

부동산 칼럼

투자는 주식으로? 부동산?

저번 칼럼에서는 부동산 투자 vs. 주식 투자에 대해 살펴보기 전 "투자는 과연 해야 하는 것인가"에 대한 내용에 대해 알아보았다. 미국 정부가 무자비하게 찍어내는 화폐의 양과 인플레이션이 맞물려 지난 50년 간 달러의 가치가 86% 하락한 사실에 대해 살펴봤고, 따라서 은행에 돈을 열심히 저축하는 것은 자산 증식을 위한 상책이 아니라는 사실에 대해 설명했다. 결국, 가만히 있거나 해도 하락하는 화폐의 가치로부터 탈출하려면 꾸준히 가치가 우상향하는 무엇인가에 돈을 투자해 시간과 함께 나의 돈의 가치를 상승시켜야 한다는 결론에 이르렀다.

투자는 해야 하는 것이라면 과연 어디에, 어떻게 해야 할까? 주식 및 부동산에 투자를 한다는 것은 구체적으로 어떠한 의미이며 어떻게 비슷하고 또 다를까? 그리고 어떤 투자 방법이 더 좋은 투자일까? 우리는 이번 주식 vs. 부동산 칼럼 글 시리즈를 통해 이 질문들에 대한 답을 함께 살펴볼 것이며, 오늘 글에서는 주식 vs. 부동산의 역사적 수익률에 초점을 두고 어떤 투자 옵션이 더 좋은 수익률을 내왔는지에 대해 살펴볼 것이다.

2023년 5월 기준 꺾임 통계자료에 의하면 미국인의 34%가 가장 좋은 장기 투자처로 부동산을 선택했고 Mutual fund를 포함한 주식은 18%에 그쳤다. 그렇다면 지난 60년간 각 투자처의 수익률은 어땠을까? 미국 노동통계청(US Bureau of Labor and Statistics)에 따르면 1967년부터 2023년까지 미국 평균 주거용 부동산 가격은 929% 상승했다. 반면 미국 주식을 대변한다고 볼 수 있는 S&P 500은 무려 4,700% 상승함으로써 압도적으로 높은 상승률을 자랑했다. 1967년 만 불을 투자하여 만 불짜리 집을 샀다면 오늘날 기준 9만 불 정도의 자산이 생긴 것이며 같은 돈으로 S&P 500 주식을 샀다면 47만 불이 되어있는 것이다. 얼핏 보면 주식이 압도적으로 좋은 투자처인 것 같지만 속단하기에는 이르다. 주식에서

잘 활용되지 않는 부동산만의 장점은 바로 leverage이다. 은행의 돈을 활용하여 부동산을 구매할 수 있는데 뭐 하러 내 돈 만 불을 다 쓰는가? 20%만 다운하고 남은 mortgage를 세입자의 렌트를 통해 지불했다고 하자. 그렇다면 \$2,000 투자금액은 9만불로 불려져 있을 것이고 이는 4,400% 상승률을 뜻한다. 추가적으로 투자용 부동산에만 적용되는 세금혜택까지 생각하면 우열을 가리기 어렵다. 이렇게 이야기하면 분명 동의하지 않는 사람들도 있을 것이다. 1967년까지 갈 것도 없고 그냥 2000년도로만 돌아가 애플 주식만 샀어도 59,430% 수익률을 자랑할 텐데 어떻게 주식과 부동산을 비교할 수 있냐고 말이다. 하지만 신이 아닌 이상 그 당시로 돌아가 애플 주식만을 꼭 집어 구매하기는 어렵다. 주식 가격이 2배, 3배가 났을 때 신나서 팔지 않고 오늘날까지 주식을 보유하고 있을 거라는 보장도 없다. 추가적으로 잘못된 주식을 샀으면 그 돈을 모두 잃었을 테니 특정 잘된 케이스만 보며 주식과 부동산을 비교할 수는 없다.

비록 간단하게 살펴보기 했지만 이번 칼럼에서 우리는 주식과 부동산 투자의 역사적 수익률을 살펴봤다. 부동산에 레버리지를 활용하여 투자했다면 역사적 수익률은 주식과 비등했으며 따라 우열을 가늠하기 어려웠다. 수익률이 더 나은 투자처를 찾는데 큰 도움을 주지 못한다면 우리는 좀 더 구체적으로 주식과 부동산 투자에 대해 알아보고 장단점을 살펴봐야 할 것이다. 그렇게 구체적으로 각 투자처에 대해 이해하고 나면 뭐가 더 좋은 투자인지 결정을 내릴 수 있지 않을까? 이 부분에 대해서는 다음 칼럼에서 다루도록 하겠다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

트라이시티 공원(Tri-City Park) - Placentia



▲ 트라이시티 공원 사진=타운뉴스

트라이시티 공원은 Fullerton 동쪽, Brea 남쪽의 Placentia라는 조용한 도시에 있다. 40에이커의 아름다운 공원으로 여는 공원과 마찬가지로 걷거나 뛰는 사람들, 개와 산책하는 사람들, 데이트하는 연인들, 고기를 굽고 있는 가족, 그리고 자전거 타는 사람들이 즐기고 있다.

호수에는 낚시대를 드리우고 세월을 낚는 사람들도 있고, 물오리 떼들이 잔잔한 물살을 일으키며 유명하다. 물가의 물오리들은 벤치에서 한가롭게 해바라기를 하고 있는 사람들을 살펴며 저도 해바라기를 하고 있다. 그리고 하늘, 나무, 꽃, 바람, 새소리들 사이로 다람쥐들이 부산하게 움직인다. 익숙한 캘리포니아의 공원 풍경이다.

주차하고 천천히 호수가를 한 바퀴 돌아오는데 약 40분 정도 소요된다. 주차료를 따로 받지 않는다.



- 개장 시간
- ▶ Spring ~ Summer
7:00 AM - 9:00 PM
- ▶ Fall ~ Winter
7:00 AM - 6:00 PM

- 주소: 2301 Kraemer Blvd.
Placentia, CA 92870
- ▶ 전화: (714) 973-3180
- ▶ Email: craigpark@ocparks.com

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 추방유예상당, 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