



주택 구입 단계



## 들어가기

- 주택 구입 단계
  - ✓ 첫 주택을 구입 시 도움이 되는 중요한 지식의 습득
  - ✓ 주택 구입 과정에서 사용되는 중요한 용어 설명

“주택 구입의 단계” 강연은 주택 구입 과정을 안내해 드립니다. 이 강연에는 부동산 중개인 선택, 용자 기관 탐색, 지출 계획의 설정, 최상의 용자 탐색, 오퍼 제시, 그리고 마지막으로 클로징 절차와 요소에 대해 다루게 됩니다.

## 주택의 소유

- 여러분은 수년 간 열심히 일하고, 돈을 저축하였고, 좋은 신용 기록을 쌓고 관리해 왔으므로 이제 여러분의 가족에게 “집”이라는 귀중한 선물을 할 준비가 되었습니다

몇 가지 기억할 사항들:

- 서두르지 마십시오.
- 주택은 여러분이 평생 동안 구입하는 가장 큰 자산입니다.
- 내 집 마련의 꿈을 이루려면 충분한 준비와 조사를 해야 합니다.
- 첫 주택은 가족이 함께 생활하고 성장하는 장소일 뿐만 아니라, 세월이 지나면서 여러분과 가족의 부를 창조하는 미래의 귀중한 자산입니다.

## 주택의 소유

### ■ 임대의 장.단점

#### ✓ 장점:

- 임대료와 보증금 이외의 특별한 금전적 책임이 없다.
- 수리나 보수 유지의 책임이 없다.
- 임대주가 재산세, 건물보험, 그리고 특정 공공요금을 지불한다.
- 임대 만료 시 이사가 용이하다.

현재 친구나 가족과 함께 살고 있든, 또는 아파트를 임대하고 있든, 여러분은 주택 소유와 임대의 장점과 단점을 비교 분석해 보아야 합니다.

임대

장점

- 주택의 수리와 보수를 다른 사람이 해줍니다.
- 임대주가 재산세, 건물보험, 그리고 특정 공공요금을 지불합니다.
- 원할 때 주택을 파는 번거로움이 없이 이사를 할 수 있습니다.

“주택을 소유하지 않았을 때, 기타 다른 장점은 어떤 것이 있을 수 있는가?”를 물어본다.

## 주택의 소유

### ■ 임대의 장단점

#### ✓ 단점

- 순가치가 없음
- 주택 개조 기회 없음
- 어린 자녀나 애완동물에 관한 제한
- 실내장식에 대한 제한
- 임대료 인상을 막을 수 없음

현재 친구나 가족과 함께 살고 있든, 또는 아파트를 임대하고 있든, 여러분은 주택 소유와 임대의 장점과 단점을 비교 분석해 보아야 합니다.

#### 단점

- 임대료는 임대주의 것이므로, 임대료는 여러분을 위한 순가치를 증가시키지 않습니다.
- 부엌이나 욕실의 개조와 같은 주택 개량을 자유롭게 할 수 없습니다
- 어린 자녀나 애완동물 때문에 입주에 제한을 받을 수 있습니다.
- 실내장식에 대한 제한이 있을 수 있습니다.
- 좋아하는 민족 고유의 요리를 하는 것이 불편할 수 있습니다.
- 임대료가 인상되는 것에 대한 통제력이 없습니다.

워크숍 참가자에 “주택을 소유하지 않았을 때, 기타 다른 단점은 어떤 것이 있을 수 있는가?”를 물어본다

## 주택의 소유

### ■ 주택 소유의 장단점

#### ✓ 장점

- 순가치
- 안전성
- 세금 혜택
- 고정 이자율 모기지 선택 시 모기지 상환액이 안정적
- 주택의 실내장식과 개조를 자유롭게 할 수 있다.

## 주택 소유

### 장점

- 소유할 수 있는 자산이 생깁니다. 세월이 지나면 주택의 순가치가 증가하여, 더 큰 주택을 구입하거나, 사업, 자녀 교육, 은퇴에 필요한 자금을 마련하기 위해 사용할 수 있는 귀중한 재산 증식 수단이 됩니다.
- 가족이 함께 살고 성장할 수 있는 생활의 터전이 마련됨으로 인해 안정된 생활을 누릴 수 있습니다.
- 세금 혜택이 있습니다.
- 고정 이자율 모기지를 선택하는 경우 월 상환금이 변하지 않습니다.
- 주택의 실내장식을 자유롭게 선택할 수 있습니다.

워크샵 참가자에 “주택을 소유 시 기타 다른 장점은 어떤 것이 있을 수 있는가?”를 물어본다

## 주택의 소유

### ■ 주택 소유의 장단점

#### ✓ 단점

- 추가 비용에 대한 지불 책임 (예, 재산세, 주택보험, 주택 관리비, 공공시설 사용료 등)
- 수리 및 보수의 책임
- 모기지를 상환하지 못하면 주택을 차압당할 수 있음

### 단점

- 모기지를 상환하는 것 이외에 재산세, 주택보험, 주택 관리비, 공공시설 사용료 및 기타 비용을 포함하는 추가 비용을 지불할 책임이 있습니다.
- 주택과 부동산의 수리, 보수 및 개축 비용을 지불해야 합니다.
- 모기지를 상환하지 못하면 주택을 차압당할 수 있습니다.

