

부동산 칼럼

모기지가 렌트비보다 비싼데도 집을 사야할까?

주택 구매 vs. 렌트 선택은 많은 사람들의 고민거리이다. COVID 팬데믹 기간 한 때 2%대까지 떨어졌던 모기지 이자율은 2023년도 최대 8%까지 상승했고, 2024년 현재는 6% 정도를 유지하고 있다. 2년 전 대비 이자율이 이렇게나 상승했는데 과연 집을 구매하는 것은 현명한 선택일까?

주택 구매의 큰 이점 중 하나는 바로 세금 혜택이다. 렌트로 지출되는 돈은 단순 비용(expense)으로 세금 혜택 효과가 없지만 모기지의 이자 및 재산세(property tax)로 나간 비용의 경우 세금 공제를 받을 수 있다. 또한 거주용 주택에서 2년 이상 거주했다면 부동산 구매 및 판매 과정에서 발생한 자본 이익(capital gain)은 개인 기준 \$250,000 혹은 부부 기준 \$500,000까지 양도 소득세(Capital gain tax)가 부과되지 않는다. 주택 구매로부터 발생하는 세금 혜택은 매력적이지 않을 수 없다.

다음 이점은 주택이 지닌 asset으로서의 성격이다. 인플레이션을 통해 부동산 가격은 시간과 함께 가치가 오를 수 있고, 이는 장기적 자산의 증가로 이어질 수 있다. 미국 노동통계청(US Bureau of Labor and Statistics)에 따르면 1967년부터 2023년까지 미국 평균 주거용 부동산 가격은 929% 상승했다. 매년 평균 16.8% 상승한 셈이다. 이자율 하락을 기다리는 동안 부동산의 가치가 상승할 수도 있다. 그렇기에 (누구도 장담할 수는 없지만) 부동산 가치가 더 상승하기 전 하루라도 빨리 집을 구매하는 것이 현명한 선택이 될 수 있다.

많은 사람들이 높은 모기지 이자율을 이유로 들어 주택 구매를 고민한다. 하지만 추후 지금보다 이자율이 떨어진다면 재융자(refinance)를 하면 된다. 만약

떨어지지 않는다면 부동산의 가격이 오르는 동안 그냥 기다리기만 하는 꼴이 된다. 지금 받는 이자율 6%로 향후 30년을 쪽 가야하는 것은 아니다. 더 낮은 이자율을 통해 재융자를 진행하고 충분히 모기지 페이먼트를 줄일 수 있다. 기다리고 기다리던 이자율 하락의 시간이 왔다고 가정해보자. 이자율의 하락은 무엇을 뜻할까? 물론 낮은 이자율을 뜻하기도 하지만 그만큼 많은 바이어를 뜻한다. 구매 요구(demand)의 상승은 당연히 가격(price) 상승으로 이어지며, 지금보다 더 비싼 값을 주고 같은 주택을 구매해야 할 수도 있다는 말이다. 이자율이 낮았던 코로나 시기 집값이 얼마나 천정부지로 올랐었는지 생각해 보면 이해가 될 것이다. 이자율이 낮아져서 내가 아낄 수 있는 돈과 상승한 주택 값으로 인해 손해보게 될 돈. 과연 어떤 것이 더 남는 장사일까? 아무도 정확한 답을 줄 수는 없겠지만, 꼼꼼히 생각해 보면 하루라도 빨리 주택을 구매하는 것은 충분히 편찮은 결정이 될 수 있다.

이와 같이 주택 구매는 이자율과 상관 없이 최대한 빨리 구매하는 것이 편찮은 선택이 될 수 있다. 집값 변동이 어떻게 될지, 모기지 이율이 어떻게 될지 그 누구도 정확하게 예측할 수는 없지만, 본인의 상황을 정확히 분석하고 위험 요소들을 충분히 파악 후 주택을 구매하는 것이라면 아마도 현명한 선택이 될 확률이 높지 않을까 싶다.



JHT Group
Erica Kim (Realtor, CPA)
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com

동물

반려견 키우면 치매 위험 40% 감소

개는 인간과 가장 친한 친구로 꼽힌다. 그런데 이렇게 가까운 사이가 된 이유가 개가 인간의 뇌에 주는 건강상의 이점 때문일 수 있다는 연구 결과가 나왔다.

일본 도쿄노인학연구소 연구팀에 따르면 고양이가 아닌 개와 같이 사는 노인들은 치매에 걸릴 위험이 40% 감소하는 것으로 나타났다. 연구팀은 "반려견을 키우는 것은 집 밖으로 나갈 가능성을 증가시키고 이는 다른 사람들과의 더 많은 상호작용으로 이어져 뇌를 운동시킨다"고 설명했다.

연구팀은 "이런 과정은 전 세계적으로 5000만 명 이상의 사람들에게 영향을 미치고 있는 치매의 발병에 '억제 효과'가 있다"고 덧붙였다. 이전의 연구에서는 반려견을 소유한 노인들은 노쇠로 인한 장애 및 어떤 원인에 의한 사망으로부터 보호 효과를 얻을 수 있는 것으로 밝혀졌다.

연구팀은 일본에 사는 65~84세의 노인 1만1194명을 대상으로 연구를 진행했다. 연구팀은 연구가 시작될 때 신체적으로나 인지적으로 독립적 생활을 가능했던 참가자들이 고양이를 키우는지 개를 키우는지에 대해 조사했다.

또한 걷기와 달리기를 비롯해 요가, 수영, 자전거 타기 그리고 스트레칭에 이르기까지 일주일에 한번 이상 참여한 운동 종류를 파악했다. 연구팀은 4년 후 치매 발병 여부를 포함한 건강 상태를 평가했다.

연구팀은 치매 발병 위험을 나타내는 '승산비(odds ratio)'를 조사했다. 그 결과 개나 고양이를 키우지 않는

사람이 치매에 걸리는 승산비를 1로 볼 때 반려견을 키우는 사람은 0.6으로 나왔다. 이는 반려견을 키우면 치매 위험이 40% 감소한다는 것을 의미한다. 고양이를 키우는 사람은 승산비가 0.98이어서 치매 위험을 줄이는 효과가 거의 없었다.

참가자들이 얼마나 많이 운동했는지 또한 치매 위험에 영향을 미쳤다. 특히 반려견 주인들에게서 가장 중요한 차이를 만들었다. 규칙적인 운동 습관을 가진 반려견 주인들은 운동을 하지 않고 반려견도 없는 사람들에 비해 승산비가 0.37에 불과했다.

하지만 운동 습관이 없는 반려견 주인들은 운동을 하지 않고 반려견도 없는 사람들에 비해 승산비가 0.89에 달했다. 또한 사회적으로 고립되지 않은 반려견 주인은 사회적으로 고립되고 반려견도 없는 사람들에 비해 승산비가 0.41로 나타났다.

연구팀은 "운동 습관이 있고, 사회적으로 고립되지 않은 반려견 주인이 치매에 걸릴 위험이 가장 낮았다"며 "하지만 반려견을 집안에만 가둬놓고 키우면서 야외에서 운동을 시키지 않는 등 반려견 돌봄과 관련된 일상생활 습관이 없는 주인들은 치매 예방과 관련된 긍정적 효과를 경험하지 못했다"고 밝혔다.

세계보건기구(WHO)에 따르면 전 세계적으로 약 5000만 명의 치매 환자가 있으며 매년 약 1000만 명의 새로운 환자가 발생한다. 연구에 따르면 인구 고령화로 인해 전 세계 치매 환자가 2050년까지 거의 3배 증가해 1억 5200만 명 이상에 이를 것으로 예상된다.

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

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