

부산의 세계적 위상과 향후과제

- 부산, 세계적 도시로 거듭나기 위한
대규모 부동산개발사업 영향과 향후과제-

동의대학교 부동산대학원 원장

동의대학교 부동산금융·자산경영학과(직업인과정) 학과장

강 정 규

강 정 규 교수 (현재, 동의대학교 재무부동산학과 교수)


- 건국대학교 정법대학 부동산학과 졸업
- 건국대학교 대학원 부동산학과 졸업(부동산학석사)
- 국립 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정 졸업(부동산학박사)
- 교보생명 부동산팀, 동양그룹 투자팀 근무
- 부산시 주택정책심의위원회 위원
- 감정평가사, 공인중개사, 주택관리사 출제 및 채점 검토위원
- 부산도시공사 투자사업심의위원
- 부산시 부산진구, 강서구 도시계획위원
- 부산항만공사 북항재개발사업 자문위원
- KBS, MBC, KNN, CBS, BBS, 교통 방송 등 다수출연

나도 유튜브 한다 !! YouTube 동의대 부자학과 TV



[동의대 부자학과TV]


조회수 1.1만회 • 1개월 전

 동의대학교부자학과



[동의대 부자학과TV]
전망

조회수 3.5천회 • 5일 전

 동의대학교부자학과

새 동영상

CONTENTS

- I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상
- II. 부산, 세계 30대 도시를 향한 대규모 부동산 개발사업 추진과 영향
- III. 부산, 세계 30대 도시를 향한 과제



제

I

장

대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

전 세계 227개국

대한민국 메트로폴리스도시(보통 인구가 100만 명을 넘는
여러 가지 사회적 기능이 고도화 된 도시) 11개 도시 존재



I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

▣ 세계적인 인구규모의 도시

2018년 기준 전 세계에서 가장 많은 인구가 모여 사는 도시 세계 68위 (서울 세계31위)



I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

□ 세계적 고층건물 보유도시

35M이상 고층건물 854동 보유하여 세계13위



	City	Country	Buildings	Highrises	Population
1	New York City	United States	6,597	6,096	8,175,134
2	Toronto	Canada	2,630	2,456	2,615,000
3	Dubai	United Arab Emirates	2,002	1,990	3,102,511
4	Seoul	South Korea	1,606	1,601	9,741,383
5	Hong Kong	China	1,351	1,341	7,482,500
6	Tokyo	Japan	1,344	1,318	8,583,481
7	Shanghai	China	1,241	1,234	13,523,900
8	Chicago	United States	1,247	1,231	2,833,321
9	Kyiv	Ukraine	1,230	1,207	2,964,550
10	London	United Kingdom	1,175	1,119	9,056,770
11	Mexico	Mexico	1,053	1,032	9,209,944
12	Bangkok	Thailand	981	977	8,280,925
13	Busan	South Korea	857	854	3,416,918
14	Vancouver	Canada	934	744	616,537
15	Montreal	Canada	868	716	1,649,519
16	Buenos Aires	Argentina	633	605	2,890,151
17	Sao Paulo	Brazil	616	585	11,244,367
18	Los Angeles	United States	643	577	3,849,378
19	Moscow	Russia	571	550	13,197,596
20	Incheon	South Korea	539	534	2,925,967

I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

□ 세계적인 항만물류도시 항만물동처리량 세계4위 도시



<2020년 1~5월 세계 주요 항만 물동량>

(단위 : 천TEU,%)

순위		항만명	국 가	2020년 5월 누계 물동량	증감률
2019	2020. 1~5월				
1	1	상하이	중국	16,450	△7.5
2	2	싱가포르	싱가포르	14,929	△0.7
3	3	닝보-저우산	중국	10,720	△6.7
6	4(↑)	부산	한국	9,000	△1.5
4	5(↓)	선전	중국	8,860	△13.4
5	6(↓)	광저우	중국	8,700	△3.9
7	7	칭다오	중국	8,460	△0.5
8	8	홍콩	중국	7,075	△6.5
9	9	텐진	중국	6,900	1.6
12	10(↑)	로테르담	네덜란드	5,916	△4.7