워크숍 참가자에 “주택 소유 시, 기타 다른 단점은 어떤 것이 있을 수 있는가?”를 물어본다.

## 구입 준비

- 주택 구입을 도와 줄 수 있는 사람들:
  - ✓ 부동산 중개인
  - ✓ 모기지 용자기관 또는 모기지 중개인
  - ✓ 가족과 친구
  - ✓ 커뮤니티 단체, 주택 상담가
  - ✓ 기타 전문인

여러분이 집을 구입할 때, 구입 절차를 원만하게 하도록, 다음의 사람들이 주택 구입팀을 이루어 여러분을 돕게 됩니다.

### 부동산 중개인

- 부동산 중개인은 구입할 주택을 찾아주고, 구입 가격을 오피하고, 구입 및 에스크로(매매 종결: 클로징) 절차를 진행하는 것을 도와 줍니다. 부동산 대리인을 선정할 때는 믿을 수 있는 친구나 친척의 도움을 받는 것이 좋습니다. 중개인 수수료는 보통 주택 판매자가 판매 대금에서 지불합니다. 부동산 중개인은 판매자의 입장을 대변할 수도 있다는 것을 명심하십시오.

### 모기지 용자기관 또는 모기지 중개인

- 몇몇 용자기관이나 중개인에게 연락하여 모기지 이자율과 용자 조건을 비교해 보고, 첫 주택 구입자를 위한 프로그램에 관해 문의하십시오. 중개인 서비스 수수료는 구입자가 지불해야 한다는 것을 명심하십시오.
- 모기지 용자를 받을 때가 되면 최선의



## 주택 구입 전 점검 사항:

- 주택 구입 전 점검 사항:
  - ✓ 지출 능력
  - ✓ 안정된 소득
  - ✓ 우량 신용
  - ✓ 계약금과 부동산 매매 수수료 지불 능력
  - ✓ 현금 이사 비용
  - ✓ 구입 가능한 주택 가격

꿈에 그리던 집을 빨리 사고 싶으시겠지만 집을 알아보기 전에 봐야 할 몇 가지 단계가 있습니다. 먼저 재정적 능력을 검토해 보는 것이 가장 중요합니다. 다음은 주택을 구입하기 전에 스스로에게 질문해 볼 사항들입니다.:

- 지출 능력이 어느 정도인가?
  - 특정한 모기지 금액에 대한 자격을 사전에 승인 받았더라도, 용자 금액과 월 상환금이 예산 범위 내에 있고 전혀 무리가 되지 않는지를 스스로 결정해야 합니다.
- 안정된 소득이 있는가?
  - 모기지 융자기관은 안정된 소득원을 증명할 수 있는 사람을 선호합니다.
- 우량 신용을 가지고 있는가?
  - 여러분은 지금까지 자신의 이름으로 신용을 쌓았고 연체가 없는 지불 기록을 유지하고 있어야 합니다.
- 계약금과 부동산 매매 수수료를 지불할 능력이 되는가?
  - 구입 가격의 20%에 해당하는 계약금을

## 구입 준비

- 모기지 보험료
  - ✓ 개별 모기지 보험 (Private Mortgage Insurance - PMI)
    - 20% 미만의 계약금을 내는 경우, 보험에 반드시 가입해야 함
    - 1998년 주택 소유주 보호법 (Homeowner's Protection Act - HPA)
    - 개별 모기지 보험(PMI)은 순가치가 주택 시세의 20%가 넘거나 융자금액이 집값의 78%로 줄어들었을 경우, 보험은 해지되어야 함
    - 예외

개별 모기지 보험은 계약금이 낮은 모기지에 필요합니다 (일반적으로 계약금이 주택 가격의 20% 미만인 경우)

개별 모기지 보험은 주택 소유주가 모기지 상환을 할 수 없어 주택 차압으로 이어지는 경우 융자기관을 손해로부터 보호합니다. 이 보험은 차입자가 융자금 상환을 할 수 없어 차압 또는 매매를 절차를 밟고서도 융자 기관이 손실 금액을 받지 못한 경우, 이를 보험회사에서 융자기관에 지불하게 됩니다.

1998년 주택 소유주 보호법(HPA) – 차입자는 주택의 순가치가 주택 시세의 20%를 넘으면 PMI 가입 취소를 요청할 수 있습니다. 융자기관은 원래 융자금액이 집값의 78%로 줄어들었을 경우 자동으로 PMI를 취소해야 합니다.

그러나 주택에 선취득권이 설정되어 있거나 상환이 제대로 이루어 지지 않을 경우는 자동 취소가 되지 않으며 추가 적용 범위가 요구될 수도 있습니다.

