

 금융감독원		<b>보 도 자 료</b>		금융은  하게 소비자는  행복하게	
보도	2024.9.19.(목) 석간	배포	2024.9.18.(수)		
담당부서	감독총괄국	책임자	팀 장	박귀옥	(02-3145-8290)
	감독정보팀	담당자	선임조사역	권기훈	(02-3145-8292)
'24.3월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황					

## 1 투자 현황

- 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '24.3월말 기준 57.0조원으로 전분기 대비 0.6조원 감소 [금융권 총자산(6,985.5조원)의 0.8% 수준]
- (금융권별) 보험 31.3조원(55.0%), 은행 12.0조원(21.0%), 증권 7.8조원(13.8%), 상호금융 3.7조원(6.4%), 여전 2.1조원(3.7%), 저축은행 0.1조원(0.1%) 順

### 금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.3월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'24.3월말[A]	57.0	12.0	31.3	7.8	3.7	2.1	0.1
'24.3월말 총자산[B]	6,985.5	3,767.8	1,222.6	711.3	735.6	425.4	122.7
대비 [A/B]	(0.8)	(0.3)	(2.6)	(1.1)	(0.5)	(0.5)	(0.1)

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

- (지역별) 북미가 36.1조원(63.4%)으로 가장 많고, 유럽 10.2조원(17.8%), 아시아 3.9조원(6.9%), 기타 및 복수지역 6.7조원(11.8%) 順

### 지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('24.3월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	북미	유럽	아시아	기타*
합 계	57.0 (100)	36.1 (63.4)	10.2 (17.8)	3.9 (6.9)	6.7 (11.8)
은행	12.0 (100)	7.2 (60.4)	2.5 (20.9)	1.4 (11.6)	0.8 (7.1)
보험	31.3 (100)	20.8 (66.4)	3.9 (12.4)	1.2 (3.9)	5.4 (17.3)
증권	7.8 (100)	4.1 (52.7)	2.5 (32.5)	0.9 (11.1)	0.3 (3.8)
상 호	3.7 (100)	2.8 (77.3)	0.6 (17.4)	0.03 (0.9)	0.2 (4.4)
여 전	2.1 (100)	1.1 (53.3)	0.6 (27.8)	0.4 (18.0)	0.02 (0.9)
저축은행	0.1 (100)	0.02 (29.4)	0.02 (20.0)	0.04 (50.6)	-

\* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '24년까지 6.8조원(11.9%), '30년까지 44.1조원(77.4%) 만기도래

~'24년 ~'26년 ~'28년 ~'30년 ~'31년~  
 해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %): 6.8[11.9] 18.2[32.0] 13.7[24.0] 5.4[9.5] 12.9[22.6]

## 2 자산건전성 현황

- '24.3월말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 34.5조원 중 2.50조원(7.27%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생
- '24년 1분기 중 0.09조원 증가하여 '23년 4분기 상승폭 0.10조원과 유사\*
- \* EOD발생 규모(조원) : '23.9월말 2.31(+0.98) → '23년말 2.41(+0.10) → '24.3월말 2.50(+0.09)

### 자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('24.3월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	34.5	18.4	4.2	1.2	3.2	3.5	3.9
EOD 발생규모[B]	2.50	0.76	0.04	0.02	-	0.20	1.49
대비 [B/A]	(7.27)	(4.13)	(0.99)	(1.55)	-	(5.61)	(38.03)

## 3 평가 및 향후 감독방향

- (평가) 고금리 지속, 미국·유럽 등 해외 부동산 시장 개선 지연\* 등으로 해외 부동산 대체투자 금액은 전분기 대비 감소
- \* 상업용 부동산 가격지수(Green Street 발표 CPPI(Core sector) 지수)  
 (미국) 159.8('22.고점) → 120.5('23.下, 저점) → 123.6('24.3월말), (유럽) 129.5 → 96.6 → 98.0
- 재택근무 등으로 오피스 시장의 불확실성\*은 여전히 높아 EOD발생 사업장 증가 등 투자자산 부실화 가능성이 확대될 우려
- \* '24.6월 공실률(Moody's CRE) : 오피스 20.1%, 산업시설 6.5%, 아파트 5.7%, 소매 10.4%
- 다만, 해외 부동산 투자규모가 총자산 대비 1% 미만이며, 양호한 자본비율\* 등 손실흡수능력 감안시 투자손실이 금융시스템에 미치는 영향은 제한적
- \* 은행(BIS 기준 총자본비율, 24.3월) : 15.57% / 보험(지급여력비율, 24.3월) : 223.6% / 증권(순자본비율, 24.3월) : 730.9%
- (감독방향) EOD 등 특이동향 사업장에 대한 처리현황을 상시 모니터링 하여 금융회사의 적정 손실인식 및 손실흡수능력 제고를 유도
- 아울러 금융회사의 철저한 리스크 관리 및 내부통제 등 건전한 투자 관행이 정착될 수 있도록 업무 프로세스 전반에 대한 점검·개선 추진