세계 주요 항만 물동량 순위[자료=BPA]

자료 : 글로벌경제신문. 2020년

I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

▣ 세계적인 국제회의 개최 도시



도시별 국제회의 개최 건수			
	2017년 건수(순위)	2016년 순위	2015년 순위
싱가포르	877(1)	2	1
브뤼셀	763(2)	1	2
서울	688(3)	3	3
빈	515(4)	5	5
도쿄	269(5)	6	6
파리	268(6)	4	4
방콕	232(7)	7	7
부산	212(8)	14	11
베를린	198(9)	8	8
바르셀로나	193(10)	9	9

자료 : 국제협회연합(UIA)의 '국제회의 통계 보고서'(부산일보)

I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

▣ 세계적인 국제금융도시

국제금융센터지수(GFCI) 순위

2020년 3월 기준

1	뉴욕
2	런던
3	도쿄
4	상하이
5	싱가포르
6	홍콩
⋮	
33	서울
⋮	
51	부산



출처: 영국 지엔(Z/YEN) 국제금융센터지수(GFCI) 27차 보고서

자료: '세계 주요 금융센터 경쟁력 평가지수(GFCI)(박수영의원실)

I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

▣ 세계적인 도시경쟁력 우위 도시

세계 주요 도시 거주 경쟁력 순위		
1	오스트리아	빈
2	스위스	취리히
3	뉴질랜드	오클랜드
4	독일	뮌헨
5	캐나다	밴쿠버
26	싱가포르	
27	미국	샌프란시스코
44	일본 미국	도쿄 뉴욕
72	한국	서울
90		부산
98		천안



자료 : '2015 세계 주요도시 주재원 삶의 질'조사

I. 대한민국 제2의 도시, 부산의 세계적 위상

▣ 세계적인 도시경쟁력 우위 도시

Overall 2025 City Competitiveness rankings table

Weighted total of all category scores (0-100 where 100=most favourable)