## 모기지에 대한 자격 요건

### ■ 4가지 요소(4C)

- ✓ **지불 능력(Capacity)**
  - 소득에 기준한 모기지 용자금 상환 능력
- ✓ **신용(Credit)**
  - 물품을 구입하기 위해 먼저 자금을 차입
- ✓ **자산(Capital)**
  - 재산이나 금전 형태의 부
- ✓ **담보물(Collateral)**
  - 용자금이나 채무에 대한 담보로 제공할 수 있는 차입자의 재산

본인이 지출 할 수 있는 정도와 주택을 구입하는데 드는 비용을 상세히 검토한 후에는 용자기관의 입장에서 생각을 해보아야 합니다.

용자기관은 지불 능력, 신용, 자산, 담보물(4 C: capacity, credit, capital, collateral)의 4가지 요소를 고려하여 차입자가 용자금을 상환할 능력이 있고 주택 모기지를 용자 받을 자격이 있는지를 결정합니다.

#### 지불 능력

소득과 직장 경력에 기준한 본인의 모기지 용자금 상환 능력을 말합니다.

#### 신용

주택, 가구 또는 자동차와 같은 물품을 구입하기 위해 먼저 자금을 차입하고 나중에 상환하기로 약속하는 것을 말합니다

#### 자산

본인의 재산이나 금전 형태의 부를 말합니다.

#### 담보물

용자금이나 채무에 대한 담보로 제공할 수 있는 차입자의 재산을 말합니다.

## 모기지에 대한 자격 요건

- 신용의 의미
  - ✓ 지금 구입한 물품의 대금을 지급하기 위해 미래의 자금을 차입하는 능력
    - 부채 상환의 약속
    - 신용의 두 종류: 회전 신용 대 할부 신용
    - 이자율
    - 좋은 부채

주택 구입의 과정이 시작되면 특히 최상 조건의 용자를 얻기 위해서 좋은 신용을 갖고 있는 것이 얼마나 중요한지 발견하게 될 것입니다. 용자기관들은 여러분에게 모기지 용자를 승인 할 것인가, 어떤 이자율을 적용 할 것인가를 결정하기 위해 많은 요소들을 검토합니다. 신용 기록은 용자기관들이 여러분의 용자금 상환 가능성을 평가하기 위해 사용하는 주요 기준 중의 하나입니다

### 신용의 의미

-신용은 신용카드, 개인 용자, 자동차 용자, 주택 모기지 등을 통해서 제공될 수 있습니다.

-신용의 두 종류: 회전 신용 대 할부 신용

-회전 신용 -- 계좌를 양호한 상태로 유지하는 한, 사전에 결정된 한도까지 반복적으로 돈을 빌릴 수 있음. 회전 신용에는 신용카드, 주택 순가치 담보 신용 대출(line of credit) 등이 있습니다.

-할부 신용 -- 용자기관이 일정한 기간 동안에 상환하는 조건으로 차입자에게 빌려주는 용자

신용은 용자기관이 제안하는 이자율에 큰 영향을 미칩니다.

### -이자율

신용은 용자기관이 제안하는 이자율에 큰 영향을 미칩니다.

## 모기지에 대한 자격 요건

### ■ 신용 점수

- ✓ 용자와 관련된 이자율, 조건 및 수수료를 결정
  - 크레딧 리포트
  - 신용 평가 기관
  - 더 좋은 신용 기록 = 높은 신용 점수

### -점수에 대한 이해

-여러분의 신용 점수는 용자와 관련된 이자율, 조건 및 수수료를 결정합니다.

-신용 평가 기관은 여러분의 크레딧 리포트에 기재된 정보를 평가하기 위해 통계적 방법으로 책정된 신용 점수를 사용합니다.

-신용 점수는 크레딧 리포트의 정보에 근거해 산출됩니다.

- 더 좋은 신용 기록은 높은 신용 점수를 의미합니다.
- 현재 가장 많이 사용되고 있는 신용 점수는 FICO (Fair, Isaac & Co.)점수입니다
- 용자를 신청할 때는 용자기관에 소비자의 신용 점수가 용자 결정에 얼마나 영향을 주었는지에 대해 설명해달라고 요청해야 합니다.

## 신용 점수 분석

- 지불 기록 35%
- 차입 금액 30%
- 신용 기록의 기간 15%
- 새로운 신용 10%
- 현재 사용 중인 신용 10%
- <http://www.myfico.com/>

### •신용 점수란 무엇인가?

-FICO의 신용 점수는 5개의 주요 사항을 주목합니다.

-이 5가지 중에서 상환 기록과 미상환 부채가 가장 많이 고려됩니다. 실질적으로 이 두 가지가 여러분의 신용 점수를 결정하는데 반 이상의 역할을 합니다.

-소득은 중요한 요인이 아닙니다. 일부 소득이 높은 사람들은 소득이 낮은 사람들보다 낮은 신용 점수를 가지고 있기도 합니다.

