Friday, November 6, 2020

금요 부동산 교실 제10강

6강 내용 보충: 부동산 투자의 장점

- Financial Freedom: 앞으로 세상이 혼돈이 되는데 해결책이 없나, 살아나갈 방법을 제시할 건 없나(생각했는데)..꿈에서 나오더라고요. 이게 내가 강의 하던거에요. Financial Freedom을 가져야 해요. 파이넨셜 프리덤이 없으면 행복한 삶을 살 수 없어요. 앞으로 파이넨셜 프리덤을 가르치는 것으로 살아야 겠다는 생각을 했습니다. 이건 Living expense < Income(Passive & infinite 무한)
- Passive income의 반대는 active income: paycheck, labored income. 노동이 끊기면 인컴도 끊긴다. Retired 한다거나, 회사에서 짤리면 인컴이 없기 때문에 시큐리티가 없다.
- 내가 그냥 강의하지 않고 책을 선정한 이유는 강의 후에도 잊어버리지 않고 스스로 방법을 찾길 바라기 때문. 또 영어로 된 책을 선정한 이유는 여러분들이 미국에 살기 때문에 영어를 접해야 합니다. 영어를 모르는 데 책이 읽혀지지 않지만 (읽으려고 노력하는 동안) 실력이 늘어요. 어떤 CEO는 제가 영어 교재를 선택해서 실력이 늘었다고 해요.
- 기요사키 책에서 네 가지 군면: 왼쪽에서 나오는 인컴은 엑티브 인컴. 오른쪽 군면에서 나오는 인컴은 빅 비지니스나 투자에서 나오는 패시브 인컴.
- 요즘 닥터나 간호사도 어렵고 병원도 어렵다. 사람들이 희망이 없어요. 시간당 얼마(payment) 이기 때문에 시간만 채우려고 해요. 사명감 같은게 없어요. 그래서 걱정이 됩니다. 과거의 생각을 가지고 살면 세상 살기 힘들어 질 겁니다. 그래서 오른쪽 군면의 직업을 가져야 해요. 캐쉬플로우가 오른쪽 군면에서 나와야 해요. B는 직원 500명 이상 비지니스를 해야 해요. I는 투자인데 금방 주식 사고 파는건 투자가 아니에요. 스몰 비지니스 하는 것과 같아요.
- 부동산은 투자에요, 아니에요?

J: income이 나오면 투자고, 나오지 않으면 아니에요.

T: 이익을 기대하고 사면 투자에요.

B: cash flow가 있으면 투자에요. 캐쉬 s플로우가 없으면 투자가 아니에요. 은행에 이자가 없는 체킹이나 세이빙 어카운트에 넣어 놓는건 투자가 아니에요. 지금까지 우리가 캐쉬 플로우의 네가지 쿼드런트가 있다는 걸 알았어요. 배당금을 받는 주식은 투자에요. 사고 파는건 비지니스라고 볼 수 밖에 없어요. 나는 주식은 잘 모르니까 부동산으로 어떻게 하면 우리가 파이넨셜 프리덤을 얻을 수 있는가 하는 모임을 하는 거에요. 지금까지는 월급받는 직장이 많지만 10년 후에는 월급받는 직장은 없어요. 지각 변동이 생겨요. 7-8년 전에 한태동 박사라고 여기서 강의 하셨어요. 그 때 “앞으로 넉

넉잡고 20년 있으면 대학교 다 없어질거야.”라고 했어요. 지금 보면 문 닫는 대학교가 많아요. 옥션에 5 밀리언에 나온 학교도 있어요. 그런건 어디 쓸 데가 없는 거에요. 한국도 없어진 초등학교가 많아요. 애들이 없어서요. 요새는 유튜브만 봐도 필요한 지식 찾을 수 있어요. 대학교에서 배운 지식도 1년만 지나면 구식이에요. 과거의 생각대로 하면 망한다는 거에요. 파이넨셜 프리덤은 영원히 못 찾아요. 그렇다고 왼쪽군면에 있는 사람들보고 그만두라는 게 아니에요. 지금 직업을 하면서 오른쪽 군면에서 수입을 얻을 방법을 찾으라는 거에요. 옛날에는 “부동산은 돈이 있어야 돼.”라고 했는데 돈 없어도 되요.

