

Busan

Commercial Property outlook

The second half of 2022 ~ 2023



KINGS MAGEN
REAL ESTATE

Introduction

2022년 좀처럼 경험하지 못한 복잡한 글로벌 시장 상황으로 인한 경제위기와 더불어 불안정한 상업용 부동산 시장에 대하여 진단해 보고, 이를 바탕으로 리스크 최소화 및 킹스마겐 고객들에게 전화위복의 기회가 되길 기대하며 이번 리포트를 발간하게 되었습니다.

부산지역 중소형 빌딩에 대한 수요는 실용적인 가치를 목적으로 하는 핵심 수요를 기반으로 꾸준히 지속되고 있으며, 가파르게 상승하고 있는 건설비용의 안정화와 위축되었던 리테일 소비 시장의 회복을 기대하며 2022년 마지막 분기 및 2023년 부산 상업용 부동산 시장에 대하여 전망해 보고자 합니다.

- 킹스마겐 부동산 종합 서비스 그룹 -

Participants



CEO
천경훈



Master
김고은



Master
박병용



Section Manager
김나현

Index

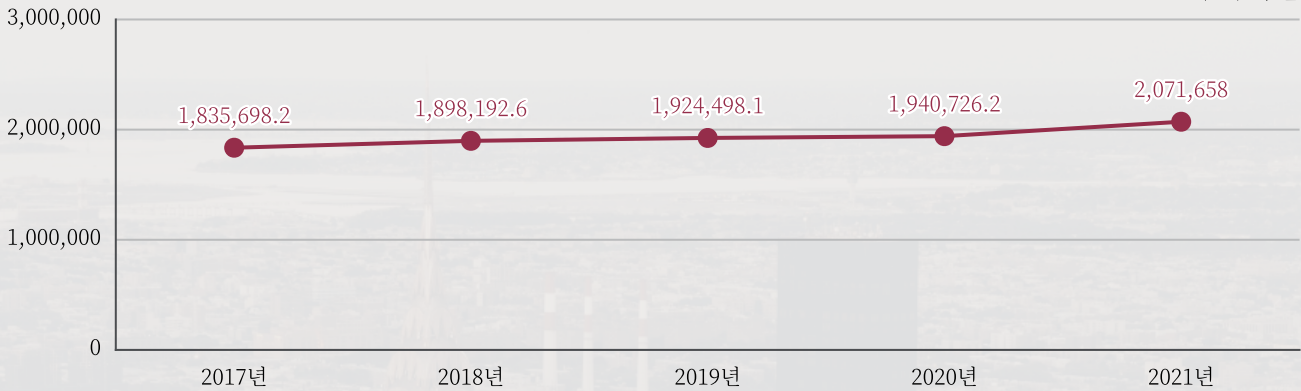
Introduction	02
1. 2022년 상반기 진단	04
1) 거시경제지표	
2) 부동산경기지표	
3) 심리지수	
2. 2022년 하반기 및 2023년 전망	14
1) 투자자 그룹별	
2) 대내외환경	
3. 결론	16
1) 부동산개발방향	
2) 부산 오피스시장	
3) 부산 리테일시장	

1. 2022년 상반기 진단

1) 거시경제지표

(1) 국내총생산(GDP)

단위 : 십억 원



구분	2017	2018	2019	2020	2021
국내총생산 실질성장률	3.2%	2.9%	2.2%	-0.7%	4.1%

* 출처 : KOSIS(한국은행, 국민계정), 2022. 09. 30

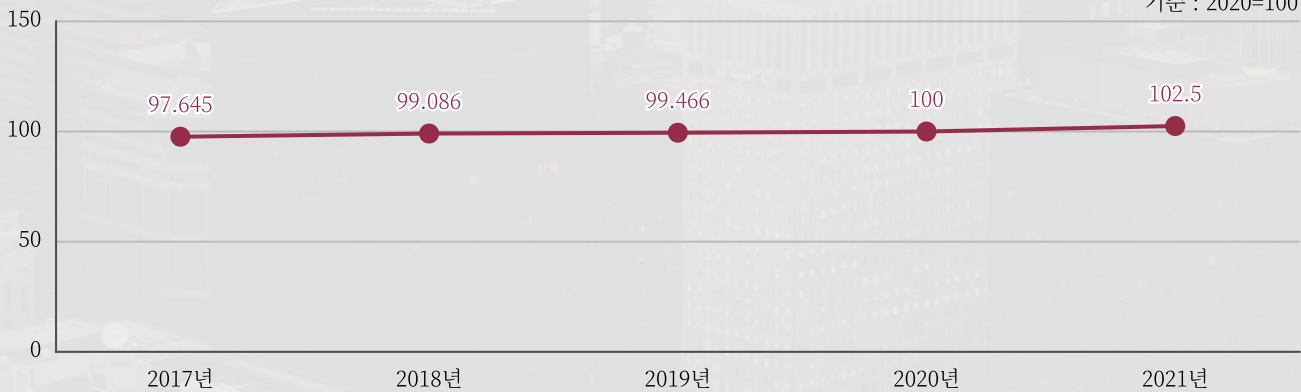
2020년은 명목GDP가 상승했음에도 실질GDP가 감소한 이유는 동기간 물가 상승분이 높게 반영된 것으로 보임

2021년의 연간 경제성장률은 기저효과가 반영되어 평균 성장률을 상회한 것으로 보임

글로벌 경제 영향으로 인해 물가가 고공행진을 계속한다면 실질GDP는 감소할 것으로 보임

(2) 소비자물가지수(CPI)