-신용점수는 여러분의 크레딧 리포트의 어느 한 시점에 대한 요약이며 영원한 것이 아니라는 점을 기억하십시오. 신용 점수는 신용 거래를 반영하여 지속적으로 변경됩니다. 따라서 신용 점수를 높일 수 있는 신용 거래를 지속하는 것이 중요합니다.

-신용 점수를 높이는 것은 하루 아침에 되는 일이 아닙니다. 신용 점수는 크레딧 리포트의 정보에 근거해 산출되므로 점수는 오랜 기간 동안의 여러분의 신용 사용경향을 분석하여 산출됩니다. 불행히도 신속한 신용 교정 방법은 없습니다.

-책임감 있게 본인의 신용을 부지런히 관리해야만, 향후 신용 점수 때문에 여러분에게 소중한 기회를 놓치는 일이 없어야 할 것입니다.

-약간의 비용을 지불하시면 온라인으로 FICO가 제공하는 신용 점수 사본을 받을 수 있습니다. 웹사이트에서는 신용 점수 산출 신용 점수

## 신용 기록

E C O S E	W H O A	Creditor Name	Date Opened	Date Reported	High Credit	Present Status		Historical Status			Current Status	
		Account Number	Credit Limit	Last Activity	Terms	Balance Owing	Amount Past Due	Mos Rev	30-59 Days	60-89 Days		90-120 Days
I	B	US Bank	04/03	01/04	\$3700	\$2700	\$0	9	0	0	0	HI
		101010			30M140							TU
		INSTALLMENT SALES CONTRACT										
		DLA: 12/03										
		부정적 기록이 없는 계좌										
		할부 용자, 신용카드, 모기지, 자동차 용자, 소매 계좌, 금융회사 계좌 등										
I	B	ABC	09/00	05/01	\$500	\$500						O9*
		Collect			\$500							TU
		부정적 기록이 있는 계좌										
		PLACED FOR COLLECTION										
		CREDITOR: FUNDING CORP.										
		AGENCY: ABC COLLECTION										
I	B	XYZ	11/99	02/00	\$300	\$300						O9*
		Collect			\$300							TU
		PLACED FOR COLLECTION										
		CREDITOR: FUNDING										
		AGENCY: XYZ COLLECTION										

© Freddie Mac 2008

15

-신용을 신청하고 신용을 쌓기 시작하면 용자 기관 또는 신용 제공자는 여러분의 상환 기록을 미국의 3대 신용 평가 기관(Equifax, Experian, TransUnion) 중 한 곳 또는 그 이상, 통보합니다.

-신용 보고서에는 보통 다음과 같은 정보가 기재됩니다.

- 신청인의 이름, 주소, 소셜 시큐리티 번호(SSN), 생년월일
  - 신용 정보 – 신용 제공자 정보, 각 제공자에 대한 상환 기록 및 현재 미상환 금액
  - 파산, 차압과 같은 공공 기록에 기재된 정보
  - 최근에 신청인의 신용을 조회한 리스트

# FICO 신용 점수 산출 보고서 견본

## CREDIT BUREAU CONSUMER RELATIONS CENTER

(TU) TU SETTLEMENT SOLUTIONS, PO 31423, INDEPENDENCE, OH 44131  
(866) 871-0390

Date Ordered: 01/20/2008  
Date Released: 01/20/2008  
Date Reissued: 01/20/2008

The point scoring shown is derived from the original infile data compiled from each repository used, prior to the elimination of duplicate tradelines.

TransUnion

01-NEW EMPIRICA **700**

여러분의  
신용 점수에  
가장 많은  
영향을  
끼치는  
요인들

- REASON 1:** Derogatory public record or collection filed
- REASON 2:** Length of time accounts have been established
- REASON 3:** Too many inquiries in last 12 months
- REASON 4:** Proportion of balances to credit limits is too high on bank revolving or other revolving accounts

TransUnion의 개인 신용 점수는 최저 150 최고 934으로 보고된 신용 정보의 양과 질(부정적인 것과 긍정적인 것)에 근거하여 계산된다. 높은 점수는 오랜 기간 동안의 긍정적인 신용 기록을 반영한다.

모든 소비자는 각자의 신용 기록이 있지만 신용 점수가 모두 있는 것은 아닙니다. 신용 점수는 신용 제공자에게 지불한 상환 기록, 현재 사용중인 구좌 또는 최근 사용 기록 등과 같은 최근의 신용 활동을 기준하여 산출됩니다.

신용 점수는 신용 제공자에 의해 광범위하게 사용되며 모기지나 자동차 융자, 신용 카드, 또는 자동차 보험 등을 얻고자 할 때 여러분이 받는 이자율이나 요금에 신용 점수가 직접적으로 영향을 미칩니다. 점수가 높을수록 용자 기관으로부터 좋은 평가를 받을 수 있으며 신용 점수가 높은 소비자는 낮은 이자율을 받을 수 있습니다.

