



Sogang Academy

Real Estate in California(Residential)

1. 부동산을 소유하는게 좋은가?

House Price : \$736,000 (Median Price , LA Metropolitan area. 2022 Q1)

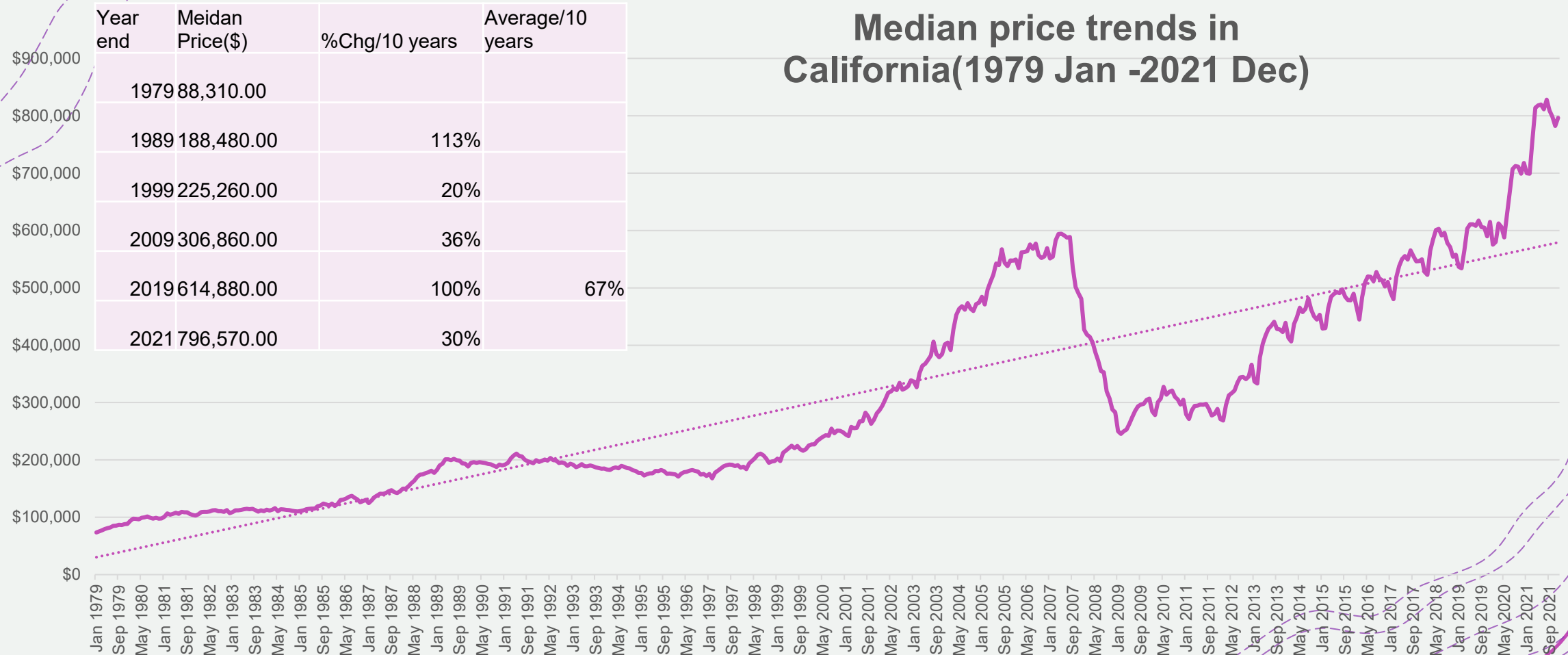
Down payment :20% (\$147,200) Loan Amount : \$588,000(LTV 80%)

	Purchase(\$)	Rent(\$)
Monthly interest payment(5.5%)	3,338	3,500
Property tax(1.25%)	767	
Insurance(\$1464/year)	122	
Principle deduction	730	
Total Monthly payment	4,957	
Net pay before principl deduction	4,227	
Down payment opportunity cost (1.5%)	184	
Total Monthly cost	4,411	3,500

렌트를 하는 시점에서의 한달 비용만 보면 위의 표와 같이 렌트를 하는 것이 비용이 적게 드는 것으로 보인다. 그러나 중장기, 5년에서 7년 이상, 을 놓고 보면, 위의 계산표는 1. 집 값의 상승(Price appreciation) 2. 집을 보유 했을때 Tax deduction 혜택, 모기지 페이먼트의 Principal payment 의 curve 등을 반영하지 않고 있다

1. 부동산을 소유하는게 좋은가?

