



아시아 주요국 보험회사의 부동산 투자 현황 및 시사점¹⁾

이소양 연구원

■ 부동산 투자컨설팅 기업인 CBRE(CB Richard Ellis)에 따르면 아시아²⁾ 보험회사의 총자산 규모가 크게 증가하였지만 보험회사의 총자산 대비 부동산 투자 비중은 아직까지 주요 선진국에 비해 매우 낮음.

- 2013년 말 기준 아시아 보험회사의 총자산은 6.7조 달러로 2008년에 비해 13% 증가하였는데 이는 미국(5.8조 달러, 2012년 기준)과 영국(3.0조 달러, 2012년 기준)보다 큼.
 - 일본, 중국, 한국, 대만 등 주요국 보험회사의 총자산은 6.0조 달러로 아시아 보험회사의 총자산에서 약 90% 비중을 점유함.
- 그러나 아시아 보험회사의 부동산 투자 규모는 1,300억 달러로 총자산에서 차지하는 비중이 약 2.0%에 불과한데 이는 미국을 비롯한 선진국(4.0~6.0%)에 비해 낮은 수준임.
 - 대만 보험회사의 총자산 대비 부동산 투자 비중은 상대적으로 높은 4.8%로 나타났으나, 일본은 1.8%, 중국은 1.0%, 한국은 2.4% 수준에 불과함.

■ 그러나 최근 아시아 주요국은 보험회사의 자산운용 자율성을 제고하기 위해 부동산 투자규제를 대폭 완화함.

- 중국은 2012년 보험회사의 해외 상업용 부동산 투자를 허용하였으며 2014년에는 보험회사의 총자산 대비 부동산 투자 비중 상한을 기존의 20%에서 30%로 상향 조정하고 해외 부동산 투자에 필요한 자금조달 절차를 간소화함.
- 한국의 경우 2013년 보험회사의 해외 부동산 투자에 필요한 승인 절차를 간소화하였으며, 대만의 경우도 2013년 보험회사의 해외 부동산 투자를 허용하였고 2014년에는 해외 부동산 투자에 필요한 자금조달 범위를 확대함.

■ 이에 따라 향후 아시아 주요국 보험회사는 규제완화로 부동산 특히 해외 부동산 투자를 크게 확대할 것으로 전망됨

1) "Liberalisation and the Rise of Asian Insurance Investment in Real Estate"(2014. 7. 10)를 참고하여 작성하였음.
2) 여기서 말하는 아시아는 일본, 중국, 한국, 대만, 홍콩, 싱가포르, 말레이시아, 태국, 인도네시아 및 인도 등을 포함함.

- CBRE는 아시아 보험회사의 부동산 투자 규모가 2013년 1,300억 달러에서 750억 달러 증가한 2018년 2,050억 달러로 확대될 것으로 예상함.
 - 아시아 보험회사는 자국 및 해외 부동산시장에서 각각 450억 달러, 300억 달러를 투자할 것으로 전망됨.
- 중국과 대만 보험회사는 자국 부동산시장에서의 낮은 수익률을 제고하기 위해 해외 부동산시장에서 투자를 확대할 것으로 전망됨.
 - 2013년 중국핑안보험그룹은 영국 로이즈보험회사 본사빌딩을 2.6억 파운드에 매입한 바가 있음.
- 한국 보험회사는 국내 저금리로 인한 낮은 투자수익률을 높이기 위해 해외 부동산 투자를 지속적으로 확대할 것으로 보임.
 - 2013년 현대해상은 새마을금고연합회와 같이 영국 막스 앤 스펜서 본사빌딩을 3.3억 달러에 인수한 바가 있음.
- 일본의 경우 지난 1980년대 해외 부동산 투자에 따른 손실로 보험회사의 부동산 투자 규모가 줄어들었으나, 2014년에는 일부 대형 보험회사들이 부동산 투자를 계획하고 있다고 보도됨.

■ 다만 아시아 주요국 보험회사 특히 중소형 보험회사는 해외 부동산 투자를 추진하는데 있어 어려움에 직면하고 있는 것으로 지적됨.

- 아시아 주요국 보험회사는 자국 부동산시장에 대한 투자 노하우가 많은 반면 해외 부동산시장에 대한 투자 노하우가 아직 부족한 것으로 보임.
- 해외시장의 과세문제 및 현지 경쟁 투자자는 아시아 주요국 보험회사의 해외 부동산 투자에 제약 요인으로 작용할 수 있음.
- 중국과 대만의 경우 복잡한 사전 승인 절차가 보험회사의 해외 부동산 투자를 억제할 수 있음.
 - 중국 보험회사가 해외 부동산 투자를 하기 위해서는 중국 국가외환관리국(SAFE) 및 중국보험감독관리위원회(CIRC)의 승인을 얻어야 하며, 대만의 경우도 금융감독위원회(FSC)의 승인을 얻어야 함.

■ 아시아 주요국 보험회사는 해외 부동산 투자 노하우가 축적되기 전까지 공동투자(co-investment) 및 클럽딜(club deals)³⁾ 등의 직접방식이나 부동산 사모펀드 등의 간접방식을 통한 투자가 바람직해 보임.

- 2013년 한화생명은 중국 국가외환관리국, 프랑스 보험그룹 AXA와 같이 공동투자 방식으로 영국 롱메이커빌딩을 4.7억 파운드에 매입한 바가 있음.

(CBRE 등)

3) 클럽딜이란 불특정 다수 투자자로부터 해외 차입하는 신디케이트론이 아닌 장기간 거래해온 소수 금융기관으로 차관단을 구성해 자금을 빌리는 방식임.