기준 : 2020=100



구분	2017	2018	2019	2020	2021
소비자물가지증감률 (전년대비)	1.90%	1.50%	0.40%	0.50%	2.50%

* 출처 : KOSIS(통계청, 소비자물가지조사), 2022. 09. 30

물가상승은 부동산 자산 가치의 상승을 의미하기도 함

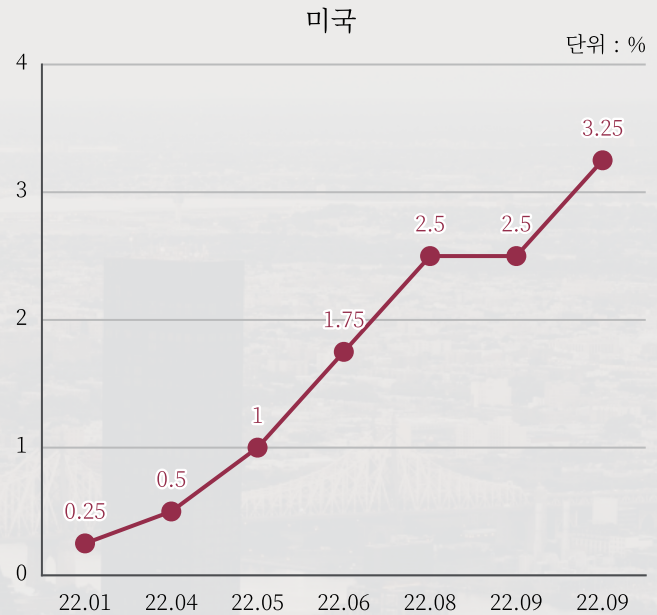
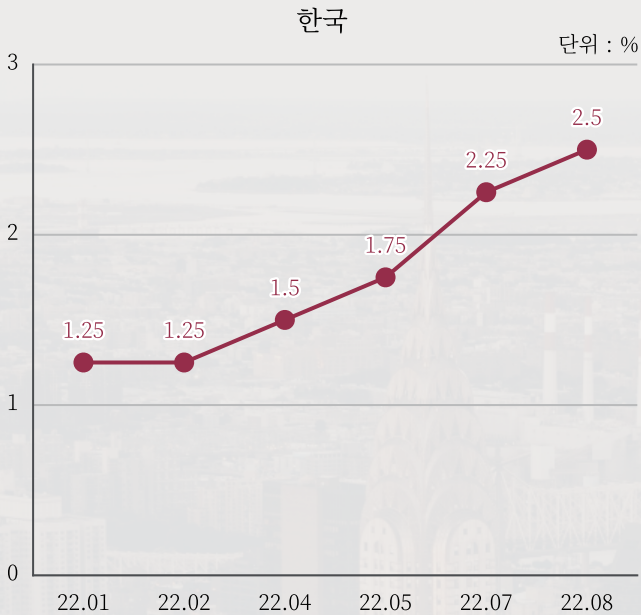
환금성이 높은 수익형 부동산은 장기적인 저성장 영향으로 인해 부동산 시장에서 더욱 귀해질 것으로 보임



1. 2022년 상반기 진단

1) 거시경제지표

(3) 금리(Interest Rate)



한국	발표 월	2022. 01	2022. 02	2022. 04	2022. 05	2022. 07	2022. 08	2022. 10
	기준금리(%)	1.25	1.25	1.50	1.75	2.25	2.50	-
미국	발표 월	2022. 01	2022. 04	2022. 05	2022. 06	2022. 08	2022. 09	2022. 09
	기준금리(%)	0.25	0.50	1.00	1.75	2.50	2.50	3.25

* 미국 기준금리는 구간의 상단 값 표기 / 출처 : investing.com

기준금리의 급격한 인상으로 부동산 거래 시장이 얼어붙음

원-달러 환율 급등에 따라 국내 상업용 부동산에 대한 외국인 투자수요가 증가함

자금조달 비용(이자 부담)에 부담을 느낀 투자자들은 매매의사를 철회 (매수자 관망세로 전환)

2021년 말 고점을 찍은 상업용 부동산 거래량이 감소세로 돌아섬

MEMO



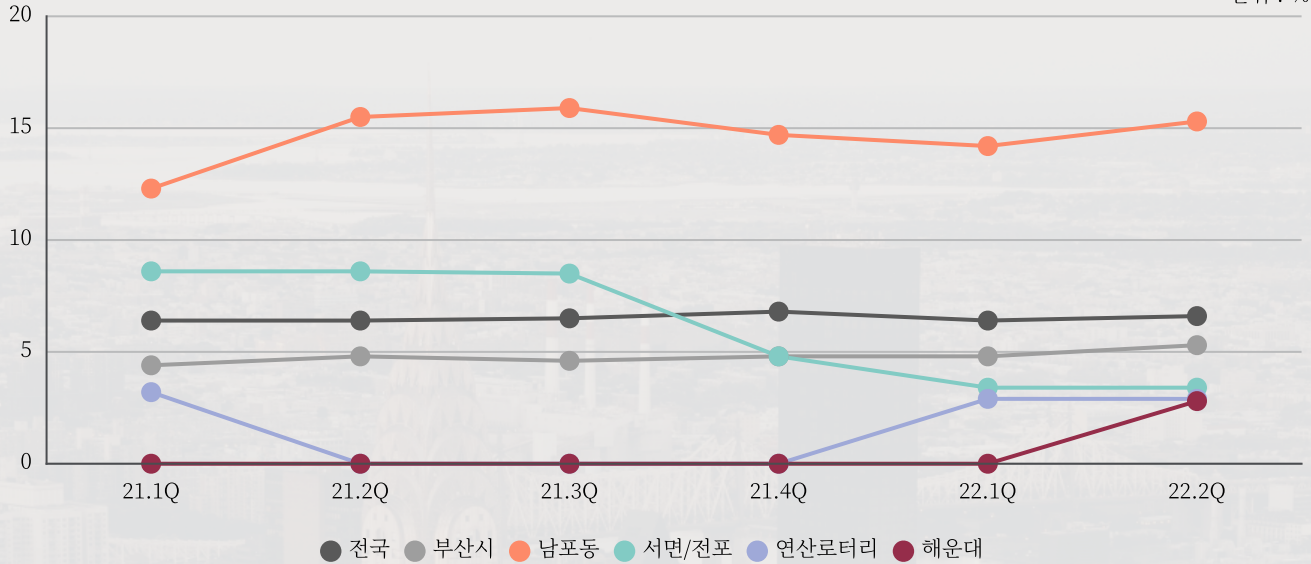
1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

(1) 공실률

소규모상가

단위 : %



구분	2021.1Q	2021.2Q	2021.3Q	2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q
전국	6.4	6.4	6.5	6.8	6.4	6.6
부산시	4.4	4.8	4.6	4.8	4.8	5.3
남포동	12.3	15.5	15.9	14.7	14.2	15.3
서면/전포	8.6	8.6	8.5	4.8	3.4	3.4
연산로터리	3.2	0.0	0.0	0.0	2.9	2.9
해운대	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.8

* 출처 : KOSIS(한국부동산원, 상업용부동산임대동향조사), 2022. 09. 30

2022년 2분기 원도심인 남포동 공실률이 15.3%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 이는 임대료 하락에 대한 압력으로 작용함

서면/전포 상권은 소규모상가의 분기별 공실률이 차차 해소되는 상황

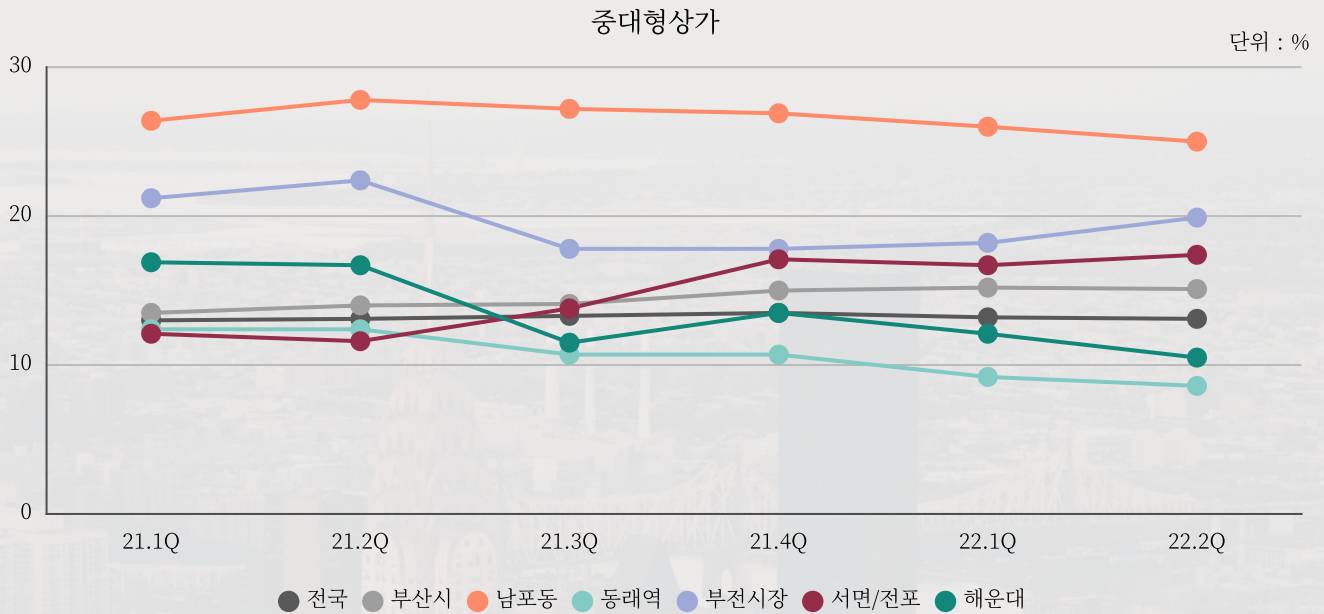
서면/전포 상권은 젊은 상권으로 팬데믹으로 인한 각종 규제들이 완화되면서 상권이 활력을 되찾아 가고 있는 것으로 보임