GRI(Gross Rental Income 총 수입) - GOE(Gross Operating Expense총 비용) = NOI(Net Operating Income 순 이익)

예를 들어 임야가 엄청 커요. 이걸 사면 몇 년 후 돈을 엄청 벌겠다고 해서 사요. 이건 우리가 얘기하는 캐쉬플로우 하고는 맞지 않아요. 돈이 많으면 사면 되요. 100만불 있으면 뭐 할거에요?

D: cash flow가 많은 부동산 살거에요.

H: 저는 건물 사고 싶어요.

J: 저도 부동산 살거에요.

B: 어떤거?

J: 제가 들어가서 살 수 있고 캐쉬 플로우가 나오는 거 살거에요.

B: 여러분은 가장 큰 재산이 뭐에요?

D: 조그만 상가.

B: T2는요?

T2: 주식이요

B: 누구나 빌딩은 없어도 다 가지고 있는 게 있어요. 그건 자기 자신이에요. 자신이 뭐에요? 내 몸과 정신이 합쳐진 거에요. 이걸 integrity라고 해요. 모두가 100만불이 있으면 부동산에 투자 하겠다고 생각하지는 않을거에요. 90살 할머니가 100만불 있으면 부동산에 투자 하겠다고 생각 할까요? 어디에 투자 하겠다고 생각하는 건 지식이 있으니까 생각할 수 있는 거에요. 이번에 제가 좋아하는 코미디언 박지선이 자살했다고 해요. 박지선씨가 아토피인가..피부병으로 고생했다고 해요. 그럼 우울증에 걸리는 거에요. 특히 화려하게 활동하던 사람이 그걸 못하게 되면 우울증이 와요. 지금 직업 잃은 사람이 수도 없죠. 그럼 사회 문제가 우울증이에요. 희망이 없으면 사는 게 재미 없어요. 우울증에 걸리면 자살하게 되요. 한국이나 여기나 우울증 환자가 어마어마 하게 늘고 있데요. 거지들은 절대 자살 안해요. 살만해요. 홈리스가 자살 하는 것 봤어요? 홈리스는 절대 자살 안해요. 누가 해요? 잘

나가는 사람이 자살해요. 정몽헌이 돈이 없어서 자살 하는 것 아니잖아요. 특히 사업하는 사람이 자살 많이 해요. 다시 소생할 수 있는 희망이 없기 때문이에요.

내가 보기에 파이넨셜 프리덤으로 가는 path는 투자에요. 돈이 많으면 은행에 넣어 놓고 이자 받으면 되죠. 그런데 세상이 바뀌어서 은행에 돈 넣어놔도 이자 안줘요. 예전엔 (이자) 5% 주는 곳 많았어요.

익스펜스가 인컴보다 적어야 하는데 익스펜스가 한 달에 5천불인 사람이 있고, 5만불인 사람이 있어요. 누가 파이넨셜 프리덤을 얻기 쉬울까요? -> 5천불. 돈을 안쓰고 살 방법을 찾는 것도 방법이에요. 어떤 사장이 빚쟁이 들에게 시달리다가 산으로 가서 움막 짓고 살았데요. 그것도 파이넨셜 프리덤 얻는 방법이에요.

아마존에 빨게벗고 사는 부족이 있는데 정부에서 창피하다고 이 사람들을 이주 시켰어요. 그러니까 이 사람들이 안 입던 옷을 입고(이주된 곳에서 살려고 노력하다가) 일찍 죽어요. 그래서 (남은) 사람들이 다시 아마존으로 돌아가요. 다시 물고기 잡고 먹고 사니까 다시 행복해 졌어요. 다시 말해 expense를 최대한 줄이는 거에요. 그럼 파이넨셜 프리덤이 나와요. 적고 크고를 생각하지 말고 순 이익이 나오는 걸 해야 해요. 순 이익은 최대한 늘리고 비용은 최대한 낮추고. 그럼 NOI는 자연적으로 높아 지겠죠.

