

부동산 칼럼

투자는 주식으로? 부동산?

우리는 앞선 칼럼에서 투자는 과연 해야 하는 것인지, 주식과 부동산 투자 역사적 수익률과 각 투자처에 투자한다는 것에 대한 의미에 대해 살펴보았다. 오늘 칼럼에서는 주식과 부동산 투자의 차이점 대해 살펴보고 어떤 투자처가 더 나은지에 대한 결론을 내려본다.

■ 진입장벽

주식은 진입장벽이 낮지만 부동산 투자는 그렇지 않다. 주식은 주식 브로커리지에 여카운트를 만들면 단돈 1불로도 투자가 가능하다. 하지만 부동산은 적지 않은 초기자금이 필요하며 구매를 위해서는 에이전트를 고용해야 하는 등 복잡한 절차를 거쳐야 한다. 또한 부동산을 모두 현금으로 구매하는 상황이 아니라면 레버리지도 사용해야 하며 주식 투자에 비해 많은 준비가 필요하다.

■ Time and Efforts

주식은 구매 후 회사에 문제가 있지 않다면 이상 그냥 가만히 두면 된다. 물론 투자할 회사를 선별하는 과정과 회사가 잘 성장하고 있는지 확인하는 절차는 시간이 걸릴 수 있지만 많은 시간을 필요로 하는 것은 아니다. 부동산은 조금 다르다. 문제가 생기면 집 주인이 책임져야 하며 구매할 부동산을 제대로 이해하는 것은 한 회사를 이해하는 것보다 훨씬 어려운 일이다. 좀더 많은 시간과 노력을 필요로 한다.

■ 세금

주식은 발생하는 이익에 대해 세금을 내야하지만 부동산은 상황에 따라 면세 받을 수 있다. 예를 들어 집을 구매하고 판매하는 과정에서 발생하는 \$250,000/\$500,000 (상급/부부 기준)까지의 이익은 세금을 내지 않아도 되며 Commercial property인 경우에는 1031 exchange(투자용 부동산을 팔고 더 비싸거나 같은 가격의 property를 구매할 경우 capital gain에 대한 tax를 미뤄주는 법안)를 사용하여 세금 혜택을 누릴 수도 있다. 또한 주거용 부동산의 경우 모기지 이자(up to 750k), 모기지 보험료(PMI), 재

산세(up to \$5,000/10,000) 등을 taxable income에서 제할 수 있다.

■ Volatility(변동성)

주식의 가격 변동성은 부동산의 가격 변동성보다 훨씬 크다. 그렇기 때문에 멘탈이 약하거나 공부를 제대로 하지 않은 사람들은 주식시장의 하락장을 버티지 못한다. 그렇게 손해를 보고 "panic selling"을 하며 다시는 주식을 하지 않겠노라 다짐한다. 반면 부동산 가격은 다르다. 주식처럼 변동성이 크지 않으며 역사를 봐도 2008년 금융위기 기간을 제외하곤 미국의 부동산 가격은 꾸준히 상승했다.

■ Liquidity(현금화)

주식은 부동산에 비해 현금화가 쉽다. 스마트폰 클릭 몇 번이면 주식을 매도할 수 있으며 늦어도 일주일 안에는 현금화가 가능하다. 하지만 부동산은 다르다. 파는 과정이 복잡하며 일반적으로 에이전트의 도움을 받아야 한다. 바이어의 재정 및 용자 상태도 확인해야 하며 매매가 확정되어 escrow에 들어가더라도 일반적으로 한 달이탄 시간을 기다려야 현금화가 가능하다.

이제 주식 vs. 부동산 주제에 대한 결론을 내보려 한다. 부동산과 주식은 성격이 다른 투자처이다. 그렇기 때문에 '어느 한 투자처가 더 낫다' 라는 결론을 내릴 수는 없다. 멘탈이 약한 사람이 굳이 변동성이 큰 주식시장에 투자할 필요 없고, 자금이 부족한 사람이 굳이 부동산 투자를 감행할 필요는 없다. 중요한 건 투자자가 본인의 상황을 제대로 파악하고 각 투자처의 장단점을 제대로 이해하는 것이다. 충분한 공부를 하고 나면 본인에게 맞는 투자처는 어디일지 확인해 볼 수 있을 것이다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

Murphy Ranch Park -Whittier



▲ Murphy Ranch Park, 사진=타운뉴스

입구에서부터 감탄사를 연발시킨다. 도심 한가운데 이런 공원이 있다니. 울창한 산림에 들어서서 느끼는 느낌이다. 잠시 걷다 보면 오랜 세월을 견디어 온 작은 사찰이나 암자가 곧 나타날 것만 같은 그런 길이 시작된다. 오른쪽으로는 경사가 심한 트레일들이 나오기도 하지만 Murphy Ranch Trail 따라 걷는다. 산림 속을 한 바퀴 돌아오는 이 트레일은 1.7마일, 새소리가 그치지 않고 상큼한 나무 향이 기분을 즐겁게 해 준다. 남녀노소 가족들이 즐기며 걸을 수 있는 코스로 추천한다.

스를 만들 수 있다. Murphy Ranch Trail이 끝나는 지점에서 만나는 Le Flore Dr.에서 좌회전해서 걷다보면 Arroyo San Miguel Trail을 만난다. 이 트레일에 들어서면 얼마든지 코스를 늘릴 수 있다. 단 Arroyo San Miguel Trail은 나무 그늘을 기대하기 어렵다. 반드시 챙이 긴 모자를 착용하기 바란다.

■ Murphy Ranch Park
16200 Las Cumbres Dr.
Whittier, CA 90603

▶ 안내 전화 (562) 567-9420
▶ Open now: 5:30AM-7PM

만일 좀 더 걷고 싶다면 얼마든지 코

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