1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

(1) 공실률



구분	2021.1Q	2021.2Q	2021.3Q	2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q
전국	13.0	13.1	13.3	13.5	13.2	13.1
부산시	13.5	14.0	14.1	15.0	15.2	15.1
남포동	26.4	27.8	27.2	26.9	26.0	25.0
동래역	12.4	12.4	10.7	10.7	9.2	8.6
부전시장	21.2	22.4	17.8	17.8	18.2	19.9
서면/전포	12.1	11.6	13.8	17.1	16.7	17.4
해운대	16.9	16.7	11.5	13.5	12.1	10.5

* 출처 : KOSIS(한국부동산원, 상업용부동산임대동향조사), 2022. 09. 30

2022년 2분기 부산시 중대형상가의 공실률은 15.1%로 전국 평균 공실률인 13.1%보다 2%p 높음
 부산의 주요상권 내에 중대형 일반 상가 공실률은 대형상가 밀집도가 낮은 동래역, 사직야구장 상권 등을 제외하면 대체로 부산시 평균 이상의 공실률을 보이고 있음
 해운대 상권의 경우 중대형 상가 공실률이 회복세를 보이고 있음



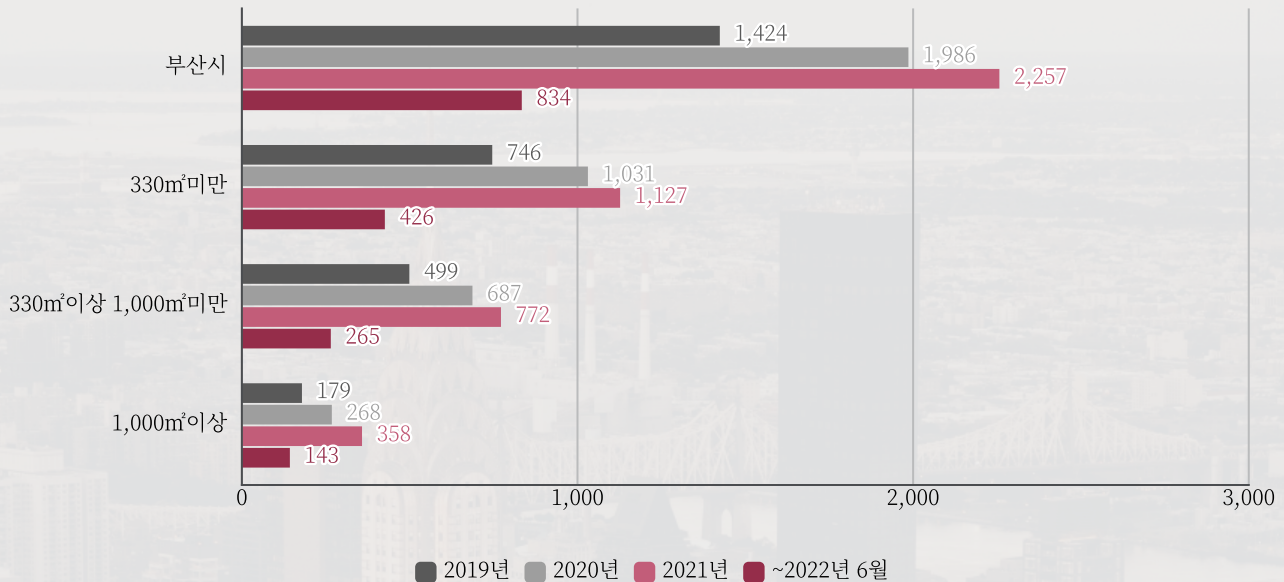
1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

(2) 부동산 거래동향

[부산시 면적별 거래량]

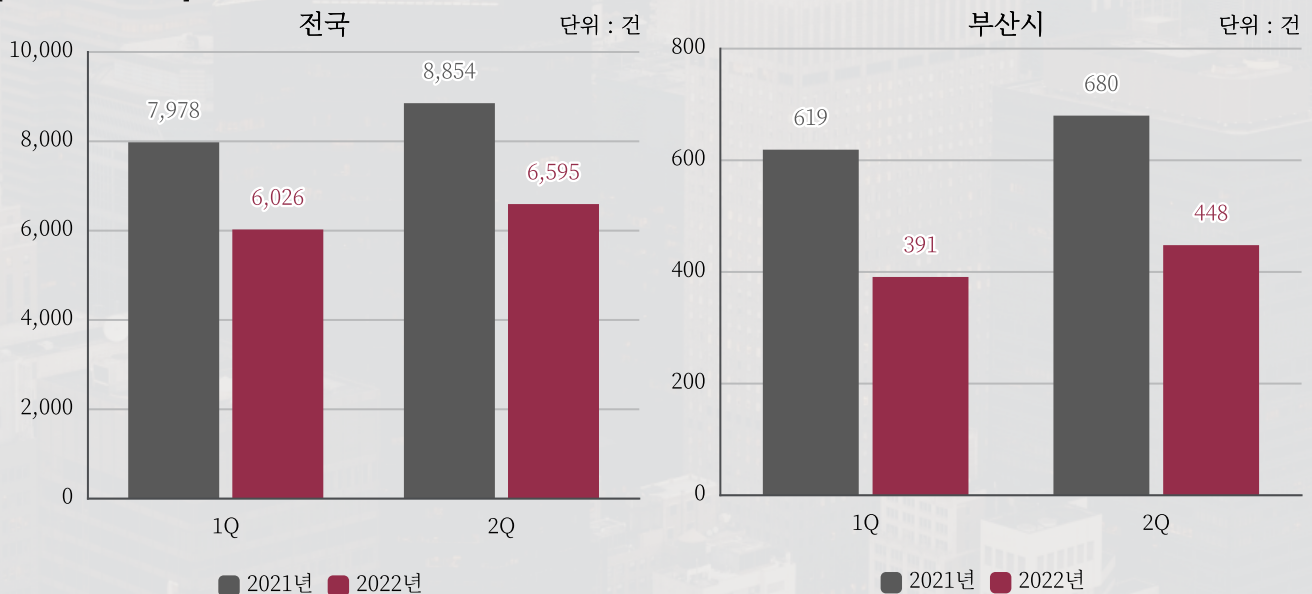
단위 : 건



* 집합건물 및 오피스 제외
* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

전체 거래량 중 330㎡ 이상의 중대형 일반건물 비중은 50%로 예년 수준임

[분기별 거래량]



* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

전국 1분기는 전년 동기(2021.1Q) 대비 24.47% 감소, 2분기는 전년 동기(2021.2Q) 대비 25.51% 감소함

부산시 1분기는 전년 동기(2021.1Q) 대비 36.83% 감소, 2분기는 전년 동기(2021.2Q) 대비 34.12% 감소함

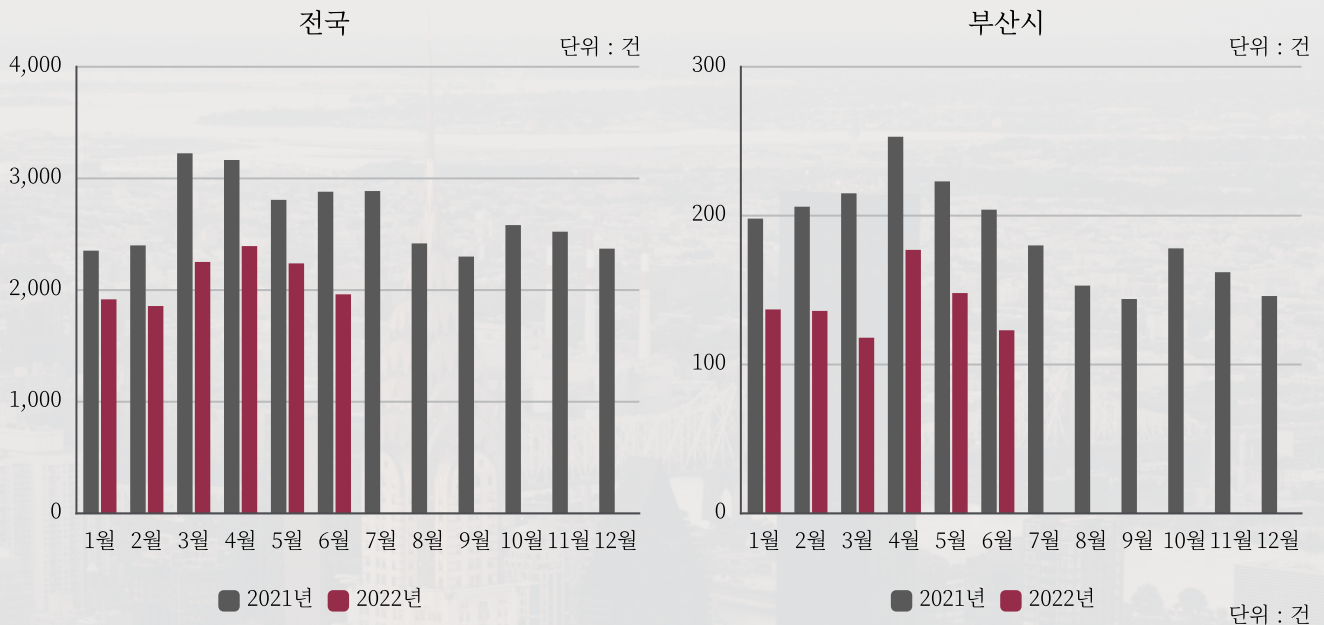


1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

(2) 부동산 거래동향

[월별 거래량]



구분	전국		부산시	
	2021년	2022년	2021년	2022년
1월	2,353	1,917	198	137
2월	2,400	1,857	206	136
3월	3,225	2,252	215	118
4월	3,165	2,394	253	177
5월	2,808	2,239	223	148
6월	2,881	1,962	204	123
7월	2,887	-	180	-
8월	2,418	-	153	-
9월	2,300	-	144	-
10월	2,582	-	178	-
11월	2,523	-	162	-
12월	2,371	-	146	-

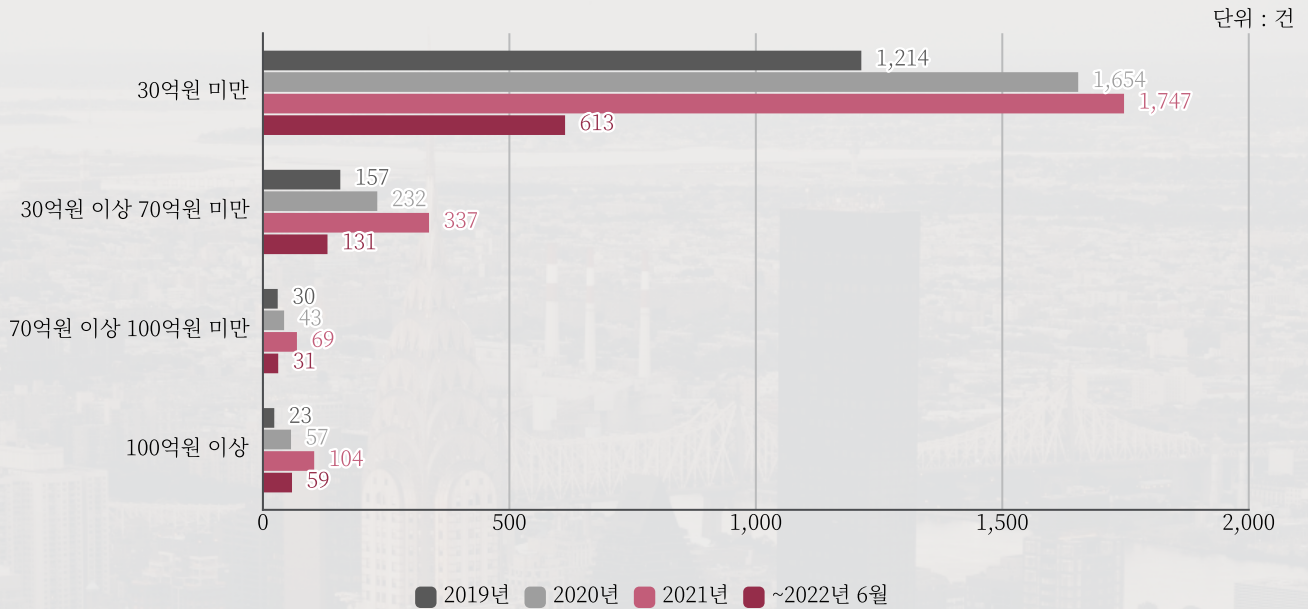
* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

