



금융감독원

보도자료



금융은 튼튼하게 소비자는 행복하게

보도

2026.3.17.(화) 석간

배포

2026.3.16.(월)

담당부서

감독혁신국
금융산업감독팀

책임자

팀장

최범전

(02-3145-8001)

담당자

선임

최혜선

(02-3145-8005)

조사역

이소영

(02-3145-8004)

'25.9월말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황

1 투자 현황

□ '25.9월말 기준 **금** 금융권의 해외 부동산 대체투자 잔액은 55.1조원으로 전분기 대비 0.6조원 증가 [금융권 총자산(7,653.9조원)의 0.7% 수준]

- (금융권역별) 보험 30.8조원(55.8%), 은행 11.5조원(20.8%), 증권 7.3조원(13.2%), 상호금융 3.5조원(6.3%), 여전 2.0조원(3.7%), 저축은행 0.1조원(0.1%) 順

금융권별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.9월말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	은행	보험	증권	상호금융*	여전	저축은행
'25.9월말[A]	55.1	11.5	30.8	7.3	3.5	2.0	0.1
'25.9월말 총자산[B]	7,653.9	4,086.2	1,327.2	895.5	771.3	448.9	124.8
대비 [A/B]	(0.7)	(0.3)	(2.3)	(0.8)	(0.5)	(0.4)	(0.1)

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

- (지역별) 북미가 33.3조원(60.5%)으로 가장 많고, 유럽 10.1조원(18.3%), 아시아 3.6조원(6.5%), 기타 및 복수지역 8.1조원(14.7%) 등

지역별 해외 부동산 대체투자 현황 ('25.9월말)

(단위 : 조원, %)

구분	합계	북미	유럽	아시아	기타*
합계	55.1 (100)	33.3 (60.5)	10.1 (18.3)	3.6 (6.5)	8.1 (14.7)
은행	11.5 (100)	6.7 (58.4)	2.3 (19.9)	1.3 (11.7)	1.2 (10.1)
보험	30.8 (100)	19.5 (63.6)	3.6 (11.8)	1.2 (3.9)	6.4 (20.7)
증권	7.3 (100)	3.3 (45.6)	2.9 (39.3)	0.7 (9.5)	0.4 (5.5)
상호	3.5 (100)	2.7 (79.0)	0.6 (18.1)	0.0 (0.3)	0.1 (2.6)
여전	2.0 (100)	1.0 (50.2)	0.7 (33.3)	0.3 (12.8)	0.1 (3.7)
저축은행	0.07 (100)	0.02 (29.3)	0.00 (5.0)	0.04 (65.7)	-

* 오세아니아, 남미, 아프리카 및 복수 지역 투자

- (만기별) '25년까지 3.5조원(6.3%), '30년까지 37.5조원(68.1%) 만기도래

~'25년 ~'26년 ~'28년 ~'30년 '31년~
 해외 부동산 대체투자 만기도래 분포(조원, %) : 3.5[6.3] 9.2[16.7] 16.0[29.1] 8.8[16.0] 17.6[31.9]

2 자산건전성 현황

□ '25.9월말 기준 금융회사의 해외 단일사업장(부동산)에 대한 투자 31.9조원 중 기한이익상실(EOD) 사유가 발생한 투자 규모는 2.06조원(6.45%) 수준

○ 선제적 손실인식 및 EOD 해소 등으로 전분기 대비 소폭 감소*

* EOD발생 규모(조원) : '25.3월말 2.49(△0.10) → '25.6월말 2.07(△0.42) → '25.9월말 2.06(△0.01)

자산 유형별 기한이익상실(EOD) 발생 현황 ('25.9월말)

(단위 : 조원, %)

구 분	합계	오피스	호텔	상가	산업시설	주거용	복합시설 등
해외 부동산 대체투자 규모*[A]	31.9	16.8	2.7	0.7	4.4	3.8	3.6
EOD 발생규모[B]	2.06	0.45	0.05	0.00	0.07	0.13	1.37
대비 [B/A]	(6.45)	(2.68)	(1.85)	(1.43)	(1.59)	(3.42)	(38.1)

* 단일 사업장 기준

3 평가 및 향후 감독방향

□ (평가) 해외 부동산 시장은 국가별·유형별로 회복 수준 등은 상이하나, '23년 저점 이후 전반적으로 개선되는 추세(주요국 가격 지수* 기준)

* Green Street 발표 CPPI: (미국) 155.0('22년, 고점) → 121.5('23년, 저점) → 130.3('25.12월) (유럽) 129.0 → 97.0 → 101.9

○ 금융회사의 해외 부동산 투자 규모는 여전히 총자산 대비 1% 이내 수준이며 신규 투자도 제한적으로 시스템리스크 우려는 높지 않음

□ (감독방향) 금융회사의 해외 대체투자 업무 관련 리스크관리 모범규준 개정을 완료*하고 동 모범규준의 실질적 이행 여부를 점검하는 한편,

* '26.상반기 내 전권역 개정 완료 예정

○ 해외 부동산 대체투자에 대한 적정 손실 인식 점검 등 금융회사 건전성 관리를 지속적으로 추진할 예정

○ 아울러, 최근 중동상황에 따른 추가 리스크 발생* 가능성을 모니터링 하는 등 향후 시장 불확실성 등에 적극 대처할 예정

* 금리 상승, 부동산 경기 혼조, 투자심리 위축 등