**VAR 모형을 활용한 KRX 리츠 TOP 10 지수 수익률에**

**영향을 미치는 요인 분석**

아주대학교 e-비즈니스학과

박성우

주제어 : 리츠, KRX 리츠 TOP 10 지수, VAR, 거시지표

1. **서론**

리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts)는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구이다. 2022년 12월 말 기준 국내에는 350개의 리츠가 운용중이며, 총 운용 자산 규모는 87.7조원이다. 리츠는 적은 금액으로 부동산에 간접 투자할 수 있는 매력적인 투자처이다. 기관 투자자 위주였던 과거에 비해 공모 비중도 증가하고, 투자 유형도 헬스케어와 데이터센터 등으로 다양해지면서 안정적이고 우량한 투자처로 자리잡아 가고 있다. 또한, 2023년 1월 12일 정부에서 공모⋅상장 리츠 활성화를 위한 제도 개선 방안을 발표하면서 경직적인 규제를 개선하고자 노력하고 있다. 이에 한국거래소는 정부의 리츠 활성화 기조에 맞춰 2022년 5월 23일에 유가증권시장 상장 리츠 종목 중 시가총액 상위 10개 종목을 유동 시가총액으로 가중해 산출한 지수인 KRX 리츠 TOP 10 지수를 발표했다. 또한, 리츠를 기초자산으로 하는 ETN 등 지수 상품의 상장으로 리츠 상품에 대한 투자자의 수요를 충족하고 상장 리츠 시장 활성화에 기여하고 있다. 하지만 리츠 상품은 거시경제 상황, 리츠 회사의 재정 상태, 기초 자산의 건전성 등 고려할 것이 많은 상품이다.

<그림 1> 장단기금리차와 KRX 리츠 TOP 10 지수



(영역 차트는 장단기금리차, line 차트는 KRX 리츠 TOP 10 지수)

(영역 차트는 왼쪽의 scale을, line 차트는 오른쪽의 scale을 따름)

특히 에이자기관리부동산투자회사(에이리츠)의 경우 2023년 1월 31일 자본 잠식 50% 이상 또는 매출액 50억원 미만 사실 발생을 공시하면서 부동산 경기 악화로 인해 한국거래소로부터 매매거래 정지를 당했다. 따라서 본 연구에서는 KRX 리츠 TOP 10 지수가 상장된 지 1년이 지난 이 시점에서 2022년 5월 23일부터 2023년 5월 22일까지의 237일 간의 일간 시계열 자료를 바탕으로 리츠 TOP10 지수 수익률에 영향을 미치는 요인을 분석해보고자 한다. 이를 위하여 KRX 건설 지수, 한국은행 뉴스심리지수 그리고 장단기금리차 변수를 활용하였다.

1. **선행 연구**

국내 리츠 연구는 리츠가 도입된 2001년부터 2006년까지는 리츠의 법적 제도와 관련된 연구가 주로 이루어졌다. 리츠 주가와 관련된 시계열 연구는 2007년부터 보고되고 있다. 김범석(2007)은 코크랩 1호 리츠와 교보-메리츠 CR리츠의 주가와 종합주가지수간의 장기적 균형 관계와 동적구조관계를 분석하였다. 리츠는 일반 상장 기업과는 다른 사업구조 및 운용구조를 가지고 있음에도 불구하고 주식시장에 상장되어 있기 때문에 전체적인 주식시장 흐름에 영향을 받는다는 것을 확인하였다. 김봉수(2009)는 VAR 모형을 활용하여 리츠의 주가 수익률에 영향을 미치는 요인에 차이가 있는지 분석하고, 리츠 유형별 영향 요인에 특이성이 있는지 분석하였다. 개별 리츠 주가 수익률에 KOSPI(종합주가지수수익률), CONSI(건설업종지수수익률), TB3(달러환율수익률), ER(3년만기국채수익률)이 영향을 주는 것으로 나타났다. 조성홍(2012)은 기존의 연구가 리츠 주가 수익률과 거시경제 변수만을 이용하여 실증분석을 진행했다는 점을 보완하기 위해 리츠 주가지수수익, 리츠배당수익, 회사채, 국고채 등 다양한 변수군을 선정하여 분석을 진행하였다. 김주일(2015)은 2011년 3월 10일부터 2013년 12월 31일까지의 리츠 수익률과 국고채, 회사채, 환율의 수익률을 가지고 상호간의 연관성을 분석하였다. 분석 결과 국고채와 회사채 수익률은 리츠에 선행하는 것으로 나타났지만, KOSPI와 환율은 리츠에 선행하여 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 또한, 리츠에 관한 연구는 해외에서도 활발하게 진행되고 있다. Gholipour(2021)은 VAR 모형을 활용하여 경제적 불확실성이 FTSE NAREIT All Equity REITs Index와 상업용 부동산 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 시장 참가자의 불확실성 인식이 증가할수록 REITs Index와 상업용 부동산 가격에 음의 영향을 미친다는 것을 확인하였고, REITs Index 불확실성 충격에 즉각적으로 반응하는 것으로 나타났다. 기존의 국내 연구는 해외와는 달리 2022년도 상반기까지 리츠 인덱스가 존재하지 않아 리츠 개별 주가 수익률을 위주로 연구가 진행되어 왔다. 따라서 본 연구에서는 KRX 리츠 TOP 10 지수가 발표된 지 1년이 되는 이 시점에서 VAR 모형을 활용하여 어떠한 요인 변수가 해당 지수에 영향을 미치는지 분석을 진행하고자 한다.

