Friday, October 9, 2020

금요 부동산 교실 제7강

Robert Kiyosaki “Cashflow quadrant” ch. 5 review & 독후감

- Summary by J & B

Chapter Five: THE FIVE LEVELS OF INVESTORS

투자는 파이넨셜 프리덤으로 가는 키다.

나의 가난한 아빠는 자주 “투자는 위험하다고 말씀하셨다.

나의 부자 아빠는 자주 “금융 교육을 못 받은게 위험하다.”라고 말씀하셨다.

요즘은 대부분의 사람들이 투자를 해야 한다는 걸 안다. 문제는 대부분의 사람들이 나의 가난한 아빠처럼 투자는 위험하다고 생각한다는 거다—당신이 금융 교육을 못 받았고, 금융 경력도 없고, (경력자로 부터) 안내도 못 받았다면 투자는 위험하다.

투자하는 법을 배우는 것이 중요한 이유는 투자는 파이넨셜 프리덤으로 가는 키 이기 때문이다. 투자 하지 않는 사람들 또는 누자를 잘 못하고 있는 사람들에게 다섯가지 일이 일어난다.

1. 그들은 평생 열심히 일한다
2. 그들은 평생 돈 걱정을 한다.
3. 그들은 가족, 회사 펜션, 또는 정부가 그들을 케어 해 달라고 다른 사람들에게 의지한다.
4. 그들의 삶의 경계는 돈에 의해 정의된다.
5. 그들은 진짜 자유가 뭔지 모른다.

“부자 아빠가 자주 말씀하셨다, “너는 파이넨셜 프리덤을 성취하기까지 진짜 자유를 절대 모른다.” 그가 의미하는 건 투자하는 방법을 배우는 게 profession을 배우는 것 보다 더 중요하다는 거다.” 그가 말하길 profession을 배우면, 의사가 된다고 하면, 당신은 돈을 위해 일하는 걸 배우는거다.

B: 기요사키는 *401K*가 좋을 수도 있고 좋지 않을 수도 있다고 이야기 한다. 주식을 사서 1년 이상 보유하면 세율이 15%지만, 401K의 문제는 여기서 생긴 이윤이 인컴이 되기 때문에 세금을 35% 내야 한다. 그래서 텍스 rate이 불공평하다. 그리고 보험이 없다. 특히 은퇴할 때 자산이 많으면 불리하다.

내가 처음 애리조나로 유학온 해가 2008년이다. 금융 위기 맞은 다음. 당시 사람들이 401K 걱정을 많이 했다.

Friday, October 9, 2020

5가지 투자자

1. 금융 지식이 없는 사람.

2. 저축하는 사람: 루저.

(루머라고)100% 동의하지는 않지만 지금의 상황과는 맞는 얘기 같다. 과거에 금 1온스가 35불이었으나 지금은 2000불.

3. 너무 바쁜 사람: 그래서 다른 금융 전문가에게 돈을 맡기는 사람 -> 위험하다. 전문가조차 잘 알지 못하기 때문.

4. 금융 전문가: 부동산 전문가 또는 다른 금융분야 전문가

5. 자본가: 다른 사람의 돈을 끌어들여 투자하는 사람. 기요사키는 우리가 궁극적으로 가야할 길이 이 길이라고 한다.

자동차는 감가상각이 되기 때문에 좋은 자산이 아니다.

기요사키는 위험성이 낮은 곳에 투자해야 한다고 한다.

H: 401k의 아이디어: 내가 1불을 넣으면 내가 일하는 회사가 1불을 넣어준다.

401k의 좋은 점: 미리 해지하면 income으로 인정된다. 금융 전문가들은 얼마 후에 소셜 시큐리티가 바닥 날거라고 한다. 이걸(내가 준비한 슬라이드)를 보면, 내가 수입이 없을 경우 텍스 bracket이 낮다.

텍스 계산법: 내가 10만불을 번다면 22%, 버는 금액마다 텍스 rate이 다르다. 기요사키가 말하는 내용이 100% 사실은 아니다. 50%는 맞다.

유태인들은 텍스 낼 때 deduction 받을 수 있는 걸 최대한 받지만 한국인은 안정적으로 하는 편.

결론은 세금에 대해 잘 알아야 하고 은퇴에 대해 잘 알아야 한다. 401k를 받을 때 조금씩 받으면 세금도 조금만 낸다. 부가 쌓이면 나중에 텍스를 어떻게 처리해야 할지 알아야 한다.

3 Types of Income

1. Earned Income
2. Passive Income
3. Capital Gain Income

Taxes(처리 방법)

1. 지금 텍스 내기
2. 나중에 내기
3. Tax Advantaged: Money accumulates tax deferred and may be accessed income tax free. Ex. Cash Value Life Insurance, Roth IRA. tax를 하나도 내지 않게 해주는 곳이 보험회사다.