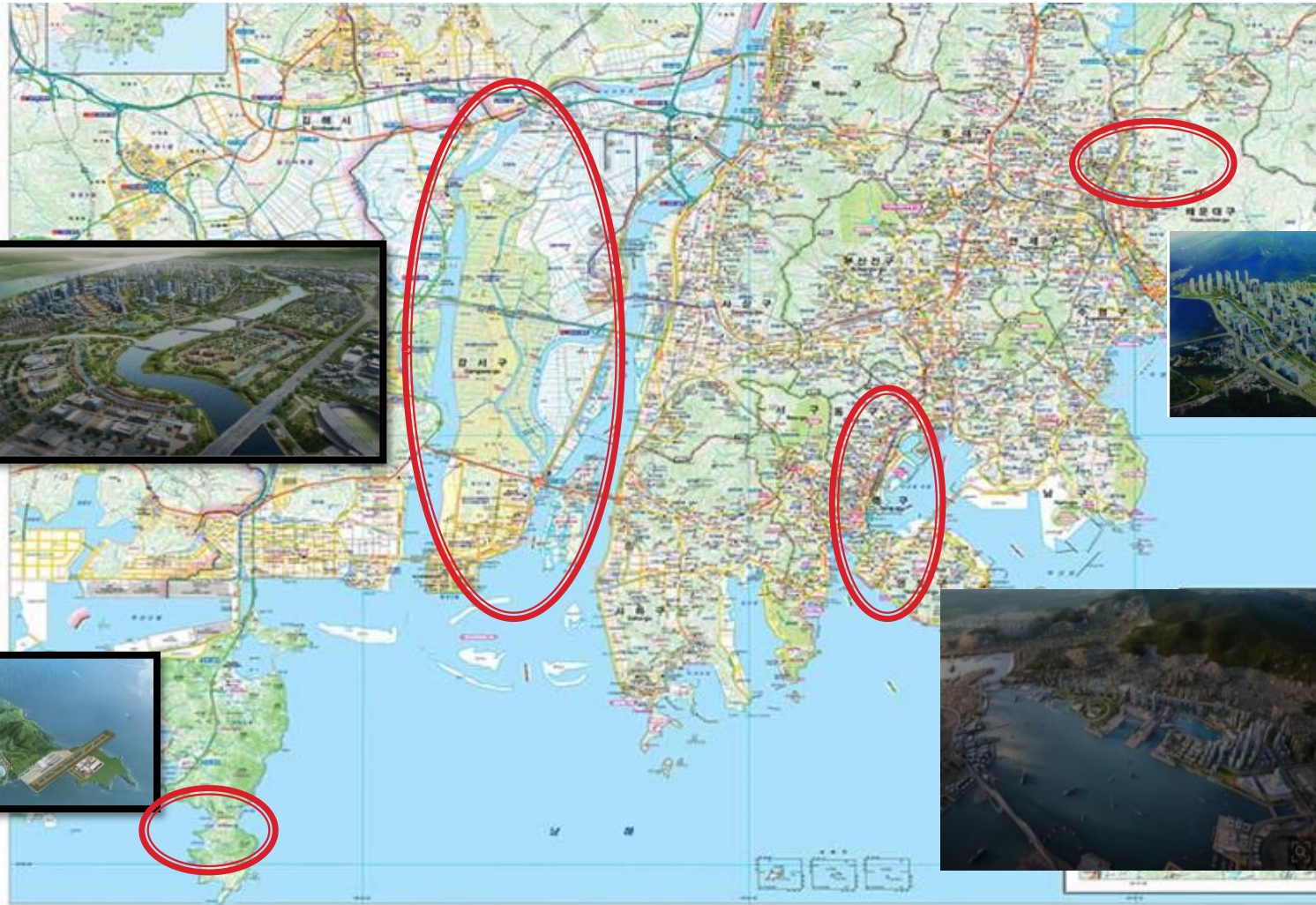
Rank 2025	Change from 2012	City	Score/100	Change from 2012
1	+1	New York	75.7	+7.1
2	+4	London	73.1	+5.3
3	-2	Singapore	71.2	+0.6
4	-1	Hong Kong	68.1	+0.1
5	-2	Tokyo	68.0	-0.1
6	+2	Sydney	67.3	+4.5
7	-2	Paris	67.0	-0.9
8	+5	Stockholm	65.7	+5.7
9	+3	Chicago	65.6	+4.6
10	-	Toronto	64.7	+2.6
=11	+14	Taipei	64.1	+6.5
=11	-4	Zurich	64.1	-
13	-2	Amsterdam	63.8	+2.0
14	+3	Washington	63.2	+4.0
=15	+6	Copenhagen	63.0	+4.9
=15	+7	Seoul	63.0	+5.0
=43	+17	Incheon	55.8	+7.6
=51	+12	Busan	54.3	+6.9



제 II 장

부산, 세계 30대 도시를 향한
대규모 부동산개발사업 추진과 영향

1.세계적 도시로 거듭나게 할 대규모 부동산개발사업 추진현황 총괄



2. 세계적 도시로! – 가덕도 신공항 (2030년 개항)



-경제적 파급효과

- 생산유발액 89조원(소비, 투자, 수출 등의 경제 활동으로 생기는 모든 부문의 직·간접적 생산액)
- 취업유발인원 53만명

-부동산시장영향

- 공항배후도시개발 (강서구일대, 가덕도)
- 공항접근교통망 개선(창원,거제,울산)
- 부/울/경 그랜드메가시티 구심점

3. 세계적 도시로! – 강서권역 신도시개발(2030년경 준공)



-부동산시장영향

- 부산시 2030도시기본계획에 따른 강서 도심 완성(부산 4대 도심 가시화)
- 부산지역 동서간 격차해소(상주인구 100만명 거주, 동부산권의 1.5배)
- 강서도심 완성시 넛크랙(nutcrack)현상 발생우려