집을 하나 샀는데 차고가 2개에요. 옆에 차고를 하나 더 만들고 차고 2 개를 이웃에 렌트주면 인컴이 늘어나겠죠. 온실을 만든다던가 여러 가지 방법이 있어요. 이게 development에요. 수입을 올리고 비용을 낮춰서 NOI를 높이는 거에요. 요즘 에어비엔비도 있고 많잖아요. 지식을 습득해서 '어떻게 하면 수입이 나오겠다'라고 생각을 하는 게 중요한 나의 파이넨셜 인텔리전스(파이넨셜 아이큐)를 높이는 거에요. 내가 부자가 되고 싶으면 부자가 될 자격이 있는 나로 만들어야 해요. 박지선이 왜 죽었어요? 길이 없어서에요. 팔, 다리 없어도 수영 잘 하는 사람들 있잖아요. 돈 못 벌면 어때요? '수입 나오는 거 찾아서 투자하고 때를 기다리면 된다'고 생각하면 되요. '내가 왕년에 이런 사람인데..'이렇게 생각하면 안돼요. 자신을 비우고 낮아져야 해요.

NOI/부동산 가격 x100 = CAP(capitalization)

예) property price: $1000,000, 수입: 12만불, GOE: 2만불, NOI = $100,000

CAP: 10%

요즘 은행이 (론 받으면)이자 4%주죠. 그럼 은행 이자 갚고 6% 남겠죠. 은행에서 론 얻지 않고 셀러한테 얻을 수도 있어요. 내 제자 중에 유학생으로 미국에 오고, 얼굴도 예쁘고 남자보다 통도 큰 학생이 있었어요. 이 친구가 지식이 많은 것도 아닌데 맨하탄 35가 7 or 8th ave. 즈음에 4층 건물을 65만불에 사는데 건물 파는 사람이 할머니에요. 이 노인이 건물 팔고 자기는 플로리다에 가서 살거래요. 이 학생이 매일 꽃 사가지고 가서 얘기하다가 친해졌어요. 결론적으로 (주인이) 5만불 다운 페이먼트

받고 60만불을 3% 이자로 셀러 모게지를 받았어요. 요즘 은행에서는 말도 안되는거죠. 이 학생이 이 건물을 사고 고쳤어요. 이자는 일 년에 18,000불이고 한 달에 1,500불이에요. 그럼 이 할머니는 여기 쭈구리고 앉아 있는 것 보다 플로리다에 가서 1,500불 받는게 소셜 시큐리티 보다 나을 거에요. 당시 렌트 수입이 7,500불이었어요. 그럼 순 수익이 6,000불일 거 아니에요. 이거 하나 함으로써 패시브 인컴이 생겨요. 태넌트가 있고 건물이 있는 한 인컴이 인피니트 하죠. 불과 일 년만에 생긴거에요. 그래서 이 친구는 "돈 벌기가 이렇게 쉬워요!"라고 하고 만나면 항상 웃는 얼굴이에요. 그러다 이 학생이 비자 문제로 한국에 들어가게 되었어요. 85만불에 팔 수 있는데 제가 "그걸 왜 파냐"고 했어요. 그런데 이 학생은 파트너 보기 싫다고 팔았어요. 다시 캐나다 통해서 미국에 왔는데 브루클린에서 비슷한 건물을 두 개 하더라고요. 이젠 안 판데요. 이 친구가 어디서 주워와서 인테리어도 잘 해요. (이 학생처럼 사지 않고) 자기가 렌트해서 렌트를 주는 사람도 있어요. 만약 이걸 팔지 않고 가지고 있었다면 얼마나 좋았겠어요. 이렇게 수입이 있으면 은행에서 돈을 더 받겠죠. 지금까지 통계를 보면 지난 35년 동안 부동산 가격이 6% 상승했어요. 앞으로는 부동산 투자를 통해서 패시브 인컴을 창출하는 법을 하나씩 배우고 integrity가 있는 나를 만들려면 어떻게 해야 되나…돈 내고 대학원 가서 공부 해봐야 나오면 세상이 바뀌어 있어요. 파이넨셜 프리덤 얻으려면 이런 세미나에 가야 해요.

오늘 책 하나를 소개 할게요. 트럼프와 기요사키가 같이 쓴 책 "Why we want you to be rich." 왜 물음표를 붙이지 않았을까? 이런게 헷갈려요. Why do we want you to be rich라고 하면 물음표가 있어야 해요. "우리가 당신이 부자가 되길 원하는 이유"라고 해석하면 되요. The reason why we want you to be rich.

