



# “미래를 위한 부동산 투자, 유닛 주택으로 시작하십시오”

## 더글라스 문 부동산 에이전트

부동산의 투자는 부를 쌓는 지름길 중 하나다.

40년 이상의 풍부한 경험을 보유한 '더글라스 문' 부동산 에이전트에 따르면 세계적인 부호들 가운데 약 70%가 부동산 투자로 부를 이루었다. 문 에이전트는 자신의 주위에도 수백 개의 아파트 유닛을 소유한 몇 부동산 재벌들이 있는데 그들의 투자의 출발점은 모두 모두 적은 유닛부터였다면서 누구나 손쉽게 시작할 수 있는 적은 유닛 특히, 2-4 유닛에 대해 다음과 같이 설명했다.

적은 유닛 주택은 구입 시 개인주택용의 저렴한 이자로 융자를 받을 수 있는 장점이 있다. 부동산 투자 시 일반 주택을 선호하는 사람들이 있는데 여기에는 전반적으로 과비용과 위험성이 도사리고 있다. 전반적으로 비용이 적게 들어가며 누구나 쉽게 시작할 수 있는 것은 소규모 유닛 주택 투자다. 조금 불편할 수는 있으나 장래의 삶을 보장하는 보호 장치라 생각하고 비용 절감 차원에서 자신이 유닛 가운데 한 유닛으로 이사를 하고 관리의 노하우를 조금씩 알아간다. 적은 유닛은 관리하기가 어렵지 않다. 수리 문제는 흔히 발생하진 않으나 발생했을 경우 사소한 것은 스스로 고치고, 모르는 것은 유튜브나 SNS를 통해 수리 방법을 알 수 있다. 만일을 위해 핸드맨을 알아 두거나 세입자가 고칠 수 있다면 렌트비에서 크레딧을 줄 수도 있다. 세입자 선정도 과정만 알면 쉽게 할 수 있다. 굳이 주택 관리를 매니지먼트회사에 맡길 필요도 없는 것이다.

그러면 어떤 유닛 부동산을 매입해야 할까?

첫째, 동네 주위가 좋아야 한다. 직장도 많이 있고, 교통도 편리하고 학교, 공원, 쇼핑센터 등이 근거리

있으면 좋다. 안정적인 분위기를 주고 테넌트 선호지역이면 더 장점이 있다. 현재 렌트비가 조금 낮더라도 한도 내에서 매년 꾸준히 올릴 수 있다. 그러면 팔 때 좋은 값을 받을 수 있다. 부동산 값은 렌트 수입에 영향을 받는다.

둘째, 유닛의 구성이다. 가급적 으론 유닛에 방이 2-3 개가 있는 것이 좋다. 원룸 유닛 입주자는 비교적 이사가 잦다. 더 넓은 곳으로 이사하려 하기 때문이다. 이럴 때마다 공실 비용과 청소, 수리 비용이 들어간다. 역으로 방이 셋일 경우 이사가 가는 경우가 거의 없다. 방의 수가 많은 유닛들은 렌트도 비싸고 팔 때 가격도 수직 상승한다. 세입자의 자녀들은 친구와의 관계로 학교 옮기는 것을 원치 않기 때문에 장기간을 그대로 사는 경우가 많다. 그러므로 방이 둘이거나 세 개인 유닛은 그 조합면에 아주 바람직한 구성이다.

셋째, 너무 오래된 건물은 피한다. 시장에 나와 있는 유닛은 50년대 혹은 60년대 지어진 것이 대부분이다. 그 이상 오래된 것은 피하는 것이 좋다. 예기치 않은 곳에서 문제가 발생하기 쉽고 그 수리 비용도 만만치가 않다. 특히 오래된 역사적인 건물들은 마음대로 증축도 못하고 시당국에 허가 받아야만 하는 경우도 있다.

넷째, 학군이 좋은 곳은 선호지역이다. 이런 지역은 안전하고 범죄도 거의 없고 생활 여건이



▲ 더글라스 문 에이전트, 사진=타운뉴스

주민 위주로 편리하게 잘 구비 돼 있다. 또 유동인구가 많지 않기 때문에 공실 비용과 타 관리 비용이 거의 들어가지 않는다. 자녀 교육을 중시 하는 부모들이 선호하는 지역으로 이들은 자녀들이 졸업할 때까지 다른 지역으로 이사하지 않는다. 이런 지역은 다른 지역에 비해 렌트와 부동산 가격 상승이 빠른 지역이다. 특히 오픈카운티는 이런 여건을 갖춘 지역들이 많아 전반적으로 선호도가 높다.

제한된 예산으로는 이 모든 요건들을 다 충족시킬 수 없다면 약 70% 이상 만족하면 좋은 투자가 될 것이다.

특히 이민자들이 많이 거주하는 캘리포니아는 거주용 부동산이 많이 부족하다. 더구나 단독 주택의 값이 비싸다 보니 차선책으로 적은 유닛으로 우선 입주하여 비용도 절감하고 점차 부를 늘려 나가는 추세다. 이러한 요인들이 작용하여 수익성 유닛 부동산의 값이 수직 상승하는 것을 많이 목격한다. 괜찮다 싶은 유닛 주택을 계약하려 하면 벌써 몇 개 오퍼가 들어와 마지막 성사 단계에 있는 경우가 많은 것이 현 상황이다. 그 밖에 좋은 기후, 직장 등 가격 상승 요인들이 많아 유닛 주택 구입은 더 치열해질 전망이다.

모두가 아메리카의 꿈을 이루어 주류사회에 기여도 하며 성공하는 삶이 됐으면 하는 바람이다.

▶ 문의: (714) 336-1983, dmoon4989@gmail.com

최지호 (NPI: 1225149859) 노인의학 클리닉

# 전화진료 전화처방

바쁜 스케줄때문에 의사를 보기 힘들시다면 전화주세요.  
캘리포니아 메디케어 있으시면  
의료상담과 처방전을 한꺼번에 해결해드립니다.  
(준비물: 본인이름, 전화번호, 생년월일, 주소, 약국이름 주소와 전화번호)



**최지호 M.D.**

가정의학 / 노인의학 전문의

1995 고려대학교 의과대학 졸업  
1996 고대 구로 병원 인턴  
2000 경북 상주 공보의 완료  
2006 플로리다 대학교 가정의학 전공의 수료  
2013 조지워싱턴 대학교 노인학 임상펠로우 수료

• 일반 가정의학

상,하 기도 감염, 요로감염, 오줌소태, 방광염, 질염, 처방전 관리 (당뇨, 고혈압, 고지혈, 갑상선) 부비동염, 알레르기 비염, 피부발진 천식

• 일반 노인의학

만성 관절염, 급성/만성 요통, 우울증, 불안조조 장애, 어지럼증

• 처방약 및 각종 치료제

- 치매 "약화" 예방/기억력 강화제
- 각종 처방전 파스 (Lidoderm, Flector, Voltaren Gel)
- 가려움증, 피부질환, 습진 치료제
- 손톱/ 발톱 무좀 전용 치료제
- 각종 종합 비타민
- 최고급 오메가-3
- 불소 치약
- ARED-2 눈 비타민

전화/문자/사진

**213-340-4799**

OPEN 24 hours a day, 7 days a week

Fax. (703) 662-6165

www.immediatehousecalls.com

frontdesk@immediatehousecalls.com