보험 하시는 분들이 사람들에게 아이가 있을 경우 학자금 보험(교육보험)을 들으라고 추천한다.

401K를 가지고 계신 분들이 그 돈을 아이 학자금 보험에 넣으면 세금을 내지 않는다.

생명보험에 living benefit이 있다. 살아있는 동안에 쓸 수 있는거다.

내가 집을 팔았다면 1031을 하지 않는이상 캐피탈 gain tax를 내야 하지만 gain 금액을 연금보험에 넣으면 텍스를 내지 않아도 된다.

B: 한국에 그런 보험상품이 나왔다. 월 2000씩 붓는 건데 내가 붓고 자식이 받는걸로 하면 상속세를 내지 않아도 된다.

H: 유태인들은 그렇게 하고 있다. 한국인들도 유태인 만큼은 모르지만 대충 알고 있다. 하지만 의심이 많아 하지 않는다. 법적으로 (보장)되어 있어도. 이 플랜의 이름은 Estate planning. 5 million까지는 노 텍스. 그 이상은 세금이 있다.

B: 그럼 5 million 까지는 보험에 넣고 나머지는 부동산 해도 되겠네요.

H: Trust가 자손 대대로 먹고 살 수 있게 보호해줄 수 있는 역할을 한다. 이 경우 변호사가 필요하다.

B: 부동산을 살 때 알아봐야 하는 것.

부동산 가격 책정 방법 3 가지

1. Cost method: 내가 집을 짓게 되면 들어가는 금액 계산하여 가격 책정.
2. Sales comparison: 유사한 부동산과 가격 비교 방법. 2500 스퀘어 피트 집이 2 밀리언에 팔렸다면 내 2500 피트 집도 2 밀리언.
3. Income approach: 부동산에서 나오는 수입으로 금액 책정.

내가 부동산 하면서 느낀게 뉴욕은 (가격)업다운이 심하다. 경기가 좋지 않을 때는 건물이 헐값에 나오기도 한다. 내가 준비한 자료는 실제로 학교에서 쓰는 자료이고 실제 거래된 건물에 대한 차트이다.

브로커들은 매 층에 렌트가 얼마나 나오는지 계산해서 차트를 만든다. 인컴이 잘 나오는 건물인 것 같이 조작할 수도 있다. 자료를 보면 그라운드 플로어에서 나오는 렌트는 3400불 이지만 실제 렌트와는 다르다. 자신이 실 렌트비를 잘 알고 차트를 수정할 줄 알아야 한다.

내가 한국에 살 때 피씨방이 매물로 싸게 나왔다. 나는 사고싶었으나 아버지가 말씀하시길 일주일동안 피씨방에서 먹고 자며 실제 사람들이 얼마나 오는지 보라고 하셨다. 내가 실제로 일주일 있어보니 사람이 많이 오지 않았다.

다른 사례는 성이 허씨인 사람이 건물을 팔려고 했다. 그런데 이상한게 테넌트 성이 다 허씨인거다. 건물주가 본인의 친인척을 테넌트로 넣고 렌트가 잘 나오는 건물인 양 위장했다.

Adjusted income: 주차장 등 매 층을 제외한 부동산에서 나오는 인컴.

일년 NOI를 계산해서 Cap rate 알기.

차트에 있는 Annual Pro-Forma: 매년 렌트 6% 증가 시킨다. 실제 맨하탄에서는 매년 렌트 3%이상 올리기 어렵다.

Depreciation 까지 고려해서 부동산 투자를 해야 한다. 현재 맨하탄 심각하다. 건물당 50%는 렌트가 비었다.

H: 이 시기에 부동산 사는게 좋나?

B: 좋지 않다. 사고 버틸 수 있으면 사면 좋지만 지금 버티기 힘들다.

노트에 대해 설명하겠다.

우리가 뱅크를 만들면 제임스라는 사람이 모기지를 4%에 얻는다고 하자. 이 사람이 모기지 노트를 발행해서 Genie mai, Fredy Mai 같은 회사에 판다. 그럼 이 회사들이 35%의 채권을 발행한다.

채권 중 80%는 시니어가 가져가고, 15%는 Mezzanine이 가져가고, 5%는 Equity가 가져간다. 회사들이 채권을 사면서 보험을 함께 든다. 나는 지금 이 시장(RMBS, CMBS)을 주목하고 있다. 코로나 터지고 이 시장이 힘들어졌다. 내가 볼 땐 이게 오래가지 못할 것 같다. 대선 끝나고 12월에는 답이 확실히 나올 것 같다. 모게지가 들어오지 않으면 auction market에 부동산이 많이 나올 것이다.

노트가 좋은 금융상품인 이유: (부동산)에대한 권리증을 가져오는 것이기 때문. 안전한 투자이다.

