Friday, October 23, 2020

금요 부동산 교실 제 9강

로버트 기요사키 Seven **BECOMING WHO YOU ARE**

B: 이 사람이 지갑 사업을 해서 망해요. 망한 이유는 한국, 타이완에서 싼 임금으로 물건이 싸게 들어와서요. 이 사람이 하와이 대학교에서 스피치 할 때 "한국에서 싼 노동력이 오니까 이것에 대해서 생각해 봐야 한다"라고 했어요. 이 사람은 어릴 때 부터 아버지처럼 선생님이 되고 싶지는 않았지만 나중에는 교육자가 되고 싶어했어요. 일반 학교가 아니라 사람들에게 파이넨스를 가르쳐 주는거요. 이번 챕터는 몇 장 안되고 자기가 어떻게 지금의 자기가 됐나에 대해 얘기하고 있어요.

우리나라가 중국에 밀리는 이유가 노동비 잖아요. 이건 미국 정부에서 패턴트로 25%이상 쓰는 회사는 화웨이와 일하지 말라고 했는데 그렇게 하면 화웨이와 일을 할 회사가 없데요. 퍼센테이지를 10%로 낮췄더니 있더래요. 미국도 일본화 되어 가고 있고, 한국은 미국화 되어 가는게 아닌가 라는 생각을 했어요. 제가 3주 전에 76세 되는 할아버지를 만났는데 대학도 나오시고 맨하탄에서 야채가게 하셨데요. 당시에 야채가게 하는 사람들은 돈을 더블백에 가져갔데요. 90-2000년대만 해도 미국은 대학 나오면 삶이 개런티 됐는데 지금은 아니잖아요.

H: 미국이 영향력을 잃은지는 오래 됐는데…중국의 영향력이 떠올랐고 트럼프는 그걸 슬로우 하게 하려고 하지만 잘 안되는 것 같고..중국은 국민의식이 있어서 뭉치라고 하면 뭉치는데 미국은 뭉치라고 하면 "네가 뭔데?"라고 나온다. CNN 같은 미디어가 유태인 거라서 유태인한테 유리한 것만 내보낸다.

E: 이번에 시진핑이 연설 했잖아요.

B: 제가 봤을 땐 미국이 경제 공황이 오든지, 중국이 오든지..10년에 한 번씩 위기가 왔거든요? 그런데 그 위기를 맞지 않은 나라가 중국 이래요. 중국이 정부에서 땅을 사서 거기 사는 사람들 나가라고 하면 나가야 한데요. 제가 중국가서 느꼈던게 여기는 일사분란 하구나. 이 사람들은 나라를 위해 자기 재산을 포기하는 걸 당연시 해요. 중국은 국가를 위해 개인을 희생하는 걸 정당화 해요. 그러나 미국은 개인이 먼저라서 중국의 룰과 부딪혀요. 여기는 법 재정에서 부터 프로세스를 거쳐야 하니까 느리고요.

H: 그런데 미국도 한 번 뒤집어 엎어야 해요. 중국에서 고속전철을 만드는데 미국이 쓰는 비용의 1/10 밖에 들지 않는데요. 3rd ave. 에 스테이션 하나 만드는 데 2조 든데요. 그 금액이면 중국에서 이 타운에서 저 타운까지 (전철) 공사할 수 있데요. 제 학부모 중 한 명이 port authority에서 일하셔서 왜 미국이 돈이 많이 드는지 여쭸더니 유니온 때문이래요. 여기서 엘리베이터 하나 만들어도 엘이베이터 오퍼레이터가 있어야 한데요. 그 사람이 버튼 눌러주는 데 미니멈 돈 받는게 아니고 시간당 $150 받는데요. 걔가 밥 먹으러 가면 모든 일이 프리즈!

B: 여기는 계량기 하나 고치는 데 만 불 든데요. 여러개 고치면 4-5만불. 저는 사실 미국이 사회주의적인 부분이 강해지는 것 같아요. '여기서 빌딩 사는 사람들 대단하다. 어떻게 관리하지?' 라는 생각들어요. 배 선생님이랑 그런 얘기 했거든요. 여기는 부동산이 사유재산이 아닌 것 같다고. 여기는 제약이 너무 많아요. Eminent domain도 그렇고 그런 제도가 말이 안돼요. 세금을 엄청 올려서 (주

인이) 못 견디게 해요. 자본주의 사회에서 이게 웬말이야. 여기는 되게 무식 하구나..하고 많이 느꼈어요. 애리조나는 공화당이고 렌트 컨트롤도 없었어요. 여기(뉴욕)은 보통 렌트 4천불 할 만한 곳을 어떤 할머니는 렌트 컨트롤 받아서 오백불 내고 살아요.