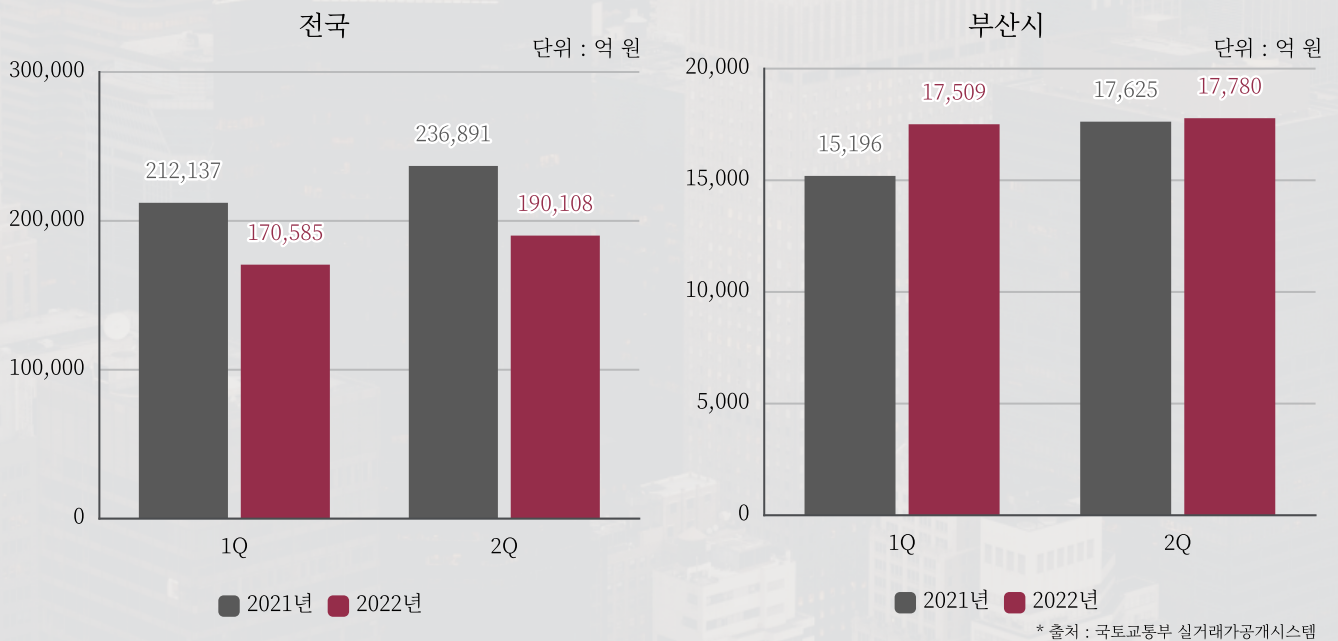
(2) 부동산 거래동향

[부산시 거래금액별 거래량]



2021년 말까지 기준금리가 1% 이하의 저금리를 유지하고 있던 상황에서 일반 상업용 부동산 거래량이 최고점을 기록하였으며, 꼬마빌딩(70억원 미만) 거래량은 전체 거래량의 90% 이상 비중을 차지하고 있음

[분기별 거래금액]



전국 분기별 거래금액을 보면 1분기는 전년 동기(2021.1Q) 대비 19.59% 감소하였고, 2분기는 전년 동기(2021.2Q) 대비 19.75%감소함

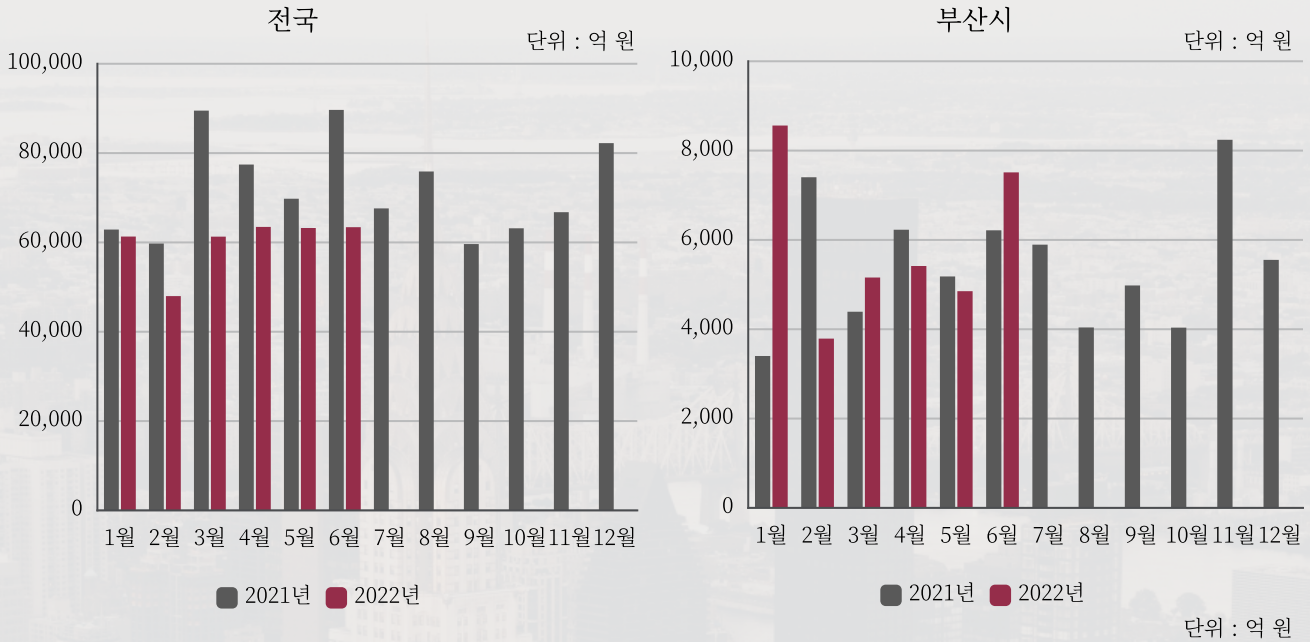
부산시의 경우 1분기는 전년 동기(2021.1Q) 대비 15.22% 증가, 2분기에는 전년 동기(2021.2Q) 대비 0.88%증가함

1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

(2) 부동산 거래동향

[월별 거래금액]



구분	전국		부산시	
	2021년	2022년	2021년	2022년
1월	62,879	61,314	3,401	8,561
2월	59,749	47,980	7,403	3,790
3월	89,509	61,291	4,392	5,158
4월	77,437	63,471	6,228	5,416
5월	69,783	63,228	5,182	4,852
6월	89,671	63,409	6,215	7,512
7월	67,615	-	5,894	-
8월	75,880	-	4,040	-
9월	59,633	-	4,980	-
10월	63,161	-	4,036	-
11월	66,767	-	8,242	-
12월	82,230	-	5,553	--

