



금융감독원

보 도 자 료

금융은 **튼튼**하게 소비자는 **행복**하게

보도	2025.12.19.(금) 석간	배포	2025.12.18.(목)
담당부서	감독총괄국 감독정보팀	책임자	팀 장 박귀옥 (02-3145-8290)
		담당자	선 임 신윤섭 (02-3145-8293)

'25.6월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

□ 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 '25.6월말 기준 54.5조원으로 전분기 대비 1.0조원 감소 [금융권 총자산(7,488.3조원)의 0.7% 수준]

○ (금융권별) 보험 30.4조원(55.7%), 은행 11.4조원(21.0%), 증권 7.3조원(13.4%), 상호금융 3.4조원(6.2%), 여전 1.9조원(3.6%), 저축은행 0.1조원(0.2%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'25.6월말[A]	54.5	11.4	30.4	7.3	3.4	1.9	0.1
'25.6월말 총자산[B]	7,488.3	4,011.9	1,306.0	838.6	775.3	437.8	118.8
대비 [A/B]	(0.7)	(0.3)	(2.3)	(0.9)	(0.4)	(0.4)	(0.1)

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

○ (지역별) 북미가 33.6조원(61.6%)으로 가장 많고, 유럽 10.2조원(18.7%), 아시아 3.5조원(6.4%), 기타 및 복수지역 7.3조원(13.4%) 順

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합 계	북미	유럽	아시아	기타*
합 계	54.5 (100)	33.6 (61.6)	10.2 (18.7)	3.5 (6.4)	7.3 (13.4)
은행	11.4 (100)	7.0 (60.9)	2.3 (19.9)	1.3 (11.4)	0.9 (7.8)
보험	30.4 (100)	19.5 (64.2)	3.7 (12.2)	1.2 (3.9)	6.0 (19.6)
증권	7.3 (100)	3.5 (47.9)	2.9 (40.2)	0.6 (8.5)	0.2 (3.3)
상호	3.4 (100)	2.6 (77.1)	0.6 (17.6)	0.0 (0.3)	0.2 (5.0)
여전	1.9 (100)	1.0 (49.2)	0.6 (33.5)	0.3 (14.9)	0.0 (2.5)
저축은행	0.1 (100)	0.0 (35.1)	0.0 (6.4)	0.1 (58.6)	- -

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

○ (만기별) '25년까지 4.3조원(7.8%), '30년까지 37.7조원(69.2%) 만기도래

해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) : ~'25년 ~'26년 ~'28년 ~'30년 '31년~
4.3 [7.8] 9.0 [16.5] 16.0 [29.4] 8.4 [15.4] 16.8 [30.8]

2 자산건전성 현황

□ '25.6월말 금융회사가 투자한 단일 사업장(부동산) 31.6조원 중 2.07조원 (6.56%)에서 기한이익상실(EOD) 사유 발생

○ 선제적 손실인식 및 EOD 해소 등으로 전분기 대비 감소*

* EOD발생 규모(조원) : '24.12월말 2.59(△0.05) → '25.3월말 2.49(△0.10) → '25.6월말 2.07(△0.42)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('25.6월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모[A]	31.6	16.5	3.1	0.7	4.0	3.7	3.6
EOD 발생 규모[B]	2.07	0.38	0.07	-	-	0.14	1.49
대비 [B/A]	(6.56)	(2.31)	(2.19)	-	-	(3.69)	(41.41)

3 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 해외 상업용 부동산 시장은 투자심리 완화 등으로 저점에서 반등하며 회복 양상*이나 유형별 시장 상황은 상이

* 부동산 가격지수(Green Street 발표 CPPI)

(미국) 155.0('22년, 고점) → 121.5('23년, 저점) → 127.8('25.3월) (유럽) 129.6 → 96.8 → 100.7

○ 특히, 시장 전반의 회복 신호에도 불구하고 오피스 부문은 공실 부담 및 가격 조정 위험이 지속될 가능성이 있어 향후 지속적인 모니터링 필요

* '25.6월 공실률(Moody's CRE) : 오피스 20.6%, 산업시설 7.5%, 아파트 6.5%, 소매 10.5%

○ 국내 금융회사의 오피스 부문 익스포저가 높은 편이나, 총자산 대비 투자 규모가 제한적이고 자본완충력*도 충분하여 시스템리스크 전이 가능성은 낮음

* 은행(BIS 기준 총자본비율, 25.6월) : 17.04% / 보험(지급여력비율, 25.3월) : 206.8% / 증권(순자본비율, 25.3월) : 835.6%

□ (감독방향) 금융회사의 대체투자 업무 관련 내부통제 강화를 위해 추진 중인 리스크관리 모범기준 개정을 조속히 마무리할 예정*

* 금투(3월)·보험(5월)·저은(11월) 既완료, 은행·상호·여전은 개정 절차 진행중

○ 또한, 특이동향이 발생했거나 손실률이 높은 고위험 사업장을 중심으로 적정 손실 인식, 감정평가 최신화 등을 유도하여 건전성 관리 수준을 제고