4. 세계적 도시로! - 북항재개발 / EXPO개최(2030년경)



-경제적 파급효과

- 생산유발액 1단계 20조원(소비, 투자, 수출 등의 경제활동으로 생기는 모든 부문의 직·간접적 생산액)
- 고용유발인원 1단계 6.5만명
- 사업비 1단계 8조원, 2단계 4조원

-부동산시장영향

- 원도심 회복
- EXPO 경제효과 (생산유발효과 43조원, 고용유발인원 50만명)

5. 세계적 도시로! - 제2센텀지구 개발(2027년 준공예정)



-경제적 파급효과

- 생산유발액 28조원(소비, 투자, 수출 등의 경제활동으로 생기는 모든 부문의 직·간접적 생산액)
- 고용유발인원 8.4만명

-부동산시장영향

- 수도권 중심의 창업 생태계에 대응하는 남부권 4차혁명 허브구축
- 동부산권 집중화



제 III 장

부산, 세계 30대도시를 향한 과제

1. 인구구조변화와 역외유출 대응

‘노인과 바다’ 부산,

“부산서 먹고살 게 없다”…1분기 4232명 수도권 순유출

수도권으로 모이는 지방 인구

단위: 명 ※2019년 권역간 순이동한 인구

수도권
서울·인천·경기

중부권
대전·세종·충북·충남

호남권
광주·전북·전남

영남권
부산·대구·울산·경북·경남

8000 5만5000
2만1000 1만3000
6000 2000

① 중앙일보

수도권으로 모이는 지방 인구. 그래픽=박경민 기자 minn@joongang.co.kr

문정부서 증가하는 수도권 순이동 인구

단위: 명 ※순이동=전입-전출



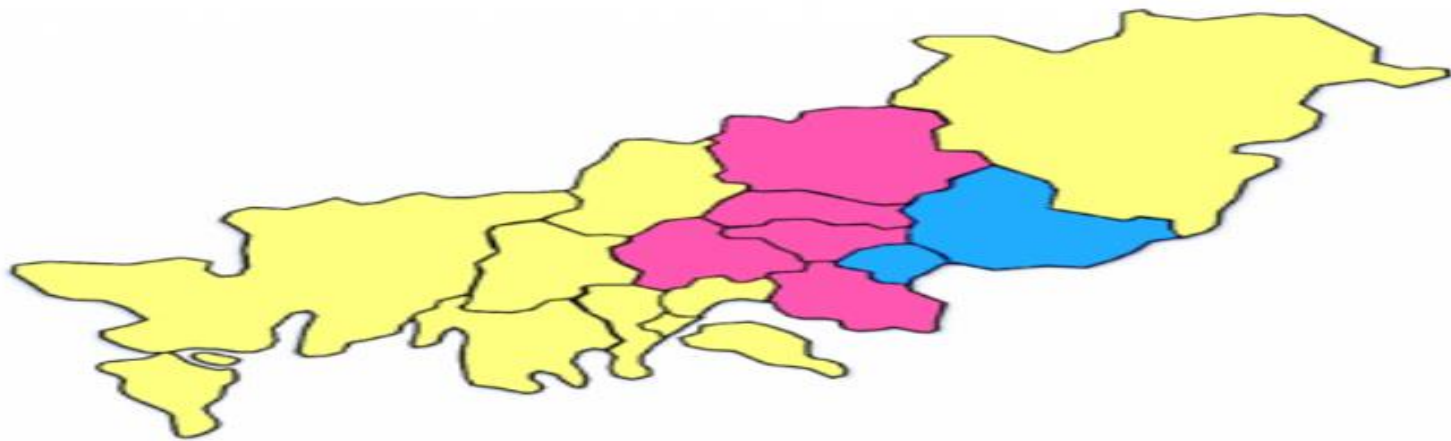
① 중앙일보

자료: 통계청

문재인 정부들어 다시 증가하는 수도권 순이동 인구. 그래픽=박경민 기자 minn@joongang.co.kr

2. 부산지역 내 '지역 강남화' 방지를 위한 인프라의 균형적 개선

□ 더 커지고, 더 벌어지는 주택시장의 공간적 분포



📍 부산 군집별 아파트 매매가 상승률

구분	상승지역	안정지역	하향지역
2015년~2020년 8월	20.7%	11.3%	3.2%
2019년 11월~2020년 8월	7.9%	2.0%	-0.3%