신용 점수와 함께 점수에 영향을 미치는 네 개의 중요한 요인들에 관해 알아야 합니다. 일반적으로 FICO 크레딧 리포트에 네 가지 이유가 명시되어 있으며 이는 여러분의 신용 점수에 가장 많은 영향을 미치는 주요 요인들을 뜻합니다. 신용 점수를 높이려면 본인의 점수와 관련된 이 네 가지 이유에 대해 알아두는 것이 중요합니다. 여러분의 신용 파일의 내용이 바뀌면, 앞서 언급한 이유들도 바뀐다는 것을 알아 두십시오. 이러한 이유들은 신용 점수를 높이는 길잡이가 되며 신용 정보 정정 시 취해야 할 조치의 방향을 제시합니다.



## 모기지에 대한 자격 요건

- 모기지 사전 승인
  - ✓ 모기지 사전 승인 - 은행이나 다른 용자기관들이 크레딧 리포트와 소득 증빙서류에 대한 예비 검토에 근거하여 제공하는 서비스

사전 용자 승인서는 용자기관이 구입자가 제공한 정보에 근거하여 구입자가 모기지를 승인 받을 자격이 있는 지불 능력이 있다고 결정했다는 것을 판매자에게 증명합니다.

사전 자격승인 편지: 여러분이 주택을 구입할 자격이 있다는 것을 사전에 인정하는 모기지 용자회사의 서신입니다. 그러나 특정한 모기지 금액이 명시되어 있지는 않습니다.

## 주택 소유주가 되는 과정

### ■ 주택 조사

✓ 구입을 위해 주택을 보러 다닐 때 고려해야 할 많은 요소들

- 위치
- 주변 편의 시설들
- 주택의 유형

구입할 주택 가격을 결정하고 모기지에 대한 사전 승인을 받은 후에는 주택을 찾아 보아야 합니다.

- 이 때 주요 고려 사항 중의 하나는 위치입니다. 예: 원하는 특정 교육구 내에 위치하고 있는가?
- 주택을 구입할 지역을 선택할 때는 대중교통수단, 공원, 커뮤니티 센터, 개인병원 및 종합병원, 쇼핑센터 등의 편의 시설이 가까이 있는지도 고려해야 합니다.
- 단독주택, 공동주택, 콘도미니엄 또는 연립주택 등 본인이 원하는 주택의 유형이 어떤 것인지 고려해야 합니다.

## 주택 소유주가 되는 과정

- 구입 오퍼 제시
  - ✓ 오퍼
  - ✓ 에스크로
  - ✓ 보증금

### 구입 오퍼를 제시할 때는

- 이 과정에서는 부동산 중개인의 도움을 받아야 합니다.
  - 오퍼에는 지불할 계약금의 금액, 원하는 주택 구입 가격과 에스크로 기간 등을 명시해야 합니다. 때로는 판매가와 기타 조항에 대한 합의점을 찾기 위해 판매자가 대응 오퍼를 제시합니다.
  - 에스크로는 매매를 종결할 때까지 주택 매매와 관련된 모든 자금을 제3자에게 예치하는 절차입니다.
- 구입자는 오퍼를 제시할 때 주택을 구입할 의사와 구입 절차를 진행할 의사가 있다는 것을 보여주기 위해 보증금을 예치해야 합니다.

## 주택 소유주가 되는 과정

- 오퍼 제시 후
  - ✓ 주택을 찾고, 판매자가 최종 오퍼를 수락한 후에는 본격적으로 모기지 신청 절차를 시작하여 동의한 기간 내에 완료해야 한다.

- 구입자는 선호하는 용자기관에 연락하여 필요한 모든 서류를 작성 및 제출해야 합니다.

## 모기지에 대한 자격 요건

- 주택 검사
  - ✓ 본인을 대신해 주택을 검사할 전문 주택 점검사를 고용
  - ✓ 비용을 지불한 경우에는 감정서 사본을 받을 자격이 있음

오퍼에는 항상 주택 검사 조항을 반드시 포함시키십시오.

## 활동: 바둑알 게임

- 지출 계획은 지출의 유혹을 이겨내고 금전을 관리하는데 도움을 준다.
  - ✓ 계획안의 작성은 매월 본인의 지출 항목을 알 수 있게 하고, 위급 상황과 장기적인 목표를 위해 저축을 하게 해주며, 현명한 소비를 할 수 있게 해준다.

### 게임 방법

각 참가자에게 30개의 바둑알과 게임판을 준다 (Joni: 게임판을 보여주어야 함). 각 참가자는 시나리오에 나와 있는 각 가족의 필요에 따라 주택 명세서를 선택하도록 한다. “선택사항”을 제외하고 각 줄에서 한가지씩 선택해야 하며, 선택사항은 원하면 선택할 수 있다. 네모 안의 숫자만큼 바둑알을 할당한다.