Median price trends in California(1979 Jan -2021 Dec)



(source: California association of Realtors)

Base line trends of past 50 years shows appreciation factor of house price

1. 부동산을 소유하는게 좋은가?

<https://www.realtor.com/mortgage/tools/rent-or-buy-calculator/>

위의 사이트를 링크해서 보면 (Realtor.com website) 집을 구입했을때와 , 렌트를 했을 경우를, price appreciation/ Tax / Tax deduction/각종 비용/ 기회 비용 등등 모든 요소들을 감안하여 , Year 가 경과 함에 따라 두 경우를 비교 해서 보여 주고 있음(사이트 사용 법과 적용 숫자를 잘 모를수 있는데 ,자세히 알고 싶으시면 연락 하세요)

LA 지역 \$1,050,000 가격의 집의 경우 (\$4,600 Rent/ 5.076% 이자율/ Property tax 1.25% 적용 , 기타 위의 사이트 적용 숫자 참조)

- Buying becomes cheaper than renting after 5 years
- At Year: 10
- Buying is cheaper
- You will save \$173,839, an average of \$1,464 per month.(사이트 Template 적용 숫자에 따라 다소 달라질 수 있음)
- Buying average net cost: \$4,492/mo
- Renting average net cost: \$5,941/mo

1. 부동산을 소유하는게 좋은가?

Vs 주식 ? 주식 배당?/ Other investment options?

주거용 부동산

Quality of life/Peace of mind(Tangible asset where your family live)

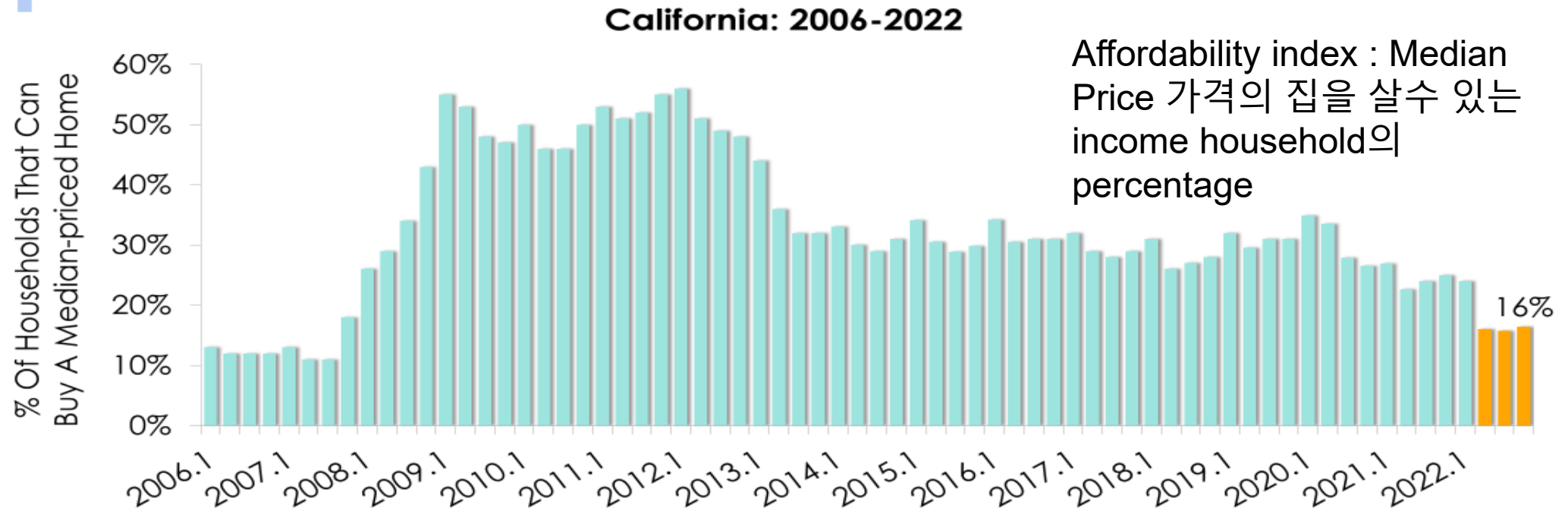
+Investment (Showed in previous pages)

+ Strong base for Leverage



2. 어떻게 부동산을 소유하는가?