단위 : 억 원

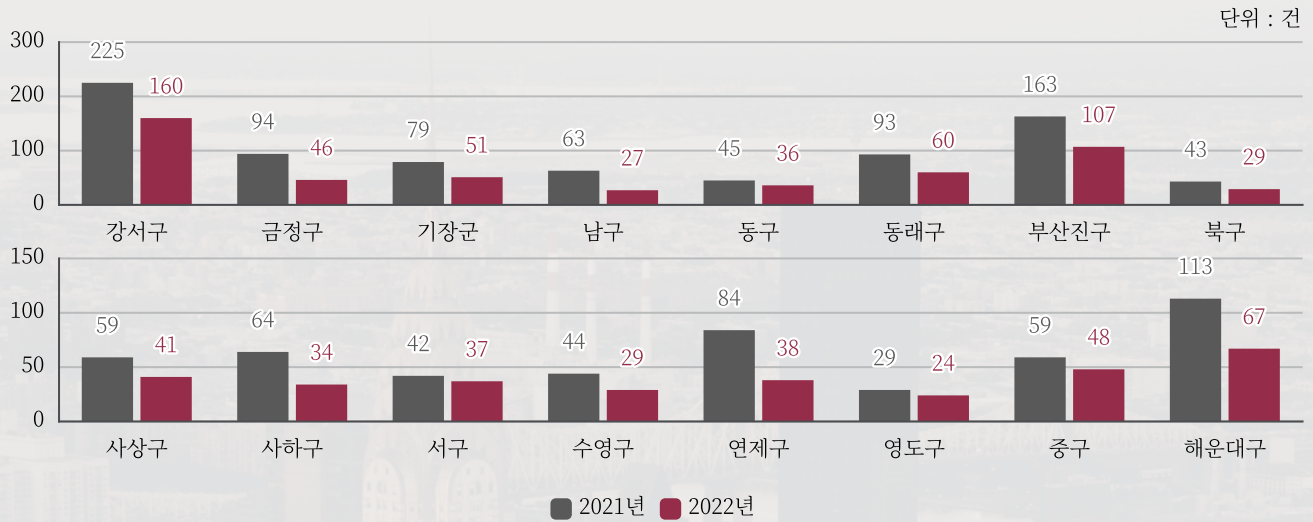
* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

1. 2022년 상반기 진단

2) 부동산 경기지표

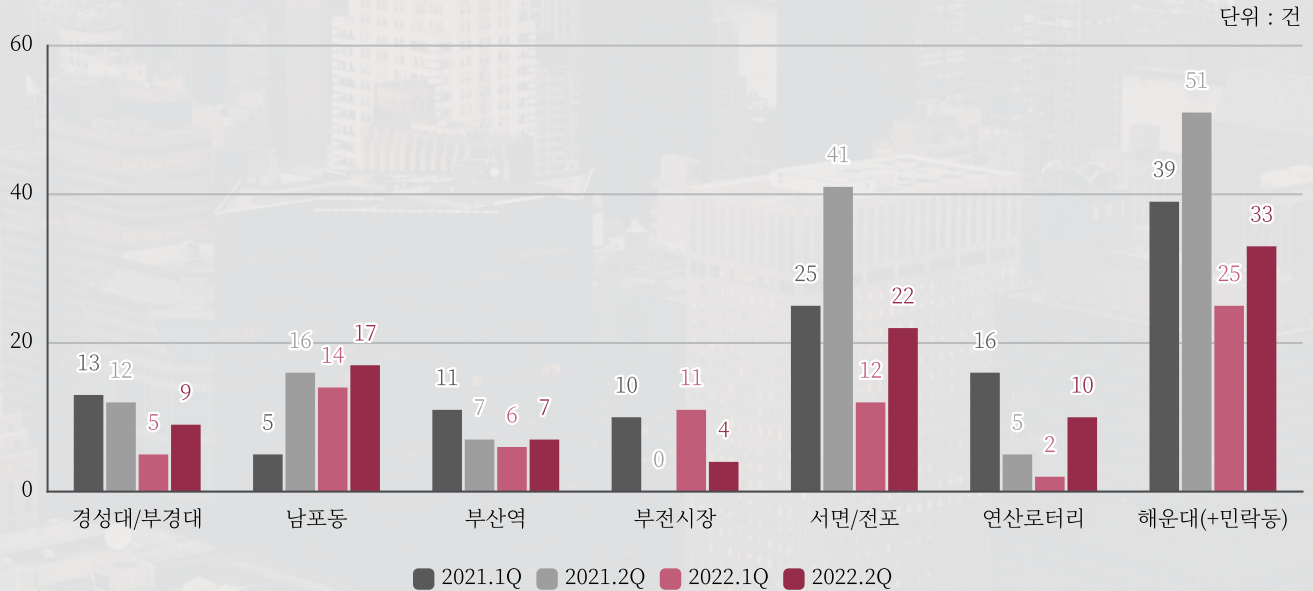
(2) 부동산 거래동향

[부산시 구별 거래량]



* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

[부산시 주요상권별 거래량]



* 출처 : 국토교통부 실거래가공개시스템

부산광역시 구별 거래량 감소율은 남구가 57.1%로 가장 높았으며, 서구가 11.9%로 가장 낮음

또한 거래량 증감 건수로는 부산진구가 56건으로 가장 많이 감소함

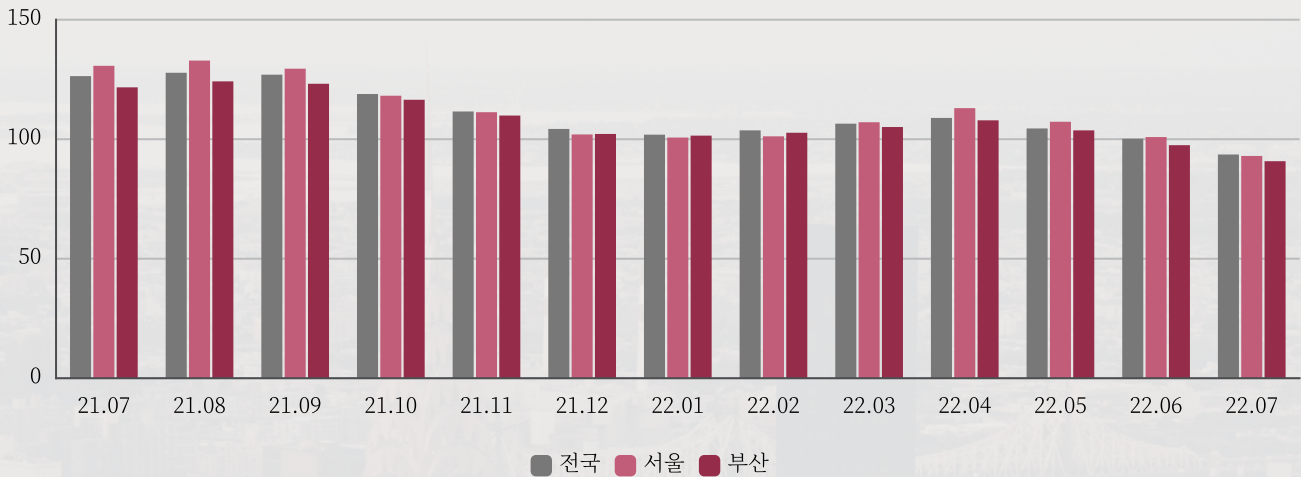
거래 건수의 절대량을 비교해보면 강서구, 부산진구, 해운대구 순으로 높게 나타남

