

부동산 칼럼

투자용 부동산 관련 알고 있어야 하는 기본 지식들

지난 칼럼에서는 일반 residential property와 특수 부동산(병원, 빌딩, 교회, etc.)에 대한 가격산출법에 대해 알아보았다. Residential property 같은 경우는 비슷한 매물을 통한 가격 비교와 다른 점에 대한 조정(adjust)을 통해 가격 range를 찾을 수 있었고, 마땅히 비교 대상이 없는 빌딩이나 병원 같은 경우 Cost approach라는 직관적 방법을 사용할 수 있었다.

이번 칼럼에서는 투자용 부동산에 대해 살펴보고자 한다. 투자용 부동산은 돈을 창출해 낸다는 점에서 다른 부동산들과 성격이 다르며 가격산출법 또한 복잡하다. 그렇기 때문에 가격산출법보다는 투자 부동산 관련 알고 있으면 도움이 되는 기본 지식에 초점을 맞춰보려 한다.

먼저 몇 가지 알아야 하는 terminology들이 있다. 첫 번째는 Effective gross income이다. 이는 투자용 부동산을 통해 들어오는 렌트를 뜻하는데 1년 내내 세입자가 있을 거라는 보장이 없기 때문에 혹시나 부동산이 비거나, 렌트를 못 받을 상황을 감안하여 계산하면 된다. 다음은 operating expense이다. 투자용 부동산 운영에 들어가는 비용을 뜻하며 관련 세금이나, 보험, 보수 비용 등을 포함한다. Effective gross income에서 operating expense를 빼면 Net income이 나오는데, 이는 주인의 순수 수익으로 생각하면 된다.

년(year) 단위로 생각을 해보자. 투자용 부동산을 사려고 하는데 매매 가격이 \$500,000이고 예상 1년 net income이 \$50,000이다. Annual net income을 부동산 가격에 비교해 보면 매년 수익률이 투자금액 대비 10%라는 것을 알 수 있다. 이는 두 가지를 뜻하는데 첫 번째는 투자금 대비 매년 10%의 수익이 날 수 있다는 점이며 두 번째는 투자금을 회수하기 위해서는 10년이 걸린다는 사실이다. 이와 같이 부동산에서 창출되는 1년 수익(net income)을 부동산 가격과 비교해 백분율로 표기하는 것을 capitalization rate

이라고 한다. 전문가들은 보통 5%~10% capitalization rate을 "good"으로 본다.

그렇다면 capitalization rate이 높으면 무조건 좋을까? 독자가 투자용 부동산을 구매하려 한다고 생각해 보자. 둘 다 같은 가격인데 한쪽은 capitalization rate이 15%이고 다른 한쪽은 9%이다. 그렇다면 당연히 15%를 선택해야 하는 것 아닐까? 아니다. 무턱대고 15%를 선택하는 것은 현명하지 않다. 그 이유는 바로 capitalization rate은 수익성을 대변함과 동시에 위험성(risk) 또한 대변하기 때문이다. 세상에 공짜는 없다. 더 높은 수익을 내는 부동산은 그만큼 많은 위험 요소가 존재한다는 뜻이며, 좋은 부동산 투자란 수익률과 안정성 사이 적절한 밸런스를 찾는 것을 뜻한다.

투자용 부동산에 대해 공부하다 보면 한 가지 더 자주 보이는 terminology가 있는데 바로 GRM이다. Gross Rent Multiplier의 줄임말로 부동산 가격을 gross yearly rent(일 년 렌트 가격)로 나눈 것을 뜻한다. 이렇게 산출되는 GRM은 보통 투자자들이 부동산을 선별하는데 사용된다. GRM이 낮다는 뜻은 들어오는 Rent가 그만큼 많은 것을 뜻하며 GRM이 높다는 것은 반대를 뜻한다. 일반적으로 10보다 낮은 GRM을 "good" GRM이라고 본다.

오늘의 칼럼에서는 투자용 부동산 관련 해서 알고 있으면 도움이 되는 기본 terminology들에 대해 알아 보았다. 누군가에게 도움이 되고 흥미로운 칼럼이었기를 바라며, 다음에는 부동산 관련 세금 혜택에 대해 살펴보도록 하겠다.

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com



우리 동네 걷기 좋은 곳

Powder Canyon Trail - La Habra Heights



▲ Powder Canyon Trail, 사진=타운뉴스

관리가 잘 되어 있으며 누구나 쉽게 걸을 수 있는 완만한 코스다. 사시사철 아름다운 야생화들이 반겨준다. 봄철에 가면 그야말로形形色색의 들꽃들을 즐길 수 있다.

반려견과 함께 걸을 수도 있고 승마를 즐길 수도 있다. 위험하지 않으나 중간에 트레일들이 많이 있어 이정표를 잘 확인하고 걸어야 한다. 곳곳에 안내 표시판이 잘 설치되어 있으므로 길을 잃을 염려는 없으나 설사 잘못 들어섰 다 해도 쉽게 길을 찾을 수 있다. -승마를 원하면 트레일이 끝나는 지점에 있는 Schabarum Park의 승마장 사무실에 문의하면 된다.-

Schabarum park까지 갔다가 되돌아 오는데 약 4 마일로 1시간 30여분에서 아무리 천천히 걸어도 2시간 정도면 충분하다. 만일 이 코스가 짧다고 느껴지면 얼마든지 더 걸을 수 있다.

숲길이 있기는 하지만 대부분 맹벌레 몸을 노출하고 걸어야 한다. 반드시 모자를 쓰고 선글라스를 착용하고 햇빛 차단제를 바를 것을 권한다.

■ 가는 길:

LA에서 60번 동쪽 방향으로 진행하다 Fullerton Road에서 내려 우회전한다. Fullerton Road로 2마일 가량 진행하면 Pathfinder Rd를 지나자마자 오른쪽으로 작은 길이 나왔다. 오른쪽 작은 길이 Fullerton Road이다. 차를 타고 오면 큰 길은 N. Harbor Blvd.로 길 이름이 바뀐다. 그 작은 길로 0.2마일 들어와 두 번째 비포장도로를 만나면 그리로 들어간다. 첫 번째 만나는 작은 주차장을 지나 조금 더 들어가면 큰 주차장을 만난다. 이곳이 트레일 헤드이다.

주차료는 없으나 공원 안까지 들어가지 않고 자동차를 Fullerton Road에 주차하고 트레일 헤드까지 걸어갈 것을 권한다. 공원 주차장까지 가는 길이 비포장이며 비가 온 뒤에는 웅덩이 물이 고여 있어 자동차가 더럽혀질 수도 있기 때문이다.

오렌지카운티에서는 Harbor Blvd.를 타고 북상하다가 Pathfinder Rd.에서 우턴해서 조금 올라가 Fullerton Rd.를 만나 우회전하면 된다.

Law Offices of Joseph KW Choen

"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."

천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중

프로디 관련 상담

고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

- 이민법** 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 *취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중
- 부동산법** 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
- 상법** 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토



천관우 변호사

서울고·연세대·법학박사
가주 변호사 협회 정회원
이민 변호사 협회 정회원
josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

LA Office

213-232-1655

3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

OC Office

714-522-5220

6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621