H: 어떤 아주머니랑 차를 같이 타고 왔는데 이 아주머니는 65세 이상이 되면 내가 살던 primary residence를 (팔면) 35% 세금면제 있다고 하더라고요. 저는 그럴 수 없다고 했어요. 그런 제도가 있다고 해도 30%씩 해주는 건 없어요. 회장님 오시면 여쭤보면 되는데…변호사에게 물어봐야 겠다. Capital gain에 대한 택스 18%같은 건 있을 수 있어요.

B: (인터넷 서치 후) 시니어 citizen examption 있어요. Home's appraisal value. $29,000이상 안된데요. 65세 이상 프로퍼티 세금 베네핏 있으면 진짜 좋겠다.

H: (internet searching) 이런 베네핏이 뉴욕만 있네. NY primary residence.

로버트 기요사키가 이렇게 얘기해요. 컬리지 에듀케이션 beyond는 필요 없다. 나가서 자기가 필요한 것을 찾는게 교육이다. 그러면서 자기는 매스터 degree인가? PHD가 있어요. 그건 뭐야? 그거 이상한거 아니야?

B: 자기가 배웠는데 배우니까 필요 없다고 할 수 있죠. 이 사람 dropout 이에요.

H: 그건 말이 안돼. 이 사람이 매스터를 나중에 땄어. "나는 나의 지식을 넓히기 위해 갔다"고 할 수 있지만 "빚을 내서 갈 필요가 없다"고 하면 말이 되는데.. 저는 이 책을 읽지는 않았지만 이 사람 렉쳐를 많이 들어서 알아요. 자기 아버지는 PHD까지 있는데 친구 아버지는 돈이 많아요. 그래서 친구 아버지 한테 가서 배워요. 이 사람이 돈을 많이 벌어서 갔는지 모르지만 나중에 매스터 했다고 해요. (친)아버지가 안타까워 해서 매스터 딴 것 처럼 얘기 해요.

B: 이 사람 위키피디아에서 크리티시즘을 보면 유니버시티 오브 하와이에서 dropout이라고 나와요.

H: "학교 가는건 못 사는 사람들이 하는거다"라고 얘기 하는데 "나는 매스터 땄어. 우리 아빠가 PHD 땄으니까."

B: 나도 그런 생각 해요. 공부를 하고 사회에 나가 돈을 버느냐, 돈을 벌고 학교를 가느냐는 다른 문제라고 생각해요. 애리조나에서 파이넨스 공부하는 할아버지 봤어요. 그 할아버지는 공부해서 주식하고 싶다고 하셨어요. 우리끼리는 저 할아버지는 돈 벌고 공부 재미로 하는 거라고 했어요. 학자금 대출 받아 일해서 갚으면 오래 걸리잖아요. 제 동생이 유치원에서 일 하는데 석사 따고 싶어해요. 저는 빚지고 공부 하는거 반대에요. 제 친구는 작년에 학자금 다 갚았데요. 학자금 대출 받으면 이자가 8%에요. 이자가 10-20만불이라고 치면 일년이면 만 육천불씩 나가는 거에요. 그 부분에 대해서는 생각해 봐야 할 것 같아요. 이 사람이 다 이뤄놓고 (공부)했는지..저도 이 책을 100프로 동의하지 않거든요. 선생님이 책을 이해하려면 저자를 100프로 동의하는 마음으로 읽으라고 하셨는데..저는 이 할아버지가 보기 좋았어요. 뭔가 여유롭고 연륜이 있으니까 자기가 묻고싶은 거 교수에게 다 물어 보더라고요.

T: 저도 자세히 알지는 못하지만 유태인은 출발점이 다르잖아요. 대부분 학자금 빚 지는 경우 많은데 유태인은 대학 공부가 먼저가 아니잖아요. 얘네들은 돈이 만들어 지는 교육을 먼저 받고 학교를 가잖아요. 대학을 우선으로 보지 않는거죠.

E: 하고싶은 공부 하는거지.

T: 그런거죠. 진짜 순수한 공부를 할 수 있는거죠.

H: 얘네들은 13살에 성경에서 마음에 드는 구절을 읽고 나는 어떤 사람이 될 건지 토라에 클레임을 해요. 나는 영화에 관심이 많으면 그거에 대한 파티를 해주는 거에요. 사람들이 축하해 주고 기부를 하는 거에요. 백 불 이백불 내는게 아니고 몇 천불에서 만 불 내요.

T: 우리나라에도 계, 두레가 있지만 얘네들은 유산이 많아요. 일단 보험을 많이 들어요. 금액이 크고 아이들에게 돌아가는 게 많아요.

H: 얘를 들어 내가 의사가 되겠다, 변호사가 되겠다, 영화감독이 되겠다 그러면 얘네들은 플랜이 나와요. "변호사가 되려면 어떤 주식을 사야겠네?" 또는 주얼리에 투자 한다던지 이런 식으로. 그러다 보니 어느 애들은 변호사 되겠다고 하면 나와서 로펌 차리면 돼. 그런거 하나 차릴 수 있는 돈이 있어.

