



금융감독원

보도참고



금융은 튼튼하게 소비자는 행복하게

보도	배포시	배포	2023.10.10.(화)			
담당부서	금융시장안정국 감독정보팀	책임자	팀장	최현필	(02-3145-8590)	
		담당자	조사역	최정임	(02-3145-8188)	

'23.6말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

□ 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '23.6말 기준 55.8조원으로 금융권 총자산(6,762.5조원)의 0.8% ['22.6말(53.8조원) 대비 2.0조원(3.7%) 증가]

- (금융권별) 보험 31.7조원(56.8%), 은행 9.8조원(17.5%), 증권 8.3조원(15.0%), 상호금융 3.7조원(6.7%), 여전 2.1조원(3.8%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 (23.6말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'23.6말[A]	55.8	9.8	31.7	8.3	3.7	2.1	0.1
'23.6말 총자산[B]	6,762.5	3,648.2	1,169.0	681.3	717.1	412.5	134.4
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.7)	(1.2)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

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

- (지역별) 북미가 35.8조원(64.2%)으로 가장 많고, 유럽 11.0조원(19.6%), 아시아 4.2조원(7.4%), 기타 및 복수지역 4.9조원(8.7%) 順

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 (23.6말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	북미	유럽	아시아	기타*
합계	55.8 (100)	35.8 (64.2)	11.0 (19.6)	4.2 (7.4)	4.9 (8.7)
은행	9.8 (100)	5.4 (55.2)	2.2 (22.9)	1.5 (15.0)	0.7 (6.9)
보험	31.7 (100)	22.0 (69.4)	4.8 (15.1)	1.3 (4.1)	3.6 (11.4)
증권	8.3 (100)	4.4 (52.5)	2.7 (32.0)	1.0 (11.5)	0.3 (4.0)
상호	3.7 (100)	2.9 (77.5)	0.6 (17.0)	0.0 (0.0)	0.2 (5.6)
여전	2.1 (100)	1.1 (52.2)	0.6 (28.9)	0.4 (17.1)	0.0 (1.9)
저축은행	0.08 (100)	0.02 (27.7)	0.02 (19.8)	0.04 (52.5)	- (-)

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '24년까지 14.1조원(25.4%), '30년까지 43.8조원(78.6%) 만기도래*

~'24년 ~'26년 ~'28년 ~'30년 ~'31년~

* 해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) : 14.1[25.4] 14.4[25.8] 10.5[18.9] 4.8[8.5] 12.0[21.4]

2 | 자산건전성 현황

① '23.6말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산)의 35.9조원 중 1.33조원 (3.7%)에서 기한이익상실(EOD) 사유* 발생

* 예) 선순위 채권자에 대한 이자 또는 원금 미지급, 자산가치 하락에 따른 LTV 조건 미달 등

○ 다만, EOD가 발생한 사업장의 경우에도 장기 임대계약 등 수익성 유지시 대출 조건조정 및 만기연장, 재구조화(대주 변경, 출자전환 등) 등을 통한 사업 정상화가 가능하며

- 자산 매각 등 발생시 투자 트렌치(순위)에 따라 전액 또는 일부 투자금 회수 가능(실제 일부 EOD 자산의 경우 국내 투자자가 선순위 투자자로서 손실 가능성 적음)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 (23.6말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	복합시설	산업시설	주거	기타
해외 부동산 대체투자 규모[A]	35.9	19.6	4.7	1.5	2.9	2.9	3.9	0.5
EOD 발생규모[B]	1.33	0.57	0.25	0.13	0.18	-	0.04	0.16
대비 [B/A]	(3.70)	(2.90)	(5.35)	(8.67)	(6.44)	(-)	(1.03)	(32.30)

② '23.6말 해외 부동산 대체투자 자산 중 유가증권(45.7조원, 대출채권 10.1조원)의 누적평가손익*은 △2.36%

※ 최근 일부 자산에서의 손실을 반영하고 있으나, 경상적으로 발생하는 이자·배당수익은 포함되지 않은 수치로서 전체 수익성을 대표하지는 않음

3 | 평가 및 향후 감독방향

□ 팬데믹 이후 선진국의 재택근무 정착 및 고금리 지속 등에 따른 해외 부동산시장 위축 장기화시 금융회사의 손실 확대 가능성

○ 다만, 국내 금융회사가 해외 부동산에 투자한 규모는 총자산 대비 1% 미만으로 규모가 크지 않고,

- 금융회사의 양호한 자본비율* 등 손실흡수 능력 감안시 해외 부동산 대체투자 손실이 금융시스템에 미치는 영향은 제한적

* 은행(BIS 기준 총자본비율, '23.6말): 16.68%/ 보험(지급여력비율, '23.3말): 219.0%/ 증권(순자본비율, '23.6말): 731.0%

○ 또한 기간별 만기도래 규모도 고르게 분포되어 있어 해외 부동산 가격 하락시에도 특정 시점에 손실이 집중되지는 않을 전망

- 특히, '24년말까지 만기도래하는 14.1조원의 경우 해외 부동산 가격 급등 이전('19년 이전) 투자액이 10.9조원(77.3%)으로 대부분을 차지하고 있어 상대적으로 가격 하락 위험이 낮은 수준

□ 금융당국은 해외 부동산 대체투자에 대해 개별 투자내역별로 밀착 점검하여 충분한 손실흡수능력 확충 유도 등 관리를 강화할 계획

○ 금융회사의 손실 및 부실(우려) 자산 발생시 보고체계를 마련하는 한편, 관심회사를 선정하여 신규투자 및 손실 자산 현황을 밀착관리

○ 금융권별 대체투자 모범기준의 이행상황을 점검*하여 금융회사의 내부통제 강화를 유도하고 리스크 요인에 대한 대응능력을 제고

* '21년부터 금융권별로 해외 대체투자 리스크 관리를 위한 모범기준을 도입·운영중