

부자가 부동산에만 투자를 하는 이유

[조이스 김 부동산 칼럼]

조이스 김 콜드웰뱅크부동산 브로커

[조인스아메리카] 기사입력 2013/08/13 16:02

▶문= 부자만 아는 부자가 성공적으로 부동산에만 투자하는 이유가 궁금 합니다. 또 성공한 사람들은 보통 사람과 틀린가요?

▶답= 부동산 부자들이 위험부담 이 낮은 부동산 위주의 투자를 하는건 부동산은 아직도 가장 안정된 자산증식수단이기 때문 입니다. 또한 그러한 부자들도 처음엔 작은것부터 시작한 보통사람들 입니다.

1. 먼저 부자가 부동산에 투자하는건 펀드나 주식투자는 눈에 보이지 않는 무형의 운영권 없는 투자이지만 대대로 내려온 부자든 자수성가한 부자든 거의 안심하고 투자하는 부동산은 Tangible Asset (유형자산)이며 운영과 메니지먼트를 직접 할수도 있고 자신이 직접 혹은 부동산 메니지먼트 전문인과 함께 직접 운영권을 가지므로 콘트롤 에셋이며 무엇보다 자신의 집/건물/인컴 아파트를 매일아침 눈으로 확인할 수 있으니 보다 눈에 안보이는 재산보다 안전하게 여깁니다.

2. 큰 손 투자가들의 부동산 투자의 또 다른 진짜 이유는 약 20%수준의 적은 다운페이로 부동산을 구입하고 100% 이윤창출과 최고의 투자율 (yield) 을 보는 레버리지(Leverage)를 꺾지 않을까

합니다. 또한 부동산의 세금혜택인 용자지불 금액공제, 부동산 경비 공제, 감가상각혜택이 있습니다.

세금관련, 1031 exchange 란 판매시 발생하는 차익세를 안내고 life for like(비슷한) 부동산을 구입하여 세금을 연기함 으로서 세금을 안내는 세금혜택은 부자가 부를 더욱 크게 증가시키는 요소입니다. 인컴유닛 (Income Unit)에 매달 들어오는 현금은 부자가 부동산에 투자하는 큰 이유입니다.

3. 부자들은 크레딧 유지를 철저하게 메니지 하며 좋은 크레딧은 돈임을 이해합니다. 부동산 투자의 적은 욕심이며 게으름 입니다. 옳은 예산을 무시하고 예산을 오버의 욕심, 이미 크게 번 돈앞에도 만족 못하고 놓을 때 못 놓는 미련의 욕심, 리서치, 읽기, 듣기가 싫어서 정보애 눈이 어두운 사람 입니다.

욕심을 내세우지 않는 부자 일수록, 또한 올바른 예산 (budget)을 잘 이해하는 투자가일수록 딜을 절대 서두르지 않으며 무리한 은행융자를 하지 않습니다. 은행돈은 공돈이 아니며 곧 이자를 내는 빚 입니다.

부동산부자 들에게 부동산 투자가 더 매력적인 것은 순 수익금 외에 손에 잡히는 큰 자산 (Equity Gain, Capital Gain)입니다. 소위 목돈을 만들기 가장 쉽고 위험성이 적은 가장 안전한 투자는 부동산 이며 목돈만들기나 백만장자가 되는 지름길 일것 입니다.

올바른 예산(budget)을 잘 이해하는 투자가 일수록 딜을 절대 서두르지 않으며 초조하지 않고 충동구매를 하지 않습니다. 부동산 자산은 투자 타이밍과 위의 모든 박자가 맞았을땐 밤에 잠을 잘때도 혼자서 늘어나는 투자 자산을 경험할 수 있고 부동산의 가치가 높아져(Appreciation) 결국 더 큰 부자가 됩니다.

워렌버핏처럼 성공적인 투자가는 자신이 할 투자에 대한 완벽한 이해와 질문에 질문을 거듭하여 현명한 답을 낼 줄 알고 있습니다. 예산을 무시하면 오랫동안 꿈꾸어 왔던 주택 구입이 자칫 악몽으로 이어질 수도 있으므로 자신의 자금상태를 정확하게 판단 합니다.

그럼 이미 크게 성공한 분들은 어떤 인생과 투자 철학이 있을까요?

여기 워렌버핏의 성공 키워드를 정리 하였습니다.

1. 절약, 작은 돈을 아껴야 큰 돈을 번다
2. 시간을 메니지하고 아끼는 사람이 진짜 부자다.
3. 때가 오면 생각을 멈추고 행동을하는 용기를 가져라.
4. 마음에 평화를 가지려면 베풀어라. 많이 버는 것보다 잘 쓰는 것이 더 중요하니.
5. 가슴에 뚜렷한 목적과 정열을 품으면 성공한다.

반기문총장 성공 키워드

1. 실력이 있어야 행운도 따라온다.
2. 잠들어 있는 DNA 를 깨워 도전하라.
3. 자신부터 변화하고 개혁하라.
4. 자기를 낮추는 지혜를 배워라
5. 지금 자면 꿈을 꾸지만 지금 공부하면 꿈을 이룬다.

징기즈칸 명언

1. 집안이 나쁘다고 탓하지말라. 나는 아홉살때 아버지를 잃고 마을에서 쫓겨났다

2. 가난하다고 말하지 말라. 나는 들쥐를 잡아먹으며 연명했고 목숨을건 전쟁이 내 직업이고 내 일이었다.
3. 너무 막막하다고 그래서 이젠 포기해야겠다고 말하지말라. 나는 목에 칼을 쓰고도 탈출했고 얼굴에 화살을 맞고 죽었다 살아나기까지 했다.
4. 적은 밖에 있는 것이 아니라 내 안에 있었다. 나는 내게 거추장스러운 것은 깡그리 쓸어버렸다. 나를 극복하는 그 순간 나는 징기스칸이 되었다.

오늘도 행복한 하루가 되시길 바랍니다.

▶문의: (213) 503-0315

Joyce H. Kim

Coldwell Banker Beverly Hills Associate Broker

DRE 승인 SFR 숏세일 전문 부동산 브로커

www.joycekimestates.com



Sponsored by: 무료 정보

Joyce Kim – Coldwell Banker

Previews International

Tel: 213-503-0315 (Direct)

310-777-6278 (Office)

E-Mail: joycekim@coldwellbanker.com

Web: www.joycekimestates.com