1. **자료**
2. 연구 변수

KRX 리츠 TOP 10 지수 수익률에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 한국거래소 건설 지수, 한국은행 뉴스심리지수, 장단기금리차를 연구 변수로 선정하였다. 분석 기간은 KRX 리츠 TOP 10 지수가 발표된 2022년 5월 23일 이후부터 2023년 5월 22일까지 1년 기간으로 설정하였다. 한국거래소 건설 지수는 GICS 산업 분류에 따라 건설 섹터에 해당하는 종목들을 유동 시가총액 가중방식으로 구성한 지수이다. 이는 선행 연구에서도 건설업종지수수익률이 개별 리츠 주가 수익률에 영향을 주는 것으로 나타났다. 한국은행 뉴스심리지수는 경제 분야 뉴스 기사를 기반으로 표본 문장을 추출한 뒤 각 문장에 나타난 긍정, 부정, 중립의 감성을 분류하고 긍정과 부정 문장 수의 차이를 계산하여 지수화한 지표이다. 한국은행 연구에 따르면 뉴스심리지수는 주요 경제 지표에 선행하면서 경제 심리 변화를 신속하게 포착할 수 있다. 따라서 거시경제 상황에 큰 영향을 받는 리츠의 특성을 고려하여 변수로 선정하였다. 또한, 리츠는 부동산 인수 및 운영 자금을 조달하기 위해 부채에 의존하는 경우가 많다. 그리고 리츠는 실물 부동산을 기초 자산으로 하고 있기 때문에 이자율은 Cap rate에 영향을 미치고, 특히 부동산은 거시 경제 상황에 민감하기 때문에 금리 변화에 영향을 받는다.

<표 1> 연구 변수

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 변수 | 설명 | 출처 | 변환 |
| KRX 리츠 TOP 10 지수 | 유가증권시장 상장 리츠 종목 중 시가총액 상위 10개 종목을 유동 시가총액으로 가중해 산출한 지수 | 한국거래소  정보데이터시스템 | 로그 후 차분 |
| KRX 건설 지수 | GICS 산업 분류에 따라 건설 섹터에 해당하는 종목들을 유동 시가총액 가중방식으로 구성한 지수 | 한국거래소  정보데이터시스템 | 로그 후 차분 |
| BOK 뉴스심리지수 | 경제 분야 뉴스 기사를 기반으로 표본 문장을 추출한 뒤 각 문장에 나타난 긍정, 부정, 중립의 감성을 분류하고 긍정과 부정 문장 수의 차이를 계산하여 지수화한 지표 | 한국은행  경제통계시스템 | 차분 |
| 장단기금리차 | 국고채(10)년 과 국고채(2년)의 차이를 계산한 변수 | 한국은행  경제통계시스템 | 차분 |

<표 2> 연구 변수 기술 통계량

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 변수 | 평균 | 표준편차 | 최소값 | 최대값 |
| KRX 리츠 TOP 10 지수 | 919.84 | 112.02 | 761.87 | 1,220.22 |
| KRX 건설 지수 | 596.5 | 52.08 | 510.85 | 750.41 |
| BOK 뉴스심리지수 | 91.78 | 7.29 | 74.65 | 111.67 |
| 장단기금리차 | -0.002 | 0.16 | -0.32 | 0.6 |

1. 시계열 자료 전처리
2. 단위근 검정

<표 3> 단위근 검정 결과

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구분 | KRX 리츠 TOP 10 지수 | KRX 건설 지수 | BOK 뉴스심리지수 | 장단기금리차 |
| 통계량 | -3.98 | -9.15 | -6.83 | -11.05 |
| p-value | 0.0014\*\*\* | 0.0000\*\*\* | 0.0000\*\*\* | 0.0000\*\*\* |

(1% 유의수준에 대하여 \*\*\*, 5% 유의수준에 대하여 \*\*, 10% 유의수준에 대하여 \*)

1. 적정시차 검정

<표 4> 적정시차 검정 결과

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 시차 | AIC | BIC | HQIC |
| 0 | -22.69 | -22.63\* | -22.66 |
| 1 | -22.80\* | -22.50 | -22.68\* |
| 2 | -22.80 | -22.27 | -22.58 |
| 3 | -22.69 | -21.92 | -22.38 |