※ **상승지역** : 해운대 수영

안정지역 : 남 동래 연제 금정 부산진

하향지역 : 서 강서 사상 기장 동 북 사하 중 영도

※자료 : 동의대 부동산금융·자산경영학과

산, 바다, 강, 도시경쟁력 그 무엇 하나 빠질 것 없는
우리나라 제2의 강한 도시 부산이 경쟁력을 잃지 않기
위해 많은 노력이 지금부터 꼭 필요한 시기라고 판단된다.

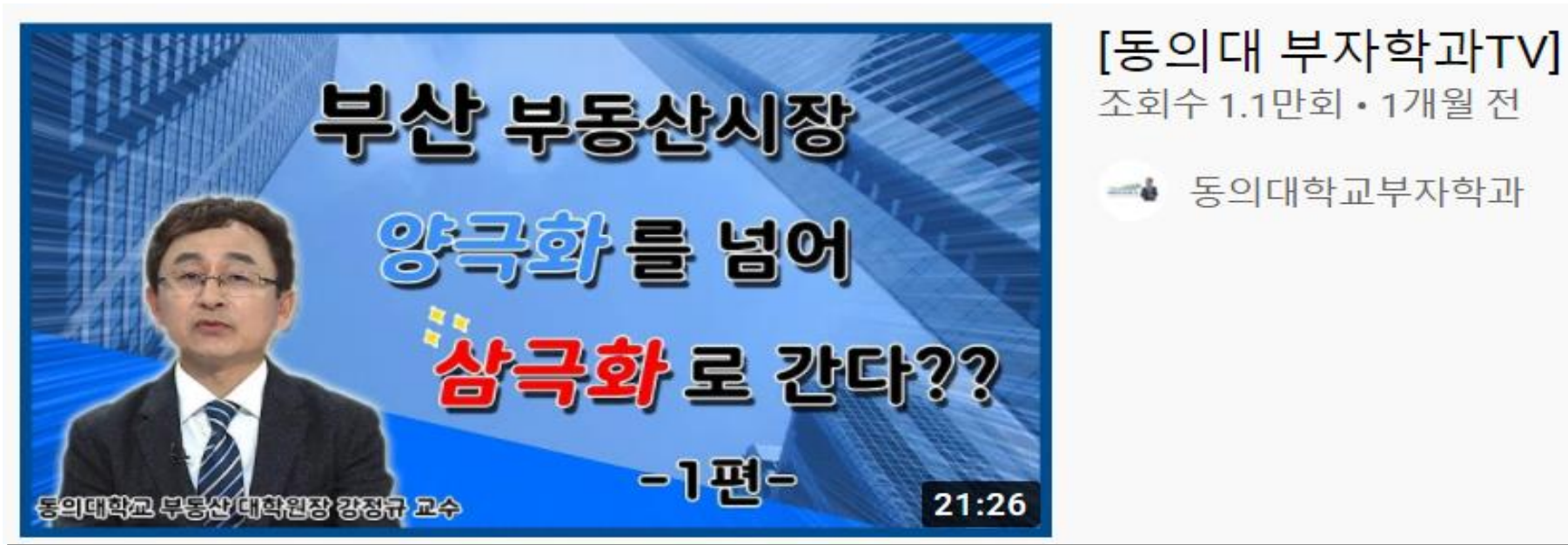
경청해 주셔서 고맙습니다.

동의대학교 부동산대학원 강정규원장



나도 유튜브 한다 !!!

유튜브 검색명 : 동의대 부자학과TV



구독 **꼭**
좋아요 **꼭**