

<b>보도</b>	<b>2024.6.5.(수) 석간</b>	<b>배포</b>	2024.6.4.(화)		
<b>담당부서</b>	감독총괄국 감독정보팀	<b>책임자</b>	<b>팀 장</b>	조재현	(02-3145-8290)
		<b>담당자</b>	선임조사역	한광중	(02-3145-8292)

## '23년말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

### 1 투자 현황

- 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '23년말 기준 57.6조원으로 '23.9월말 대비 1.2조원 증가 [금융권 총자산(6,859.2조원)의 0.8% 수준]
- (금융권별) 보험 31.3조원(54.4%), 은행 11.6조원(20.2%), 증권 8.8조원(15.2%), 상호금융 3.7조원(6.4%), 여전 2.1조원(3.6%), 저축은행 0.1조원(0.0%) 順

#### 금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('23년말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'23년말[A]	57.6	11.6	31.3	8.8	3.7	2.1	0.1
'23년말 총자산[B]	6,859.2	3,672.6	1,224.6	686.7	726.5	422.3	126.5
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.6)	(1.3)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

\* 대체투자 규모는 중앙회, 총자산은 단위조합 합산 (단위조합 자금을 중앙회에서 운용)

- (지역별) 북미가 34.8조원(60.3%)으로 가장 많고, 유럽 11.5조원(20.0%), 아시아 4.2조원(7.3%), 기타 및 복수지역 7.2조원(12.4%) 順

#### 지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('23년말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	북미	유럽	아시아	기타*
합 계	57.6 (100)	34.8 (60.3)	11.5 (20.0)	4.2 (7.3)	7.2 (12.4)
은행	11.6 (100)	6.5 (56.0)	2.5 (21.2)	1.6 (14.0)	1.0 (8.7)
보험	31.3 (100)	20.3 (64.8)	4.6 (14.6)	1.1 (3.5)	5.3 (17.0)
증권	8.8 (100)	4.2 (47.7)	3.2 (36.7)	1.0 (11.7)	0.3 (3.9)
상호	3.7 (100)	2.6 (70.6)	0.7 (17.6)	0.03 (0.9)	0.4 (10.9)
여전	2.1 (100)	1.1 (52.5)	0.6 (27.1)	0.4 (17.0)	0.1 (3.4)
저축은행	0.1 (100)	0.02 (26.5)	0.02 (23.0)	0.04 (50.5)	0.0 (0.0)

\* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '24년까지 10.6조원\*(18.3%), '30년까지 44.8조원(78.0%) 만기도래

\* 투자 만기연장으로 전분기(12.7조원) 대비 2.2조원 감소('26년말 만기도래는 1.3조원 증가)

~'24년    ~'26년    ~'28년    ~'30년    '31년~

 해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) : 10.6[18.3] 16.5[28.7] 12.6[22.0] 5.2[9.0] 12.7[22.0]

## 2 | 자산건전성 현황

□ '23년말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 35.1조원 중 2.41조원 (6.85%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생

○ '23년 4분기 중 0.10조원 증가하여 3분기 상승폭 0.98조원 대비 둔화\*

\* EOD발생 규모(조원) : '23.6말 1.33 → '23.9월 2.31(+0.98) → '23년말 2.41(+0.10)

### 자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('23년말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	35.1	19.1	4.1	1.2	3.1	3.6	4.1
EOD 발생규모[B]	2.41	0.84	0.10	0.04	-	0.37	1.05
대비 [B/A]	(6.85)	(4.43)	(2.43)	(3.50)	-	(10.39)	(25.72)

## 3 | 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 미 고금리 지속 등 통화정책의 불확실성 확대, 해외 부동산 시장 침체 등으로 해외 부동산 투자금액은 전분기와 유사한 수준을 유지

○ '24년들어 미국·유럽 상업용 부동산 가격지수\* 하락이 둔화되는 모습을 보이나 추가 가격하락 위험을 배제하기는 어려울 것으로 전망

\* Green Street 발표 CPPI(Core sector) 지수

### 미국·유럽 상업용 부동산 가격지수 추이



○ 해외 부동산 투자규모가 크지 않고, 충분한 손실흡수능력을 보유\*하고 있어, 해외 부동산 투자손실이 국내 금융시스템에 미치는 영향은 제한적

\* 은행(BIS 기준 총자본비율, 23년말): 16.56%/ 보험(지급여력비율, 23년말): 232.2%/ 증권(순자본비율, 23년말): 734.9%

□ (감독방향) 금융회사의 해외 부동산 대체투자에 대한 적정 손실 인식 및 충분한 손실흡수능력 확충을 유도하는 한편

○ EOD 등 특이동향 신속보고체계 운영 및 '24년내 만기도래 자산에 대한 주기적인 모니터링을 강화하고

○ 아울러 금융회사의 대체투자 프로세스를 점검하여 내부통제 강화를 유도하는 등 금융회사 자체 리스크 관리 역량을 제고

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)