

윌리엄 홍의 부동산 이야기



William Hong | 778-997-0427 | info@williamhong.com | www.williamhong.com

리스팅 전 집수리 계획 (2/2)

오늘은 지난 번 컬럼에 이어 리스팅 전 집 단장 계획 마지막 단계와 홈 스테이징에 대한 체크 리스트에 대하여 말씀 드리려고 합니다.

집단장 세 번째 단계는 Complete Update입니다

이는 말 그대로 화장실과 부엌을 포함한 대대적이고 전면적인 집 수리를 의미 하며 대략 집 값의 10~15% 정도를 예산으로 보시면 됩니다. 워낙 시간과 비용이 많이 들어가는 ‘공사’ 이므로 비용과 효용가치를 충분히 검토하시어 충분한 시간적인 여유를 가지고 진행하시는 것이 중요합니다. 여기서 필자가 강조하고 싶은 점은 집의 밸류에 따라 너무 지나치게 오버 스펙으로 집 단장을 하시는 것은 피하시라는 점 입니다. 예를 들어 \$400,000~\$500,000 정도의 타운홈 위 아래층 그리고 계단을 모두 Solid Hardwood 플로어링으로 바꾸고, Home Theater를 위한 Home Speaker System등을 집 전체에 설치하신 셀러 리스팅을 받은 경험이 있는데, 이는 분명히 집 밸류 대비 지나친 오버 투자이며, 결국 되 파실 때 투자금액 전부를 회수하지 못 한 사례가 있었습니다. 그리고 공사는 항상 집 바깥부터 시작하여 안쪽으로 진행하시는 것이 요령입니다.

다음으로는 홈 스테이징과 관련된 체크리스트에 대하여 설명 드리도록 하겠습니다.

제일 처음 시작은 집 밖 마당과 사이드 워크(Curb)부터 시작 됩니다. 쓰레기 통, 리사이클 빈, 가든 호스 등 지저분해 보이는 물건들은 모두 치워 가라지나 눈에 잘 안 띄는 곳에 둡니다. 때로는 좀 더 넓은 전망(View)를 위하여 창문에 설치된 방충망(Screen)도 일부 또는 전부를 떼어 내서 따로 보관하는 경우도 있습니다. 당연히 모든 유리창은 안팎으로 깨끗하게 닦으셔야 하고, 문지방 틈새나 흙도 모두 청소

하셔야 하며 거미줄, 먼지 등도 모두 제거 합니다. 그리고 나서는 필요에 따라 지붕/ 거터 청소 및 페인트 작업을 하시고 마지막으로 수선이 필요한 곳에 세세하게 수선작업을 하여 마무리 하게 됩니다. 특히 하우스 경우에는 늘 정원 관리에 신경을 쓰셔야 합니다. 정원관리의 중요성은 바이어 입장에서는 집이 낡아도 수리 보수가 잘 되어 있고 정원이 깨끗하면, 집주인이 집에 대한 애정이 있다고 판단 하게 되어 집의 보이지 않는 곳에 대해서도 관리가 잘 되어 있다고 안심하게 되는 경향이 있습니다.

리스팅 상담 시 필자가 늘 강조하는 점 중 하나는 특히 현관에 있는 도어 매트(의 교체 (좀 더 깨끗하고, 세련되고, 따뜻한 느낌의 것으로)와 도어 벨, 도어 등 점검입니다. 바이어에게 첫인상을 심어 주는 곳이 바로 현관도어와 현관이므로 여기서 도어 벨이 고장 나 있다거나 도어 매트가 형편없이 낡고 지저분하다면 집 전체에 대한 첫 인상이 나빠지기 때문입니다.

집에 짐이 많을 경우에는 모두 한 곳에 몰아서(골방, 가라지) 보관하시는 것이 중요하며, 보관하고 남은 짐들은 별도로 스토리지 얻어서 보관하시거나 처분 하셔야 합니다. 그 외 냄새 제거를 위한 향초, 데코레이션 소품, 음악 등 실로 다양한 내용과 준비가 있으나 가장 중요한 점은 바이어에게 확실히 기억될 수 있는 강력한 인상을 심어 줌과 동시에 감성적으로 바이어가 이 집에서 살고 싶다는 느낌을 심어 주려는 노력이라고 하겠습니다.

본 컬럼 내용에 대하여 좀 더 자세한 내용을 알고 싶으시거나 추가 문의 사항 있으신 분들은 필자에게 직접 연락 주시면 친절하게 상담해 드리도록 하겠습니다.

문의 : 윌리엄 홍 부동산 778-997-0427

