물 주용도 제1종근린생활시설

부산광역시 상업·업무시설 실거래 추이



숙박시설 주요 거래사례 분석

■ 주용도 숙박 50억 이상 주요거래건수



거래시기	구군 구분	거래금액[억원]	평당가[만원]	객실당 단가[억원]
24Q4	해운대구	122	1,727	2.90
24Q4	연제구	99	638	1.56
25Q1	해운대구	171	1,786	4.40
25Q1	금정구	79	979	1.84
25Q1	해운대구	122	1,727	2.90
25Q2	수영구	120	1,947	2.40
25Q3	해운대구	173	1,804	4.44
25Q4	해운대구	650	2,514	2.89

- News Pick -

대형 선사 이진으로 '해양 경제 수도' 도약하나...

: 오피스 상권 활성화 기대와 모멘텀 유지의 숙제

국내 해운업계를 대표하는 대형 선사인 SK해운과 H라인해운이 본사 소재지를 부산으로 전격 이전하며, 본격적인 부산 시대의 막을 올릴 예정임. 이번 본사 이전은 단순한 주소지 변경을 넘어 부산의 해운 생태계 전반의 경쟁력을 강화하고, 관련 협력업체 유입을 통한 대상 지역 오피스 상권 활성화의 핵심 동력으로서 향후 부산을 명실상부한 글로벌 해양 특화 도시로 재탄생시킬 것으로 큰 기대를 모으고 있음. 다만, 현재로서는 추가적인 대형 선사들의 후속 이전 계획이 뚜렷하게 가시화되지 않은 상황이라, 이번 이전을 기점으로 마련된 성장 모멘텀이 일회성 이벤트가 아닌 지속적인 기업 유치로의 연결이 필요한 시점임.



서부산의 장미빛 청사진과 드리워진 그림자...

: 가덕신공항·EDC호재 속 반복되는 유찰과 사업 무산의 기로

2025년 4분기 서부산권은 대규모 국책 사업의 재개라는 모멘텀과 실행 단계에서의 금융 리스크가 충돌하는 양면적인 국면을 맞이함. 지난 11월 가덕신공항 사업설명회를 기점으로 지지부진하던 신공항 건설 공사가 다시 궤도에 오를 것이라는 시장의 기대감이 고조되었으며, 이와 발맞추어 강서구 산업단지과 에코델타시티(EDC) 내에는 대규모 데이터센터 건립 예정 및 R&D 센터 개소 등 산업 인프라 확충과 관련된 소식이 잇따라 지역 가치를 견인하고 있음. 다만, 이러한 장미빛 전망 이면에는 사업 실행력에 대한 불확실성이 남아있음. 신공항 건설의 핵심인 사업자 선정 과정에서 재입찰이 거듭되며 전체적인 일정이 지연되고 있으며, 민간 영역에서는 명지국제신도시의 주요 상업시설 개발 사업이 고금리와 자금 조달 난항에 따른 대금 미납으로 무산되는 등 뼈아픈 결과가 나타남. 결국 2025년 연말의 서부산은 대외적인 개발 호재와 실제 현장의 자금 경색이라는 극명한 온도 차를 보이고 있으며, 이러한 양면성은 향후 서부산권 부동산 시장의 회복 속도를 결정짓는 변수가 될 것으로 분석됨.

KINGS MAGEN

Research Services

킹스마겐(KINGS MAGEN)은 부산을 기반으로 활동하는 상업용 부동산 전략 파트너로, 투자자·임대인·사용자·공공기관 등 다양한 이해관계자의 의사결정을 지원합니다.

우리는 시장 리서치를 출발점으로 삼되, 단순한 정보 제공에 머무르지 않습니다. 지역의 실제 거래 흐름과 수요 구조에 대한 분석을 통해 자산 가치 판단과 전략 실행의 기준을 도출합니다.

국내외 기업 및 기관과의 협업 과정에서 축적된 현장 경험과 데이터를 바탕으로, 지역 상업용 부동산 시장에 대한 구조적 이해를 지속적으로 고도화하고 있습니다.

본 리서치는 킹스마겐 리서치의 현장 기반 분석에 근거하여, 부산 지역 상업용 부동산 시장의 주요 변화와 흐름을 정리하고, 합리적 의사결정을 위한 판단 기준을 제시합니다.

- 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 동구 고관로 5, 부산보훈빌딩 3F

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.