각자 바둑알을 받았으면, 다음의 시나리오를 준다:

*새집으로 이사하고 두 달 후, 지하실 배수관이 터져 아래층이 물에 잠겼습니다. 수리 비용으로 다섯 개의 바둑알이 필요합니다.*

**강사 참고 사항:** 이 시나리오를 준 후 돌아다니면서 각 참가자들에게 바둑알이 몇 개 남아있는지 물어본다. 주택 구입시 모두 사용하여 남아있는 바둑알이 없을 경우 다섯 개의 바둑알을 남길 수 있는 선택 사항을 수정 하도록 한다.

주택 구입시 모두 사용하여 남아있는 바둑알이 없을 경우 다섯 개의 바둑알을 남길 수 있도록 선택 사항을 수정하도록 한다.

*수리를 맞길 시공업자를 선택한 후 선택한 시공업자가 이전에 했던 작업을 확인하기로 결정했습니다. 확인하고 집으로 돌아오는 길에 정지 신호가 있는 곳에서 경미한 교통사고가 발생했습니다. 보험 공제액을 지불하려면 세 개의 바둑알이 필요합니다.*

**강사 참고 사항:** 이 시나리오를 준 후 돌아다니면서 각 참가자들에게 바둑알이 몇 개 남아있는지 물어본다. 주택 구입과 공사 비용으로 모두 사용하여 남아있는 바둑알이 없을 경우 세개의 바둑알이 남아 있도록 최초 구입시 선택 사항을 수정 하도록 한다.

이 두 개의 시나리오를 통해 참가자들은 “필요한 것”과 “원하는 것” 그리고 지출과 저축 계획의 중요성을 시각화할 수 있게 된다. 각 참가자들이 게임을 통해 경험한 것을 함께 토론하도록 한다. 또한 참가자들 중 게임 최초에 “저축 계좌”에 바둑알을 남겨 놓았던 사람들이 의도적으로 그랬는지, 왜 그랬는지 알아보도록 한다.

## 알맞은 모기지 선택

- **융자기관에 질문할 사항들:**
  - ✓ 처음으로 주택을 구입하는 사람이나 특정한 지역에 있는 주택 구입에 대한 특별한 융자 프로그램이 있는가?
  - ✓ 특별 융자 프로그램에 대한 자격을 얻으려면 첫 주택 구입자에 대한 교육을 받아야 하는가?
  - ✓ 일반적인 고정 이자율 모기지에 대한 최저 이자율은 얼마인가?
  - ✓ 융자금에는 어떤 수수료가 포함되어 있는가? APR은 얼마인가?
  - ✓ 융자기관이 융자 신청을 처리하는 데 얼마나 걸리는가?
  - ✓ 조기상환 벌금이 있는가?

이제 본인에게 알맞은 모기지를 찾을 차례입니다.

다음은 융자기관에 질문해야 하는 몇 가지 사항들입니다.

- 처음으로 주택을 구입하는 사람이나 특정한 지역에 있는 주택 구입에 대한 특별한 융자 프로그램이 있습니까?
- 특별 융자 프로그램에 대한 자격을 얻으려면 첫 주택 구입자에 대한 교육을 받아야 합니까?
- 일반적인 고정 이자율 모기지에 대한 최저 이자율은 얼마입니까?
- 융자 기간에 따라 이자율이 어떻게 달라집니까?
- 융자금에는 어떤 수수료가 포함되어 있습니까?
- 융자기관이 융자 신청을 처리하는 데 얼마나 걸립니까?
- 만약 약속한 기간보다 먼저 상환할 경우 조기상환 벌금이 있습니까?

## 모기지 종류

- 고정 이자율 모기지
  - ✓ 용자 기간 동안 이자율이 변하지 않음
    - 30년 고정 이자율 용자
    - 20년 고정 이자율 용자
    - 15년 고정 이자율 용자
    - 기타 용자 기간

모기지 용자를 받을 때는 여러 가지 상품 중에서 선택 할 수 있습니다. 고정 이자율 모기지는 용자 기간 동안 이자율이 바뀌지 않습니다. 이 모기지는 이자율이 오르는 것이 걱정되거나 안정적인 상환 계획을 세우기를 원하는 경우에 유리합니다.

- 30년 - 가장 많이 사용하는 고정 이자율 용자 기간입니다.
  - 이 용자는 가장 안정적인 상환 계획을 세울 수 있습니다.
- 20년 - 부채를 빨리 갚고 주택을 완전히 소유할 수 있습니다.
  - 30년 고정 이자율 용자보다 월 상환금이 다소 더 많습니다.
- 15년 - 이자 비용을 상당히 많이 절약할 수 있습니다.
  - 주택의 순가치를 빨리 증가시키고 주택을 더 일찍 소유할 수 있습니다.
  - 월 모기지 상환금이 30년 고정 이자율 용자보다 상당히 많습니다.
- 기타 용자 기간 - 모기지 용자 기간을 40년 또는 50년으로 연장해 월 상환금을 낮출 수 있습니다 - 물가가 비싼 지역에서 보다 쉽게 주택을 구입할 수 있습니다.