절대면적이 큰 강서구를 제외하면 부산시 내에서의 거래가 가장 활발한 지역은 서면 상권을 포함한 부산진구임을 알 수 있음

1. 2022년 상반기 진단

3) 심리지수

(1) 부동산시장 소비심리지수



구분	21.07	21.08	21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07
전국	126.4	127.8	127.0	118.9	111.6	104.3	101.9	103.7	106.5	108.9	104.5	100.2	93.6
서울	130.7	132.9	129.5	118.2	111.3	102.0	100.7	101.2	107.1	113.0	107.3	100.9	93.0
부산	121.7	124.2	123.2	116.5	109.9	102.2	101.5	102.7	105.1	107.9	103.7	97.5	90.8

* 출처 : KOSIS(국토연구원, 부동산시장소비자심리지조사), 2022. 09. 30

지수가 100을 넘으면 가격상승이나 거래증가를 예상하는 응답자가 많음을 의미

전국 및 서울 대비 부산의 부동산시장 소비자심리지수는 전년 동기 대비, 전월 대비 대폭으로 하락함

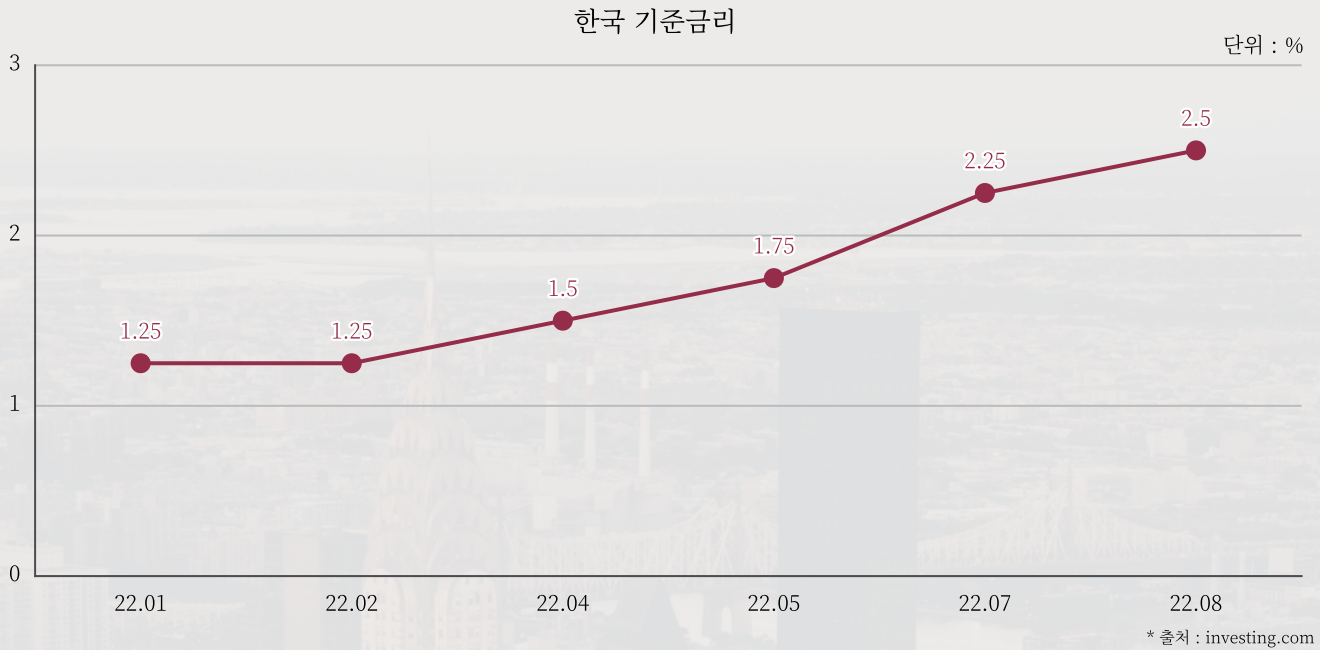
지방의 부동산 투자자들의 소비심리가 크게 얼어붙어 부동산 거래량 감소가 지속될 전망이다

MEMO



2. 2022년 하반기 및 2023년 전망

1) 투자자 그룹별



(1) 신규투자자 그룹

신규투자자 그룹은 기준금리 상승에 따른 대출 금리가 동반 상승함으로써 자금 조달 비용이 증가하여 비주거용 부동산 시장으로의 투자 진입 장벽이 높아진 상황
따라서 비주거용 부동산의 거래량에 감소 영향을 미칠 것으로 예상

(2) 기존투자자 그룹

높은 레버리지를 이용 중인 기존 투자자 그룹 또한 증가한 자금 조달 비용으로부터 자유롭지 못한 상황
대출이자에 대한 부담으로 건물 보유를 포기하고 매각하려는 물건이 증가할 것으로 예상

(3) 안정적 현금 보유 투자자 그룹

안정적인 현금을 유지하고 있는 투자자 그룹은 물가 상승에 따른 부동산 자산가치의 상승을 기대하며 시장의 반등을 기다리고 있는 상황
임대수익으로, 증가하는 대출 이자와 건물 유지 및 관리비를 감당할 수 있는 수익형 부동산을 제외한 나머지 건물들과 매매차익이 기대치에 도달하여 매매시점이 도래한 건물들이 매물로 등장할 가능성이 높음
따라서 경기 회복 시점까지 당분간은 매수자 우위 시장이 유지될 것으로 전망