Affordability to decline to the lowest level since 2007



SERIES: Housing Affordability Index of Traditional Buyers
SOURCE: CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®

2. 어떻게 부동산을 보유하는가? 쉽지않은 집 구입

Minimum Annual Income Required During Affordability Peak
vs. Current

Region	2012 Q1	2022 Q1	% CHG
CA SFH	\$56,320	\$158,000	180.5%
CA Condo/Townhomes	\$44,440	\$126,800	185.3%
Los Angeles Metropolitan Area	\$53,780	\$146,000	171.5%
Inland Empire	\$35,170	\$111,200	216.2%
S.F. Bay Area	\$90,370	\$267,600	196.1%
US	\$32,000	\$73,200	128.8%

2. 어떻게 부동산을 소유하는가? 부동산 협회 올해와 내년 예측

California housing market outlook

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022p	2023f
SFH Resales (000s)	409.4	417.7	424.9	402.6	398.0	411.9	444.5	380.6	360.3
% Change	7.0%	2.0%	1.7%	-5.2%	-1.2%	3.5%	7.9%	-14.4%	-5.3%
Median Price (\$000s)	\$476.3	\$502.3	\$537.9	\$569.5	\$592.4	\$659.4	\$786.7	\$863.4	\$801.9
% Change	6.6%	5.4%	7.1%	5.9%	4.0%	11.3%	19.3%	9.7%	-7.1%
Housing Affordability Index	31%	31%	29%	28%	31%	32%	26%	18%	18%
30-Yr FRM	3.9%	3.6%	4.0%	4.5%	3.9%	3.1%	3.0%	5.2%	6.2%

2. 어떻게 부동산을 소유하는가 - Financing



Conventional Loan

- + 월 소득이 집을 유지하는 비용과 타 liability를 2배 정도로 cover하는 경우
- + Income 자료(직장, 본인 회사 등)
- + Down payment Source (통장에 2개월동안 안치 되어있어야함)
- + 5% Down Pay부터 시작함

Non-QM

- + 직장을 Verify 또는 본인 회사를 소유한 경우
- + Tax 자료 없이 용이한 용자이지만 Down Pay가 30% 부터 시작

부동산은 Financing 부터 시작 , 현재의 위치에서 가능한 프로그램을 찾아야함. 미국에는 정말 다양한 Financing 프로그램이 있음.

3. 부동산을 판매하는 경우?

- Relocation
- Life stage
- Financial status

4. 캘리포니아 부동산 거래 시스템

- County Recording 국에 Deed recording 을 안전하게 완료 할 수 있으면 , 누구나, 언제나 , 어떤 방식으로든 거래 할 수 있다. **그러나,**

Seller

- 현재 시장에서 top dollar를 받고 있는지 어떻게 확인하는가? Marketing/ Negotiation
- Transaction process 관리를 어떻게 할 것인가? Due diligence /Money transaction/ seller's duty/ vesting etc.,

Buyer

- 현재 시장에서 적정가격으로 사고 있는지 어떻게 확인 하는가?
- Transaction process 관리를 어떻게 할 것인가? Due diligence /Money transaction/ buyer's duty/ vesting etc.,

4. 캘리포니아 부동산 거래 시스템

1) 부동산 Agent(Licensed by California bureau of Real Estate): Marketing/ Negotiation/ Overall coordination of transaction process

- Broker

-Sales person

2) Escrow : handling money in transaction process

3) Title company : insurance company for assuring safe title transfer

5. Transaction Process

- Marketing: MLS(Multiple listing service)/ other marketing tools(open house , advertising) – listing agent / selling agent
- Offer acceptance(RPA : Residential Property Purchasing Agreement)
- Open escrow : Earnest Money Deposit etc.,Buyer Loan process start
- Physical inspection contingency removal (17 days)
- Appraisal contingency removal (17 days)
- Loan contingency removal (21 days)
- Final walk through(5 days before closing)
- Loan finalizing , Funding
- Recording, Closing



Any questions?

+궁금하신 점이 있으면 알려 주세요.

감사합니다. Thank you!

