

보도	2026.6.29.(월) 석간	배포	2026.6.26.(금)		
담당부서	감독혁신국 금융산업감독팀	책임자	팀 장	최범전	(02-3145-8001)
		담당자	선 임	최혜선	(02-3145-8005)
			조사역	이소영	(02-3145-8004)

'25.12월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

- '25.12월말 기준 소금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 55.9조원으로 전분기 대비 0.8조원 증가 [금융권 총자산(7,737.9조원)의 0.7% 수준]
- (금융권역별) 보험 31.4조원(56.2%), 은행 11.9조원(21.3%), 증권 7.2조원(12.8%), 상호금융 3.4조원(6.1%), 여전 2.0조원(3.5%), 저축은행 0.1조원(0.1%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'25.12월말[A]	55.9	11.9	31.4	7.2	3.4	2.0	0.1
'25.12월말 총자산[B]	7,737.9	4,106.5	1,348.0	928.0	786.1	451.4	118.0
대비 [A/B]	0.7	0.3	2.3	0.8	0.4	0.4	0.1

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

- (지역별) 북미가 34.3조원(61.4%)으로 가장 많고, 유럽 10.1조원(18.1%), 아시아 3.6조원(6.4%), 기타 및 복수지역 7.8조원(14.0%) 등

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	북미	유럽	아시아	기타*
합 계	55.9 (100)	34.3 (61.4)	10.1 (18.1)	3.6 (6.4)	7.8 (14.0)
은행	11.9 (100)	7.0 (58.8)	2.3 (19.3)	1.4 (11.8)	1.1 (9.2)
보험	31.4 (100)	20.4 (65.0)	3.7 (11.8)	1.2 (3.8)	6.1 (19.4)
증권	7.2 (100)	3.3 (45.8)	2.8 (38.9)	0.6 (8.3)	0.4 (5.6)
상호	3.4 (100)	2.7 (79.4)	0.6 (17.6)	0.0 (0.0)	0.1 (2.9)
여전	2.0 (100)	1.0 (50.0)	0.6 (30.0)	0.3 (15.0)	0.1 (5.0)
저축은행	0.1 (100)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.1 (100)	- (-)

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '26년까지 11.1조원(19.8%), '30년까지 37.8조원(67.6%) 만기도래

	~ '26년	~ '27년	~ '28년	~ '29년	~ '30년	'31년~
만기도래 분포(조원, %):	11.1 [19.8]	9.5 [17.1]	7.1 [12.6]	5.8 [10.3]	4.4 [7.9]	18.1 [32.4]

2 | 자산건전성 현황

- '25.12월말 기준 금융회사의 해외 단일사업장(부동산)에 대한 투자 32.3조원 중 기한이익상실(EOD) 사유가 발생한 투자 규모는 2.08조원(6.45%) 수준
 - '25.4분기 중 일부 사업장에서 EOD 사유가 신규 발생함에 따라, 기존 EOD 사업장의 상환·청산에도 전분기 대비 규모가 소폭 증가*

* EOD발생 규모(조원) : '25.6월말 2.07(△0.42) → '25.9월말 2.06(△0.01) → '25.12월말 2.08(+0.02)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('25.12월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모*[A]	32.3	16.3	2.6	0.7	4.5	4.0	4.2
EOD 발생규모[B]	2.08	0.40	0.05	-	0.03	0.09	1.52
대비 [B/A]	(6.45)	(2.43)	(1.92)	(-)	(0.66)	(2.19)	(35.93)

* 단일 사업장 기준

3 | 평가 및 향후 감독방향

- (평가) 금융회사의 해외 부동산 투자 규모는 전분기 대비 소폭 증가 하였으나, 여전히 금융권 총자산의 0.7% 수준으로 높지 않음
 - 해외 부동산 시장은 주요국 가격 지수* 기준 완만한 회복세를 유지 하고 있으나 지역별·유형별로 회복 양상이 상이하고,
 - * Green Street CPPI : (미국) 155.0('22년, 고점) → 121.5('23년, 저점) → 130.9('26.4월) (유럽) 129.0 → 97.0 → 103.0
 - 최근 물가 상승 등에 기인한 글로벌 금리 인상 가능성이 확대되는 등 불확실성이 상존하는 바, 리스크 관리에 보다 집중할 필요
- (감독방향) 쏠금융권 해외 부동산 투자 현황 모니터링 및 손실 인식 적정성 점검 등을 통해 금융회사 건전성 관리를 지속하고,
 - 대체투자가 철저한 리스크관리 하에 운영될 수 있도록 대체투자 리스크 관리 모범규준 개정에 따른 이행 상황 점검 등을 실시할 계획(26.하반기 예정)