1. 그레인저 인과 검정

<표 5> 그레인저 인과 검정 결과

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | KRX 리츠 TOP 10 지수 | KRX 건설 지수 | BOK 뉴스심리지수 | 장단기금리차 |
| KRX 리츠 TOP 10 지수 | - | 0.0029 | 0.7725 | 0.4467 |
| KRX 건설 지수 | 0.3554 | - | 0.6896 | 0.8085 |
| BOK 뉴스심리지수 | 0.0803 | 0.0133 | - | 0.8169 |
| 장단기금리차 | 0.8662 | 0.4464 | 0.0504 | - |

(1% 유의수준에 대하여 \*\*\*, 5% 유의수준에 대하여 \*\*, 10% 유의수준에 대하여 \*)

1. **실증분석**
2. VAR 모형 추정

<표 6> VAR 모형 추정 결과

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | KRX 리츠 TOP 10 지수 | KRX 건설 지수 | BOK 뉴스심리지수 | 장단기금리차 |
| KRX 리츠 TOP 10 지수(-1) | 0.344752  (0.000)\*\*\* | 0.114075  (0.355) | 11.927422  (0.434) | -0.294025  (0.250) |
| KRX 건설 지수(-1) | -0.119549  (0.003)\*\*\* | -0.078195  (0.281) | 17.244244  (0.054)\* | 0.170706  (0.256) |
| BOK 뉴스심리지수(-1) | -0.000053  (0.847) | 0.000207  (0.681) | 0.255799  (0.000) | 0.002000  (0.055)\* |
| 장단기금리차(-1) | 0.004153  (0.811) | 0.006074  (0.847) | -0.767841  (0.843) | -0.013478  (0.836) |

1. 충격반응함수

<그림 2> 충격반응함수 결과

건물, 대칭, 직사각형, 일광이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

1. 분산분해 분석

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 시차 | KRX 리츠 TOP 10 지수 | KRX 건설 지수 | BOK 뉴스심리지수 | 장단기금리차 |
| KRX 리츠 TOP 10 지수 | 2 | 0.963083 | 0.036469 | 0.000230 | 0.000217 |
| 4 | 0.962786 | 0.03673 | 0.000258 | 0.000218 |
| 6 | 0.962783 | 0.036741 | 0.000259 | 0.000218 |
| 8 | 0.962783 | 0.036741 | 0.000259 | 0.000218 |
| 10 | 0.962783 | 0.036741 | 0.00025 | 0.000218 |
| KRX 건설 지수 | 2 | 0.186274 | 0.812895 | 0.000679 | 0.000152 |
| 4 | 0.186294 | 0.812874 | 0.000680 | 0.000152 |
| 6 | 0.186294 | 0.812874 | 0.000680 | 0.000152 |
| 8 | 0.186294 | 0.812874 | 0.000680 | 0.000152 |
| 10 | 0.186294 | 0.812874 | 0.000680 | 0.000152 |
| BOK 뉴스심리지수 | 2 | 0.012787 | 0.020717 | 0.966350 | 0.000146 |
| 4 | 0.013121 | 0.020706 | 0.966028 | 0.000145 |
| 6 | 0.013126 | 0.020706 | 0.966023 | 0.000145 |
| 8 | 0.013126 | 0.020706 | 0.966022 | 0.000145 |
| 10 | 0.013126 | 0.020706 | 0.966022 | 0.000145 |
| 장단기금리차 | 2 | 0.020671 | 0.021349 | 0.014868 | 0.943112 |
| 4 | 0.020670 | 0.021376 | 0.014948 | 0.943007 |
| 6 | 0.020670 | 0.021376 | 0.014948 | 0.943007 |
| 8 | 0.020670 | 0.021376 | 0.014948 | 0.943007 |
| 10 | 0.020670 | 0.021376 | 0.014948 | 0.943007 |

1. **결론**

참고문헌

김범석. "리츠 (REITs) 와 주식시장의 상관관계에 대한 연구: 코크렙 1 호 CR 리츠 & 교보-메리츠 CR 리츠." *한국경영학회 융합학술대회* (2007): 1-22.

김봉수. "VAR 모형을 이용한 리츠 주가 수익률 영향 요인 연구." *경영교육연구* 53.1 (2009): 349-372.

김봉수, 한경수. ”부동산투자신탁(REITs)유형별 주가 영향 요인에 관한 실증연구.” 기업경영연구,17.1 (2010): 41-62.

김주일. “국내 시장지수와 REITs 간 상호연관성에 관한 연구.” 전문경영인연구 18-1 (2015): 123-139.

조성홍, 김영곤. “부동산투자회사(REITs)의 수익률에 관한 요인 분석.” 기업경영연구 19-3 (2012): 167-192.

Gholipour, Hassan F., et al. "Responses of REITs index and commercial property prices to economic uncertainties: A VAR analysis." *Research in International Business and Finance* 58 (2021): 101457.