



금융감독원

# 보도자료

금융은 **튼튼**하게 소비자는 **행복**하게

**보도**

**2024.12.20.(금) 석간**

**배포**

**2024.12.19.(목)**

**담당부서**

감독총괄국  
감독정보팀

**책임자**

**팀 장**

박귀옥

(02-3145-8290)

**담당자**

조사역

허세환

(02-3145-8293)

## '24.6월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

### 1 투자 현황

□ 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '24.6월말 기준 56.3조원으로 전분기 대비 0.7조원 감소 [금융권 총자산(7,081.6조원)의 0.8% 수준]

○ (금융권별) 보험 31.2조원(55.3%), 은행 11.7조원(20.7%), 증권 7.8조원(13.8%), 상호금융 3.6조원(6.4%), 여전 2.1조원(3.6%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

#### 금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'24.6월말[A]	56.3	11.7	31.2	7.8	3.6	2.1	0.1
'24.6월말 총자산[B]	7,081.6	3,827.7	1,240.8	723.2	744.0	425.8	120.1
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.5)	(1.1)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

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

○ (지역별) 북미가 35.2조원(62.5%)으로 가장 많고, 유럽 10.5조원(18.6%), 아시아 3.9조원(7.0%), 기타 및 복수지역 6.7조원(11.9%) 順

#### 지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	북미	유럽	아시아	기타*
합 계	56.3 (100)	35.2 (62.5)	10.5 (18.6)	3.9 (7.0)	6.7 (11.9)
은행	11.7 (100)	6.9 (58.9)	2.5 (21.2)	1.5 (12.6)	0.8 (7.3)
보험	31.2 (100)	20.5 (65.8)	4.2 (13.4)	1.2 (3.7)	5.3 (17.1)
증권	7.8 (100)	4.0 (51.5)	2.6 (33.0)	0.8 (10.9)	0.3 (4.5)
상호	3.6 (100)	2.8 (77.1)	0.6 (17.7)	0.03 (0.8)	0.2 (4.4)
여전	2.1 (100)	1.0 (50.1)	0.6 (30.8)	0.4 (17.6)	0.03 (1.6)
저축은행	0.1 (100)	0.03 (31.9)	0.01 (13.1)	0.06 (55.0)	-

\* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

○ (만기별) '24년까지 4.6조원(8.2%), '30년까지 43.4조원(77.0%) 만기도래

해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) :
 ~'24년 4.6[8.2]
 ~'26년 18.2[32.3]
 ~'28년 14.8[26.2]
 ~'30년 5.8[10.3]
 '31년~ 12.9[23.0]

## 2 자산건전성 현황

□ '24.6월말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 34.7조원 중 2.61조원 (7.50%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생

○ '24년 2분기 중 0.11조원 증가하여 '24년 1분기 상승폭 0.09조원과 유사\*

\* EOD발생 규모(조원) : '23년말 2.41(+0.10) → '24.3월말 2.50(+0.09) → '24.6월말 2.61(+0.11)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('24.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	34.7	18.5	3.9	1.3	3.7	3.6	3.8
EOD 발생규모[B]	2.61	0.78	0.02	-	-	0.24	1.56
대비 [B/A]	(7.50)	(4.2)	(0.5)	-	-	(6.8)	(41.4)

## 3 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 통화정책 피벗 기조에도 불구하고 해외 부동산 시장 개선 지연\* 등으로 해외 부동산 대체투자 금액은 전분기 대비 감소

\* 상업용 부동산 가격지수(Green Street 발표 CPPI(All Sector) 지수)

(미국) 155.0('22,고점) → 121.5('23.下,저점) → 123.6('24.6월말), (유럽) 129.5 → 96.5 → 98.6

○ 국내 금융회사 투자 비중이 높은 오피스 시장\*을 중심으로 개선이 지연되는 등 투자자산 부실화 및 손실 확대 가능성 상존

\* '24.9월말 공실률(Moody's CRE) : 오피스 20.1%, 산업시설 6.7%, 아파트 5.8%, 소매 10.3%

○ 다만, 해외부동산 투자 잔액이 총자산 대비 규모가 크지 않고 충분한 손실흡수능력\* 등 감안 시 투자손실이 시스템리스크로의 전이 가능성은 낮음

\* 은행(BIS 기준 총자본비율, 24.6월) : 15.76%/ 보험(지급여력비율, 24.6월) : 217.3%/ 증권(순자본비율, 24.6월) : 759.0%

□ (감독방향) 금융회사의 건전한 대체투자 관행 확립을 위해 대체투자 업무 프로세스 전반에 대한 점검·개선을 지속하는 한편,

○ EOD 등 특이동향 사업장에 대해 밀착 모니터링하고 금융회사의 적정 손실인식 및 충분한 손실흡수능력 확충 유도 등 감독 강화

○ 아울러 해외 부동산 DB 지속 보완 및 신속보고체계 운영 등을 통해 리스크 대응체계 고도화