



금융감독원

보도자료



소비자는



보도

2024.2.22.(목) 16:00

배포

2024.2.21.(수)

담당부서

감독총괄국
감독정보팀

책임자

팀장

조재현

(02-3145-8290)

담당자

선임조사역

한광중

(02-3145-8292)

'23.9말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

□ 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '23.9말 기준 56.4조원으로 금융권 총자산(6,800.9조원)의 0.8% 수준

- (금융권별) 보험 31.9조원(56.6%), 은행 10.1조원(17.9%), 증권 8.4조원(14.9%), 상호금융 3.7조원(6.6%), 여전 2.2조원(0.5%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 (23.9말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'23.9말[A]	56.4	10.1	31.9	8.4	3.7	2.2	0.1
'23.9말 총자산[B]	6,800.9	3,687.6	1,153.4	671.8	726.7	423.2	138.2
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.8)	(1.3)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

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

- (지역별) 북미가 34.5조원(61.1%)으로 가장 많고, 유럽 10.8조원(19.2%), 아시아 4.4조원(7.9%), 기타 및 복수지역 6.6조원(11.8%) 順

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 (23.9말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	북미	유럽	아시아	기타*
합계	56.4 (100)	34.5 (61.1)	10.8 (19.2)	4.4 (7.9)	6.6 (11.8)
은행	10.1 (100)	5.4 (53.9)	2.2 (22.0)	1.6 (16.0)	0.8 (8.1)
보험	31.9 (100)	20.5 (64.2)	4.5 (14.2)	1.3 (4.1)	5.6 (17.6)
증권	8.4 (100)	4.2 (50.4)	3.0 (35.6)	1.1 (13.0)	0.1 (0.9)
상호	3.7 (100)	3.2 (85.1)	0.4 (11.8)	0.0 (0.7)	0.1 (2.4)
여전	2.2 (100)	1.1 (52.4)	0.6 (29.3)	0.4 (16.7)	0.03 (1.6)
저축은행	0.1 (100)	0.03 (29.8)	0.0 (24.2)	0.0 (46.0)	- (-)

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '24년까지 12.7조원(22.5%), '30년까지 43.7조원(77.5%) 만기도래

~'24년

~'26년

~'28년

~'30년

'31년~

해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) : 12.7[22.5] 15.2[26.9] 11.2[19.9] 4.6[8.2] 12.7[22.5]

○ (투자대상별) 단일자산* 투자 35.8조원, 복수자산** 투자 20.5조원

* 부동산 개발, 임대사업 목적으로 개별 부동산에 투자 (사업장 파악 가능)

** 복수의 부동산 자산에 투자하며 주로 블라인드 펀드, 재간접 펀드에 투자 (사업장 파악 불가)

2 기한이익상실(EOD) 현황

□ '23.9말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산)의 35.8조원 중 2.31조원 (6.46%)에서 기한이익상실(EOD) 사유* 발생

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

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 (23.9말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	물류창고	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	35.8	19.8	4.4	1.3	2.2	3.9	4.2
EOD 발생 규모[B]	2.31	0.93	0.11	0.12	-	0.35	0.81
대비 [B/A]	(6.46)	(4.70)	(2.41)	(9.22)	-	(8.94)	(19.09)

3 평가 및 감독방향

□ (평가) 최근 해외 부동산 시장 침체가 지속되면서 국내 금융회사의 해외 부동산 투자금액이 전분기와 유사한 수준*에 그치는 등 신규투자는 정체

* ('23.6말) 55.8조원 → ('23.9말) 56.4조원 : 0.6조원(1.07%) 증가

○ 선진국의 재택근무 정착 및 고금리 지속 등에 따라 전분기 대비 EOD 발생 자산*이 증가하는 등 투자자산 부실화 가능성 확대

* ('23.6말) 1.33조원, 3.70% → ('23.9말) 2.31조원, 6.46% : 0.98조원(2.76%p) 증가

○ 다만, 국내 금융회사가 해외 부동산에 투자한 규모는 총자산 대비 1% 미만으로 금융회사의 양호한 자본비율* 등 손실흡수 능력 감안시 투자 손실이 금융시스템에 미치는 영향은 제한적

* 은행(BIS 기준 총자본비율, '23.9말) : 16.61% / 보험(지급여력비율, '23.9말) : 224.2% / 증권(순자본비율, '23.9말) : 740.9%

- **(감독방향)** 향후 해외 부동산시장 악화 가능성에 대비하여 적정 손실 인식 및 충분한 손실흡수능력 확충을 유도
- 사업장·투자건별 DB 보안 및 금융회사의 손실반영·충당금 적립 등 리스크 관리 실태 점검
 - 손실 및 부실(우려) 자산에 대한 실시간 모니터링 강화를 위해 금융회사 및 금감원 해외사무소 등과 연계하여 신속보고체계 운영
 - 금융회사·자산별 리스크관리 강화를 위해 만기임박 자산 등에 대해 금융회사의 대응계획을 선제적으로 파악·관리