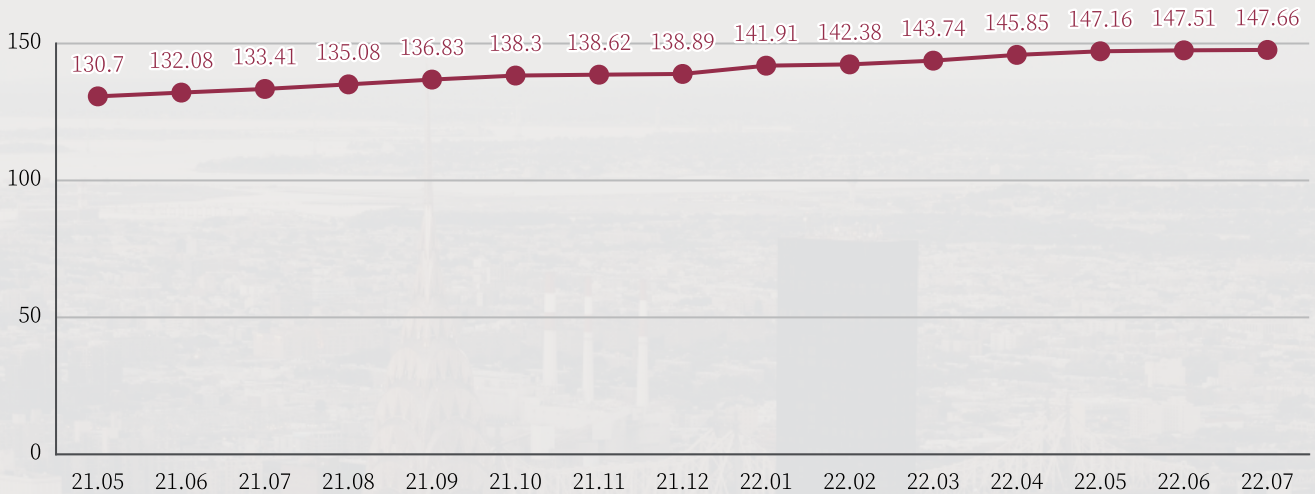


2. 2022년 하반기 및 2023년 전망

2) 대내외환경

건설공사비지수

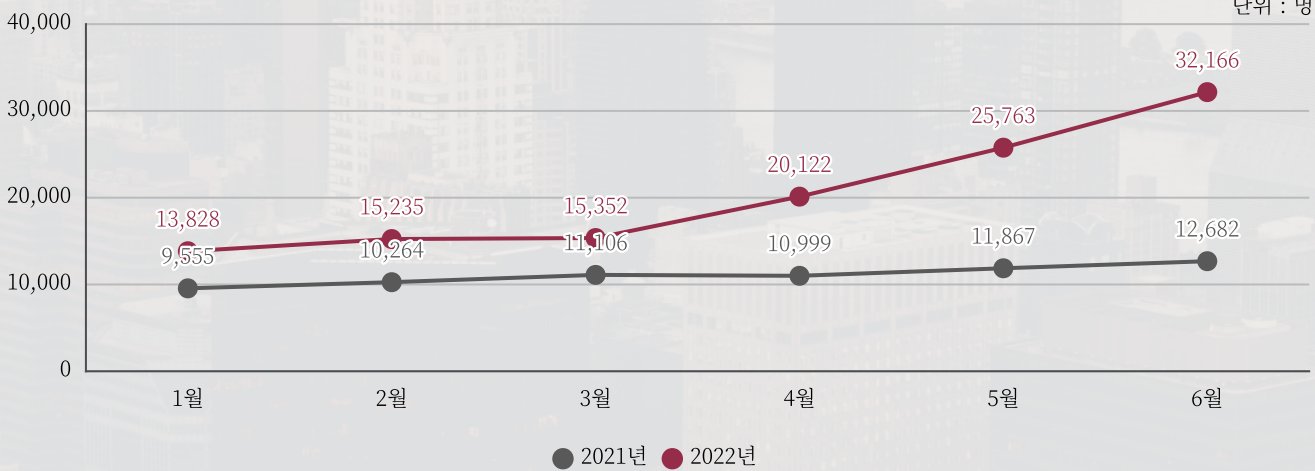
기준 : 2015=100



* 출처 : KOSIS(한국건설기술연구원, 건설공사비지수), 2022.09.29

2022년 월별 부산 방문 외국인

단위 : 명



* 출처 : 2022년 월별 외국인 관광객부산방문 동향보고, 부산관광공사
* 자료 집계 방법이 상이하여 데이터 값에 다소 차이가 있음, 추정치

대외적으로는 러시아-우크라이나 전쟁과 장기간 팬데믹으로 전세계 공급망이 붕괴되었으며, 유가 및 원자재 가격 상승으로 각국의 식량 및 에너지 안보위기를 초래하게 된 상황임
이에 건축자재 가격 상승으로 신축 부동산의 가격 상승에도 영향을 미칠 것으로 보이며, 대내적으로는 글로벌 경기 둔화 영향으로 우리나라 경제성장에도 부정적 영향을 줄 것으로 보임
기준금리와 건축비가 함께 상승함으로써 대규모 PF대출을 실행한 개발업체의 부실 위험도 증가
정부의 확대 재정정책 실시에 따라 국내 통화량 증가로 인한 인플레이션이 발생한 것으로 추정되며, 이에 화폐 가치는 하락하고 부동산 자산가치는 상승할 것으로 예상됨

3. 결론

1) 부동산 개발방향

- 신축을 진행할 경우 분양개발사업보다 상대적으로 임대 및 운영 수익 창출을 통한 사업이 효율적일 것으로 예상
- 임대주택 개발사업 선호 증가 예상 : 임대(월세) 수요 증가가 예상되며, 면적의 경우 23~26㎡보다는 49~82㎡의 임대주택 수요가 높을 것으로 예상
- 호텔 운영사업 회복으로 전환 : 관광수요가 코로나 이전 수준으로 회복 중임 (외국인 관광, 호캉스 등 수요 증가)

2) 부산 오피스시장

- COVID-19의 회복에 따라 사무 공간 수요가 증가함
- COVID-19로 인해 증가한 오피스 공실을 해소하기 위해 임차인에게 제공되었던 인센티브가 COVID-19 회복에 따른 사무 공간 수요 증가로 인센티브 축소 진행
- 부산 서면, 해운대 센텀, 부산역 지역에 오피스 수요 집중
- 1인당 사무 공간 선호 면적 : 공간 효율성이 중요한 업종은 1인당 3~5㎡, 다양한 공간 구성이 필요한 업종은 1인당 10㎡ 이상의 면적 선호

3) 부산 리테일시장

- 메디컬(병의원) 개원 수요는 꾸준히 증가세
- 서울 유명 브랜드 부산 진출이 꾸준히 이루어지며(창고43, 노티드도넛, 콩카페 등), 해운대, 서면 지역 선호
- 체험형 공간 수요 회복, 체험형 대형 뷰티 브랜드 중심의 서울 유명 브랜드 매장 부산 진출 가속화 예상
- 뉴트로(New + Retro) 소비 트렌드에 걸맞는 노후된 공장을 개조한 창고형 리테일 공간 운영을 위한 노후된 공장 등의 수요가 지속됨

MEMO



3. 결론

4) 부산 상업용 부동산시장

- 과도한 레버리지를 이용한 투자는 가급적 피하고 급매로 나온 매물 중 시세대비 저평가된 부동산에 투자할 수 있는 기회를 노려볼 것을 추천함
- 사옥 마련 및 실사용 목적의 부동산을 찾는 기업들은 기존 우량 매물의 매수 기회를 노려볼만 함
- 노후 대비 목적으로 부동산에 투자하는 경우, 부동산의 장기보유가 가능하므로 임대수익에 초점을 맞추어 투자하거나 해외 부동산(동남아시아) 투자도 하나의 방법
- 해외여행 본격화로 골프장 CC 가치가 하락하여 골프장들이 시장에 매물로 등장하기 시작함
- 국내 부동산 양극화는 심화되고 팬데믹 상황 안정화로 인해 해외 부동산 시장에 투자하려는 수요는 증가할 것으로 예상
- 현재의 부동산시장은 유동성 장세에서 실적 장세로 전환 되었으며, 매수자 우위시장을 당분간 이어 갈 것으로 전망

📍 부산지역 50억이상 상업, 업무용 거래사례 보고서

킹스마겐 공식 홈페이지 > 실적/리서치 > Busan Market Report에서 보실 수 있습니다.

- 킹스마겐 공식 홈페이지 : www.kingsmagen.com

MEMO



Contact Us

1600 - 9018

킹스마겐 부동산 종합 서비스 그룹

리테일(상가)임대차 내선 1번

오피스(사무실)임대차 내선 2번

매입 & 매각 내선 3번

분양, 임대대행 내선 4번

건물관리(PM) 내선 5번

T. 1600-9018

F. 051-505-3336

E. magen1000@kingsmagen.com

H. www.kingsmagen.com

A. 부산광역시 부산진구 중앙대로 665, 2층