## 모기지 종류

- 변동 이자율 모기지(ARM)
  - ✓ 변동
  - ✓ 모기지 용자 기간
  - ✓ 상한선

이름에서 알 수 있듯이, ARM의 이자율은 금융시장의 상황이 바뀔에 따라 높거나 낮게 변동됩니다. ARM은 구입한 주택에서 몇 년 이상 살지 않을 계획인 경우에 유리합니다. ARM은 대부분 초기 이자율과 상환금이 적으므로, 고정 이자율 모기지보다 더 많은 금액의 용자를 받을 수 있습니다.

- ARM의 이자율은 금융시장의 상황이 바뀔에 따라 높거나 낮게 변동됩니다.
- 특히 부동산 시장의 변동이 심할 때는 ARM과 관련된 모든 조건을 주의해서 검토하는 것이 중요합니다.
- 용자기관에 각 조정 기간 동안의 상한선과 용자 기간 동안의 상한선에 관해 문의하십시오.

## 모기지 종류

- 기타 모기지
  - ✓ 벌룬 모기지
  - ✓ 특별 모기지 상품
  - ✓ 이자 지불 모기지
  - ✓ 옵션 ARM

추가로 기타 다른 종류의 모기지들이 있습니다.

- 벌룬 용자 - 단기간 동안 낮은 이자율을 제공합니다.
  - 이 기간이 끝나면 차입자는 용자금 잔액에 대해 채용자를 받거나 잔액을 일시불로 상환해야 합니다..
  - 위험:
    - 일부 용자기관들은 이 용자의 벌룬 기간이 지난 후에 채용자를 보장하지 않기 때문에, 이러한 용자를 받을 계획이면 모든 용자 조건에 대해 상세하게 문의해야 합니다.
    - 이 용자는 몇 년 내에 주택을 팔 사람에게 적절할 수 있으나, 용자 조건이 까다로울 수 있기 때문에 모든 조건을 사전에 철저히 검토해야 합니다.
- 특별 모기지 상품—일부 비영리 단체, 정부기관, 용자기관들은 첫 주택 구입자들을 지원하기 위해 특별 모기지 상품을 제공합니다.
  - 표준 용자 상품에 대한 자격을 얻기가 어려우면 융통성 있는 조건을 제시하는 특별 용자를 제공하는 용자기관을 찾아보십시오.
- 이자 지불 모기지—이자 지급 용자는 매월 원금(용자 금액)의 일부와 이자를 상환하는 대신에 첫 5년 또는 10년 동안 이자만을 지불합니다.
  - 그 후에는 용자금 잔액을 상환하거나, 20-25년의 나머지 기간 동안 매월 원금과 이자를 상환할 수 있습니다.
  - 위험 ·

## 모기지 종류

- 정부 프로그램
  - ✓ 연방 주택국(Federal Housing Administration - FHA) 용자
  - ✓ 보훈처 (Department of Veterans Affairs – VA) 용자
  - ✓ 농촌 주택청 (Rural Housing Service – RHS) 용자

Federal Housing Administration(연방 주택국, FHA), Department of Veterans Affairs(보훈처, VA) 및 Rural Housing Service(농촌 주택청, RHS)는 특정한 제한 조건을 충족시키는 차입자나 주택에 대해 특별 모기지 플랜을 제공합니다. 저소득층, 퇴역 군인 또는 농촌 지역에서 주택을 구입하려는 사람은 이러한 플랜에 대해 알아보아야 합니다.

•FHA 용자 —FHA가 제공하는 주택 용자로 유리한 용자 패키지를 제공할 수도 있습니다.

- 구입 가격의 3%에 불과한 낮은 계약금, 적은 클로징 비용, 낮은 신용 등급으로도 용자를 받을 수 있는 것 등 포함

•VA 용자 - 유자격 미국 퇴역 군인들이 주택을 구입할 수 있도록 VA 용자를 보증합니다.

- VA 용자에 대한 자격이 있다는 것을 용자기관에 증명하려면 VA로부터 자격 증명서를 발급 받아야 합니다.

•RHS 용자 - 주로 농촌 지역에서 주택을 구입하려는 저소득층 개인이나 가구를 지원하기 위해서 제공됩니다.

- 주택을 건축, 수리, 개축 또는 이전하거나 부지 구입 및 조성을 위해 사용할 수 있습니다.

## 모기지 종류

- 이자율
  - ✓ 얼마까지 낮출 수 있는가?
    - 이자율 변동서
    - 포인트 구입
    - 용자 기간
    - 이자율 고정!

- 모기지에 대한 이자율은 현재 시장, 신청인의 신용 등급 및 용자 조건에 따라 달라집니다.
- 이자율을 더 낮추고 싶으면 용자금에 대해 포인트를 낼 수도 있습니다.
- 또한 용자 기간에 따라 모기지 이자율에 차이가 있습니다
- 융자기관이 이자율을 고정시킬 수 있는지 문의하십시오 -- 이자율이 올라가는 경우 용자 기간 동안 수천 달러의 이자를 절약할 수 있습니다.