내가 노트를 80만불에 샀다고 해도 (부동산)의 마켓 벨류는 5 밀리언일 수도 있다.

검색 결과 뱅크 노트만 파는 회사도 많다.

H: 이것만 해서 돈 엄청 버는 사람 많다.

B: 확실히 돈 되는 마켓이다. 나중에 함께 공부해도 좋을 것 같다. 앞으로 맨하탄 마켓에 문제가 생기면(부동산 가격이 더 떨어지면) 사람들과 함께 사면 좋을 것 같다. 나는 내년이 좋은 시기일 것 같다. 현재 비어있는 오피스도 많다. 델리가게, 꽃가게 등 많이 죽어 나간다. 오히려 뉴져지는 집값이 변동 없다. 맨하탄에서는 몇 십년만에 오는 기회다. 부자의 서열이 바뀔 것 같다.

은행도 은행이지만 다른걸 할 수도 있으니까 함께 고민하면 좋을 것 같다.

H: 인포메이션과 지식, 그리고 누구를 아느냐가 자산이다. 나는 지금 연습삼아 ETF도 사서 보고있다. M1이라는 데가 좋다고 해서 사서 보고 있다. 뮤츄얼 펀드와 비슷하지만 뮤츄얼 펀드가 나쁜 점은 일정 기간마다 charge 한다.

B: 너무 많이 하지 마세요. 12월 즈음에 위험할 수 있으니까. 지금 한국 부동산 사는 것도 좋지 않다. 차라리 맨하탄에 사는게 낫지. 내년 즈음에 사서 1-2년 버티는 전략 생각하고 있다. 지금이 맨하탄에서 건물 사는 마지막 기회같다. 지금 럭셔리 아파트도 3-4개월 공짜 렌트 준다.

J: 내가 원한건 summary는 summary대로 하고, 개인적 해석이나 느낌을 뒤에 따로 하는 거였는데 B는 써머리 하면서 개인의 느낌을 함께 말해서 아쉽다.

B & H: 이 챕터는 해석 하는게 애매하다.

J: 나는 그렇게 생각하지 않는다. 이 챕터는 다섯가지 투자자에 대해 설명했고 당신은 어느 레벨의 투자자인지 묻는다. 그게 다다. 개인적 해석은 써머리 한 뒤에 따로 하면 되는거다.

H: 보험에는 두 가지가 있다.

1. Whole life insurance
2. 일정 기간만 보호해 주는 보험: Variable

이후에 variable의 단점을 보완한 상품이 나왔다.

3. 인덱스. 생명 보험이 있는데 중간에 아프다고 하면 돈 빌려준다. 텍스 베네핏을 더 이용할 수 있다.

B: 보험회사 다니는 친구 있는데 코로나 터지고 보험드는 사람이 많아져서 회사가 더 좋아졌다고 했다. NJ market은 어떤가요? 굉장히 경쟁적이라고 들었어요.

H: 트레이닝을 받아야 보험을 팔 수 있는데 면허만 따고 사람 소개만 하라는 회사가 많아졌다. 그래서 혼돈이 왔다. 마켓이 많이 망가졌다.

B: 빌딩이나 화재보험은 안하세요?

H: 그런 보험 하는 라이센스가 따로 있다. 그런 보험 사면 은행에서 모게지 깎아주는 경우 있다.

B: 미국은 왜 길에서 넘어지면 건물주가 책임을 지나?

H: 여기에 그레이 area가 있다. 건물주가 다 떠앉는 경우는 아니고 County가 일부 책임지고 대부분의 책임을 건물주에게 넘긴다. Pave가 잘 되어있지 않을 경우 County에게 책임 물을 수 있다.

B: 한국 같은 경우 세입자에게 다 책임을 넘긴다. 미국같은 경우 세입자가 만약 도망갔다면 주인이 책임지는 시스템이다. 한국은 부동산을 사면 관리할 게 많지 않다. 하지만 미국은 세입자 때문에 문제가 생기면 변호사 사야 하고 주인이라도 함부로 끼어들 수 없는 경우도 있고, 주인이 벌금을 물어야 하는 경우도 있다. 뉴욕같은 경우 민주당이라서 다르다는 생각도 든다. 애리조나 같은 경우 세입자에게 나가라고 했을 때 나가지 않으면 세 달치 렌트 주고 나가라고 하면 좋게 좋게 나가는 경우 있는데 뉴욕은 그게 안되는 것 같다.

H: 맞다. 뉴저지만 해도 그렇게 할 수 있으나 뉴욕만 안된다. 그렇게 내쫓을 수 없다. 주인이 히팅 넣어주지 않으면 문제 심각해 진다. 세입자가 고발할 수 있다. 다른건 안 해줘도 그건 해줘야 한다.