Retire to be rich. 부자되기 위해 은퇴하라는 말.

미국 삶이 힘들죠. 내가 수퍼마켓에서 지갑을 가져 오지 않아 아들을 기다리는 동안 이 책을 발견해서 읽었어요. 이 책을 읽고 내 인생이 바뀌었어요. 이런 책을 보고 인생이 바뀌면 오래가요. 여러분 내가 왜 캐쉬플로우 쿼드런트를 추천했는지 아시겠어요? 이 책이 여러분 인생을 바꿀 수 있기 때문이에요. 나는 파이넨셜 프리덤이 필요 없어요. 그냥 20 밀리언 가지고 살면 되요. 여유가 있는 사람은 이 책 사서 보세요. 내가 이 책 볼 땐 노트도 만들고 단어도 많이 찾았어요. 내가 영어 선생 이었는데도 읽는데 힘들었어요. 슬랭도 많아요. 그래도 한국어로 번역된 것 보다 이게 읽기가 쉬워요. 인생을 바꾸는게 쉽겠어요? 노력해야 해요. 하루에 두 시간 오디오북을 계속 들으세요. 그리고 미국에 살면서 영어 실력이 없어서 자기가 보고싶은 책 못 읽는건 shame이에요. 영어 못하면 애들이 얼마나 무시하는 줄 알아요?

앞으로 두고 보세요. 조 바이든이 (대통령) 되면 1031 익스체인지 없앨거에요. 1031 익스체인지는 누가 만들었는지 아세요?

J: Clinton

B: 이게 tax 쉘터 였는데.. $1000,000 버는사람이 40% 텍스 내면 60만불 남는거에요. 법은 국회에서 만들지만 사실 부자들이 만드는 거에요. “너 그렇게 하면 너 안찍어.” 그러니까.

수입이 없는 건물을 100만불에 하나 사서 70만불이 건물에 들어갔다면 30만불에 대한 세금만 내면 되요. 70만불 썼어도 건물 가격이 오르는 거에요. 그래서 1031이 텍스 쉘터에요. 이 건물을 팔았을 때 다시 같은 또는 더 비싼 건물을 사게 되면 capital gain 텍스를 유보해 주는 게 1031 exchange 에요. 앞으로 1031 익스체인지 없어지면 어마어마한 변화죠. 부동산 마켓에도 어마어마한 변화가 생길거에요. 그거 무서워서 하지 말자고 할 수도 있죠. 그럼 다른 방법으로 파이넨셜 프리덤을 얻어야 해요.

Why we want you to be rich를 보면서 큰 감명을 느낀건 로버트 기요사키나 트럼프가 뭐가 아쉽다고 이 책을 썼을까? 그게 내가 강의하는 이유기도 합니다. 이번에 이건희 어록에 보니까 자기가 살아있을 때, 건강할 때는 재산인데 몸이 아프니까 이게 유산이래. 18조의 유산, 재산을 갖고 있는데. 10-11조의 상속세를 내야 해요. 생각을 하면서 살아야 해요. 이건 비자금에서 낼 수 있는게 아니고 주식을 팔아야 해요. 이건희 죽었다니까 미국과 중국이 눈에 불을 켜고 보고 있어요. 삼성의 55%가 외국 자본이래요. 10-11조 팔면 걷만 한국 기업이지, 미국사람이 사면 미국 기업이 되는거에요. 차라리 아무것도 주지 말았으면 삼성이 그대로 할텐데 상속세 내다 보니..이건희도 마찬가지에요. 상속세 내게 되면 기업이 망해요. 상속세 낮추려고 하다보니 감옥에도 가고 그러는거에요. 아무리 자식에게 많은 재산을 물려줘도 사회에 거렁뱅이들만 있다면 제대로 되겠어요? 같이 잘 살아야 해요. 여러분들, 급해요. 빨리 배워서 같이 잘 살아야 해요.

<u>수입처</u>

1. 부동산
2. 은행: 은행을 만드셔서 인컴을 창출해서 파이넨셜 프리덤을 찾으세요. 그렇지 않으면 돈을 많이 벌 수는 있을거에요. 그러나 파이넨셜 프리덤은 찾지 못할 거에요.