

보도	2025.7.3.(목) 석간	배포	2025.7.2.(수)	
담당부서	감독총괄국 감독정보팀	책임자	팀 장	박귀욱 (02-3145-8290)
		담당자	조사역	신윤섭 (02-3145-8293)

'24.12월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

- 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '24.12월말 기준 56.0조원으로
전분기 대비 0.2조원 증가* [금융권 총자산(7,234.1조원)의 0.8% 수준]

* 산업시설(데이터센터) 중심의 선순위 대출 증가 등에 기인

- (금융권별) 보험 30.1조원(53.8%), 은행 12.5조원(22.3%), 증권 7.6조원(13.6%), 상호금융 3.7조원(6.5%), 여전 2.0조원(3.5%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'24.12월 말[A]	56.0	12.5	30.1	7.6	3.7	2.0	0.1
'24.12월 말 총자산[B]	7,234.1	3,902.2	1,273.3	745.5	757.6	434.6	120.9
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 35.0조원(62.5%)으로 가장 많고, 유럽 10.3조원(18.4%), 아시아 3.8조원(6.9%), 기타 및 복수지역 6.8조원(12.2%) 順

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분		단위 : 조원, %									
		합 계		북미		유럽		아시아		기타*	
합	계	56.0	(100)	35.0	(62.5)	10.3	(18.4)	3.8	(6.9)	6.8	(12.2)
	은 행	12.5	(100)	7.8	(62.0)	2.5	(19.6)	1.5	(12.4)	0.7	(6.0)
	보 험	30.1	(100)	19.7	(65.4)	3.8	(12.5)	1.1	(3.7)	5.5	(18.4)
	증 권	7.6	(100)	3.7	(48.9)	2.7	(35.9)	0.8	(10.5)	0.4	(4.7)
	상 호	3.7	(100)	2.8	(77.7)	0.7	(18.3)	0.0	(0.2)	0.1	(3.8)
	여 전	2.0	(100)	1.0	(48.7)	0.7	(33.8)	0.3	(16.2)	0.0	(1.3)
	저축은행	0.1	(100)	0.0	(30.4)	0.0	(6.8)	0.1	(62.7)	-	-

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '25년까지 8.3조원(14.9%), '30년까지 39.7조원(70.9%) 만기도래

	~'25년	~'26년	~'28년	~'30년	'31년~
해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %):	8.3[14.9]	9.0[16.0]	15.6[27.9]	6.8[12.1]	16.3[29.1]

2 자산건전성 현황

□ '24.12월말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 34.1조원 중 2.59조원 (7.59%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생

○ 선제적 손실인식 등으로 EOD 규모는 전분기 대비 소폭 감소*

* EOD발생 규모(조원) : '24.6월말 2.61(+0.11) → '24.9월말 2.64(+0.04) → '24.12월말 2.59(△0.05)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('24.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	34.1	17.8	3.3	1.3	4.0	3.8	3.8
EOD 발생규모[B]	2.59	0.66	0.16	-	-	0.29	1.48
대비 [B/A]	(7.59)	(3.70)	(4.88)	-	-	(7.43)	(38.88)

3 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 해외 상업용 부동산 시장은 코로나 이후 회복 기조를 보이고 있으나 경기 둔화 우려, 자금조달 환경의 불확실성 등으로 회복 속도*는 더딘 편

* 부동산 가격지수(Green Street 발표 CPPI)

(미국) 155.0('22년, 고점) → 121.5('23년, 저점) → 127.3('24.12월) (유럽) 129.6 → 96.6 → 100.0

○ 이에, 해외 부동산 투자의 전반적인 수익성 개선이 지연되는 가운데, 공실률* 등이 높은 오피스 중심으로 손실 확대 가능성 상존

* '24.12월 공실률(Moody's CRE) : 오피스 20.4%, 산업시설 6.9%, 아파트 6.1%, 소매 10.3%

○ 다만, 해외 부동산 투자규모가 총자산 대비 1% 미만이며, 양호한 자본비율* 등 손실흡수능력 감안시 투자손실이 금융시스템에 미치는 영향은 제한적

* 은행(BIS 기준 총자본비율, 24.12월) : 15.58%/ 보험(지급여력비율, 24.12월) : 206.7%/ 증권(순자본비율, 24.12월) : 801.8%

□ (감독방향) 오피스 투자 자산에 대해서는 손실인식 적정성 점검, 감정 평가 최신화 등 맞춤형 감독 실시

○ 오피스 외 다른 유형의 투자 자산에 대해서도 철저한 리스크 관리가 이루어지도록 지도하고 적정 손실인식 등을 유도

○ 투자관리 역량 확보 하에 해외 대체투자가 이루어지도록 업권별 대체투자 관련 리스크관리 모범기준 개정을 조속히 마무리할 예정*

* 금투('25.3월)·보험업권('25.5월) 외 타 업권도 '25.3분기까지 순차적으로 개정 추진