

보도	2025.4.4.(금) 석간	배포	2025.4.3.(목)	
담당부서	감독총괄국 감독정보팀	책임자	팀 장	박귀욱 (02-3145-8290)
		담당자	조사역	신윤섭 (02-3145-8293)

## '24.9월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

## 1 투자 현황

- 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '24.9월말 기준 55.8조원으로 전분기 대비 0.5조원 감소 [금융권 총자산(7,182.7조원)의 0.8% 수준]
- (금융권별) 보험 30.4조원(54.3%), 은행 12.0조원(21.5%), 증권 7.7조원(13.8%), 상호금융 3.6조원(6.5%), 여전 2.0조원(3.6%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.9월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'24.9월말[A]	55.8	12.0	30.4	7.7	3.6	2.0	0.1
'24.9월말 총자산[B]	7,182.7	3,867.1	1,256.9	757.9	748.6	430.2	122.0
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.4)	(1.0)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

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

- (지역별) 북미가 34.1조원(61.1%)으로 가장 많고, 유럽 10.8조원(19.4%), 아시아 3.8조원(6.8%), 기타 및 복수지역 7.1조원(12.7%) 順

## 지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.9월말)

(단위 : 조원, %)

구 분		합 계		북미		유럽		아시아		기타*	
합 계		55.8	(100)	34.1	(61.1)	10.8	(19.4)	3.8	(6.8)	7.1	(12.7)
은 행		12.0	(100)	6.9	(57.7)	2.5	(21.1)	1.5	(12.5)	1.1	(8.8)
보 험		30.4	(100)	19.7	(64.8)	4.2	(13.8)	1.1	(3.8)	5.4	(17.7)
증 권		7.7	(100)	3.7	(47.9)	2.8	(35.8)	0.8	(10.5)	0.5	(5.9)
상 호		3.6	(100)	2.7	(76.2)	0.6	(17.7)	0.0	(0.4)	0.2	(5.6)
여 전		2.0	(100)	1.0	(50.2)	0.7	(34.2)	0.3	(14.2)	0.0	(1.3)
저축은행		0.1	(100)	0.0	(31.7)	0.0	(13.2)	0.1	(55.1)	-	-

\* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 볼수 지역 투자

- (만기별) '25년까지 12.0조원(21.5%), '30년까지 42.5조원(76.2%) 만기도래

	~'25년	~'26년	~'28년	~'30년	'31년~
해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %)	12.0[21.5]	9.4[16.9]	14.7[26.4]	6.4[11.5]	13.3[23.8]

## 2 자산건전성 현황

□ '24.9월말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 34.3조원 중 2.64조원 (7.71%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생

○ '24년 3분기 중에도 0.04조원 증가하는 등 EOD 규모가 확대\*되는 추세

\* EOD발생 규모(조원) : '24.3월말 2.50(+0.09)→ '24.6월말 2.61(+0.11) → '24.9월말 2.64(+0.04)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('24.9월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	34.3	18.3	3.7	1.3	3.6	3.6	3.7
EOD 발생 규모[B]	2.64	0.77	0.02	-	-	0.25	1.60
대비 [B/A]	(7.71)	(4.22)	(0.56)	-	-	(6.98)	(42.61)

## 3 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 통화정책 긴축 완화에도 불구하고 미 대선 전후 글로벌 경제 불확실성 증대 등으로 해외 부동산 시장의 개선이 지연\*

\* 부동산 가격지수(Green Street 발표 CPPI)

(미국) 155.0('22년, 고점) → 121.5('23년, 저점) → 125.5('24.9월) (유럽) 129.6 → 96.6 → 99.3

○ 특히, 오피스 시장은 구조적 요인(유연근무 확산 등)과 맞물려 공실률이 여전히 높은 수준\*을 유지하는 등 불황이 지속

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

○ 국내 금융회사는 오피스 투자자산을 중심으로 손실 확대 가능성이 높으나, 투자 규모가 크지 않고 손실흡수능력\*도 충분해 시스템리스크로 전이될 가능성은 낮음

\* 은행(BIS 기준 총자본비율, 24.9월) : 15.85%/ 보험(지급여력비율, 24.9월) : 218.3%/ 증권(순자본비율, 24.9월) : 773.6%

□ (감독방향) 금융회사의 해외 대체투자 업무 제도개선을 조속히 마무리\*하고, 투자 관리 역량 확보 하에 해외 대체투자가 이루어지도록 감독 강화

\* 대체투자펀드 자산의 주기적 평가 및 외부 전문기관 평가 의무화 관련 시행령 개정('25.3.18.), 증권사·운용사의 대체투자 관련 리스크관리 모범기준 개정('25.3.13.)

○ 특이동향이 발생했거나 익스포저가 크고 손실률이 높은 사업장 등을 중심으로 철저한 리스크 관리가 이루어지도록 지도하고 적정 손실 인식 등 유도