## 차입자의 권리

- 주택 구입자는 구입 과정의 모든 단계에서 특정한 권리가 있습니다.
  - ✓ 부동산 중개인과 협력
  - ✓ 주택의 상태를 완전히 공개
  - ✓ 모기지 승인 과정
    - 신용 기회 균등법
    - 공정 신용 보고법
    - 공정 용자법
  - ✓ 에스크로 예치

주택 구입자는 구입 과정의 모든 단계에서 특정한 권리가 있습니다.

- 부동산 중개인은 주택 구입자와 판매자를 동시에 대리하는 것과 같이 이해가 충돌될 수 있는 경우 이를 공개해야 합니다.
- 주택 구입자는 구입하려는 주택의 상태를 완전히 공개할 것을 요구할 권리가 있습니다.
- 신용 기회 균등법에 따라 인종, 성별, 결혼 상태, 종교, 연령, 출신국 또는 공공 보조금 수혜를 이유로 신용을 거부 당하거나 차별적인 이자율을 적용 받지 않습니다
- 공정 신용 보고법에 따라 신용 평가 기관이 어떤 정보를 배포하고 있는지를 알 권리가 있습니다
- 공정 용자법에 따라 용자기관은 거래를 시작하기 전에 소비자에게 신용 비용과 상환 조건에 관한 설명서를 제공해야 합니다
- 에스크로 예치
  - 에스크로 과정은 즐거운 시간입니다.
  - 이 기간 동안, 여러분은 주택 검사 일정을 정하고, 결함이 있는 부분을 수리하고, 주택 소유자 보험에 가입하고, 이사할 준비를 하는 것과 같은 많은 일을 해야 합니다.
  - 할 일들을 정리하고 지켜야 할 기한들을 기억하는 것이 매우 중요합니다.
  - 부동산 중개인, 부동산 전문 변호사와 에스크로 담당자는

## 차입자의 권리

- 주택 검사
  - ✓ 교육을 이수하고 면허를 소지한 전문가가 실시하는 주택 검사 조건을 주택 구입 오퍼에 제시
  - ✓ 검사를 하면 주택의 상태를 알 수 있고 대규모의 수리를 해야 하는 주택을 구입하는 것을 피할 수 있다.

- 항상 교육을 이수하고 면허를 소지한 전문가가 실시하는 주택 검사 조건을 주택 구입 오퍼에 넣으십시오.
- 주택 점검사를 선정하고 검사 비용을 지불하는 것은 주택 구입자의 책임입니다. 가족, 친구 및 부동산 중개인에게 면허를 소지한 주택 점검사 추천을 부탁드립니다.

## 차입자의 권리

- 클로징 과정
  - ✓ 클로징 날짜 결정
  - ✓ 클로징 회의에 참석
  - ✓ 서류의 검토
  - ✓ 클로징 비용
    - HUD-1 정산서

여러분의 주택 구입의 과정이 거의 끝났습니다. 다음은 클로징 과정을 이해하는데 도움이 되는 사항들입니다.

- 클로징은 주택 구입 과정에서 표준적인 절차이지만, 몇 개의 주에서는 클로징을 하지 않습니다. 주택 구입자는 이 클로징에서 매매 정산서, 모기지 증서, 공정 용자 확인서 등의 서류에 서명을 합니다.
- 주택 구입자의 오퍼가 수락된 때부터 클로징을 할 때까지는 생각보다 시간이 오래 걸릴 수 있습니다. 클로징일은 모기지가 승인되고 주택 구입자가 용자기관이 발급한 용자 승인서에 서명한 날짜로 결정됩니다. 클로징일은 고정 이자율이 만료되기 전으로 정해야 합니다.
- 클로징 회의에 참석하십시오. 클로징 회의에는 일반적으로 주택 구입자, 주택 판매자, 클로징 대리인, 소유권 보험 대리인 및 에스크로 대리인이 참석합니다. 이 경우 모든 과정을 처리하는 것이 여러 사람이 될 수도 있고 한 사람 일 수도 있습니다. 클로징 대리인은 매매 종결 서류의 기록, 잔금 지불 등 클로징 관련 업무를 도와 줍니다.

## 끝맺음

- 본인이 선호하는 거주 지역을 조사하며:
  - ✓ 꿈꾸던 집을 찾습니다.
  - ✓ 부동산 팀을 조직하고, 모기지에 대해 조사합니다.
- 질문을 하고 주택 구입자의 권리를 기억하십시오.
- 에스크로를 클로징하는 날은 평생 중 가장 기쁜 날이 될 것입니다.

여러분은 내 집 마련의 꿈의 실현에 가까이 다가섰습니다. 다음은 오늘의 강연에서 기억해 두어야 할 내용들입니다.

- 본인이 선호하는 거주 지역을 조사하며:
  - 본인이 꿈꾸던 집을 찾습니다.
  - 부동산 팀을 조직하고, 모기지에 대해 조사합니다.
- 항상 질문을 하고 주택 구입자의 권리를 기억하십시오.
- 에스크로를 클로징하는 날은 평생 중 가장 기쁜 날이 될 것입니다.