

윌리엄 홍의 부동산 이야기



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

바이어의 특성 별 분류

오늘은 집 매매 당사자 중 하나인 바이어의 특성별 분류에 대하여 말씀 드리려고 합니다.

보통 리스팅 상담을 하다 보면 셀러 분들이 자주 하시는 말씀 중에 하나가 "이 사람 저 사람 다 필요 없고 제대로 된 한 사람 바이어만 있으면 된다"는 말씀들을 하십니다. 물론 맞는 말씀 입니다만, 그 한 사람의 확실한 바이어를 만들기 위해서는 약 100명의 '준비된 (Ready, Able and Willing; RAW) 바이어'가 필요하다는 사실은 잘 모르십니다. 다시 말씀 드리면, 통계적으로 하나의 제대로 된 오퍼를 받기 위해서는 셀러의 동네에서 셀러의 집과 유사한 집을 찾고 있는 약 100여 명의 준비된 바이어 들이 컨택 되어야 하고, 그 중에서 약 10여명의 바이어가 실제로 쇼잉을 요청하여 집을 보게 되며, 그 10여명의 집을 본 바이어 중에서 하나의 오퍼가 들어오게 된다는 말씀입니다.

앞에서도 말씀 드렸습지만 집을 사고 판다는 것은 넘버게임이기 때문에 얼마나 많은 바이어에게 리스팅을 알리느냐 (Exposure)와 얼마나 효율적으로 리스팅을 알리느냐(Efficiency)가 중요하다고 하겠습니다.

셀러입장에서 최고의 바이어는 이미 본인의 집을 팔고 잔금일 전까지 집을 찾고 있는 바이어가 되겠습니다. 흔히들 골든 바이어라고 부르는 이들은 앞서 말씀 드렸듯이 가장 확실한 '준비된 바이어(RAW)' 들 입니다.

셀러 입장에서 두번째 의미 있는 준비된 바이어는 한번 오퍼 넣었다가 가격경쟁에서 실패한 바이어들 이라고 할 수 있겠습니다. 이 분들은 마음에 드는 집을 구매하려다 실패 한 경험이 있으므로, 시장에 바이어가 자기 혼자 만이 아니라는 점도 이미 충분히 인식하게 되었고, 즉 좋은 집은 언제나 빨리 팔린다는 점도 알게 되었고, 본인이 어떠한 집을 원하는지, 얼마 금액까지 지불 가능한지를 정확히 알고 있으므로, 거래 성사 가능성이 매우 높다고 하겠습니다.

세 번째 바이어 그룹은 모기지 브로커를 방문하여 사전 모기지 승인을 받은 바이어 그룹입니다. 대부분 바이어 부동산을 선임 하기 전에 모기지 브로커를 통하여 정확한 사전 모기지 가능 금액 확인과 사전 승인 절차를 밟기 때문에 이 그룹에 포함되는 바이어들은 대부분

바이어 부동산이 있게 됩니다.

네 번째 바이어 그룹은 근처에 살면서 좀 더 큰 집 또는 작은 집으로 갈아 타려고 하는 바이어 들입니다. 필자 경험에 의하면 오픈 하우스 시 가장 많이 방문하는 바이어 그룹이 바로 이 부류의 바이어 들이며 이 들 중 약 50%정도는 아직까지는 '준비된 바이어(RAW)' 가 아닌 경우가 많았습니다. (단지 집 구경 단계의 바이어 들)

다섯 번째 바이어 그룹은 현재 세입자로 살면서 집 구매에 대한 능력과 의사가 있는 바이어 그룹입니다. 필자의 경험에 의하면 바로 이 바이어 그룹이 가장 집 사는 데 오래 걸리고, 동기부여도 낮은 그룹인 것 같습니다. 일단 살 집이 존재 하므로 서두를 이유가 없으며, 따라서 새로운 매물에 대해서도 적극적으로 대쉬하기 보다는 싸게 살 수 있으면 좋고 안되면 말고 식의 정서가 많이 깔려 있기 때문 입니다.

그러나 셀러 입장에서는 현실적으로 쇼잉 요청 시 누가 골든 바이어이고 누가 그냥 구경꾼 바이어인지 구분하기 쉽지 않으므로, 앞서 말씀 드린 대로 바이어가 보고자 한다면 언제든지 집을 보여 주는 것이 현명한 선택 이라고 하겠습니다.

마지막으로 필자가 리스팅 부동산으로 일 할 때에는 , 바이어측 부동산 없이 집을 보여달라는 문의를 받을 시에는 좀 오버스러울 정도로 까다롭게 바이어 측 사정에 대하여 물어 봄으로써 바이어에 대한 선별작업을 합니다. 일단 리스팅 부동산 입장에서 바이어라고 해서 아무런 선별작업 없이 무조건 정보를 제공하거나 집을 보여줄 수는 없는 노릇이고, 보다 실제적인 이유로는 아직 부동산선임을 하지 않았다는 것 자체가 이미 아직 '준비된 바이어(RAW)' 가 아닐 가능성이 매우 높기 때문 입니다.

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

문의 : 윌리엄 홍 부동산

778-997-0427