T: 그래서 출발점이 다르다는 거야. 얘네들은 돈이 있어요. 한국 사람들은 애가 아이비 리그 나오기만 하면 잘 될 줄 아는데 유태인은 그런 식으로 살지 않는다고. 유대인들에 대한 책이 되게 많이 나왔더라고. 유대인들을 보면 많이 알 수 있을 것 같아요. 왜 소수의 사람들이 이렇게 잘 하고 있을까.

B: jewish 브로커 친구가 있어요. 이 친구가 부동산이 많아요. 이 친구가 소호에 많이 사더라고요. 이 친구가 되게 허름한데 살아요. "왜 거기서 사는데?" 물었더니 거기가 개발이 많이 될거래요. "여기서 살아봐야 어떻게 개발되는 지 볼거아냐." 그런 얘기 하다가 친해쳤어요. "너 내가 5만불 upfront로 내고 들어가면 나도 리스크가 있으니까 그거에 대한 보증을 해달라고 하니, "사실 이 사람(건물주) 내 친구 아버지야. 포브스에서 헤지펀드 100순위 안에 드는 회사야. 다른 회사 다 무너져도 이 회사 안무너져." 얘 친구 아버지가 다 그런 분이에요. 우리가 공유 오피스에 대해서 얘기 많이 했어요. "We work가 어떻게 될 것 같아? 망할 것 같지 않아? 닥터들을 모아 종합병원처럼 만들면 어떨까?" 그랬더니 이 친구가 진짜 했어요. 얘네들은 말만 하는게 아니라 진짜 하더라고요. 그리고 앞으로 3년간 부동산 사면 안된다고 하더라고요. 앞으로 3년 동안 엄청 힘들다고요. 2008년보다 힘들다고요. 얘네들은 정보가 진짜 빨라요. 콜롬비아 위쪽은 이미 유대인들이 다 사서 들어가기 힘들거래요. 그리고 흑인들 위로 올려보내고 있데요. gentrification인가? "이 빌딩 얼마에 샀어?" 물었더니 48유닛을 6밀리언에 샀데요.

H: 헐값에 샀네.

B: 제가 유대인하고 두 번 싸워봤어요. 얘네들은 싸울 때 소리를 지르는게 아니고 조목조목 잘 싸워요. 저는 코비드 터지고 렌트를 내지 않을 이유가 있었어요. "네가 나 sue 해도 나가지 않을 생각이야."라고 했더니 "그러면 (내가) 비용이 많이 들기 때문에 렌트를 내지 말고 나가라"고 하더라고요. 저는 5개월치 렌트를 upfront로 내고 들어 갔거든요. 얘네들은 자기네가 불리한 건 얘기를 잘 안해요. 처음에 들어갔을 때 마리화나 냄새도 많이 났어요. "내가 이런거 다 얘기하면 문제가 돼."라고 했어요. 쥬이시들하고 얘기 할 때는 화내면 안돼요. "네가 렌트비 잘 내면 3개월 공짜 준다고 얘기했잖아. 구두 약속도 약속 아냐?"라고 했어요. 쥬이시도 사람 차별 많이 해요. 이 사람이 열심히 살고 포텐셜이 있다고 하면 이민자가 됐건 많이 도와줘요. 나는 "뭐 해도 돼?"라고 하면 된다고 해도 다른 애가 "뭐 해도 돼?"라고 하면 안된다고 하고 그런게 많아요.

H: jewish도 사람 나름이야.

T: 맞아. 종파도 많고.

B: brooklyn에 가도 지역마다 달라요. 건물 양식도 다르고 동네마다 사는 사람도 다르고, 야채 가게 금액도 달라요.

H: jewish는 멀리 볼 줄 아는 것 같아. 옛날에 거기 가면 죽는 줄 알았는데 가게 된 이유가 일본 애들이 그냥 살아. 위험하고 더러운데도. 놀러 오라고 해서 갔는데 이쪽은 다 빵떡 모자고 저쪽은 다른 애들 인거야. 걔네들은 어디가 개발될 지 다 알고 있는거야.

T: 걔네들은 정치, 경제, 사회, 문화 다 잡고 있기 때문에 시너지 효과가 있는거야. 우리나라는 그게 안되잖아. 우리 나라가 비빌 수 있는 민족이 아니에요.

H: 배회장님이 하는게 좋은거야.

E: 한인들이 따라와 줘야지.

B: Flushing 메인 스트릿 deli가게 한국 사람이 마지막으로 잡고 있었는데 안 파니까 건물 값이 천문학적으로 올라갔어요. 그런데 중국 사람들이 돈 모아서 샀어요.

E: 보는 눈이 없어서 그래.