

본을 준비하십시오.

- 여러분의 신용 점수를 알고 계십시오. 신용 점수는 여러분이 얼마나 좋은 신용 기록을 가지고 있는지를 말해 주는 숫자입니다. 웹사이트 www.myfico.com, www.experian.com, www.equifax.com, 혹은 www.transunion.com을 방문해서 수수료를 지불하면 여러분의 신용 점수를 받을 수 있습니다.
- 모기지론을 신청하기 직전에 다른 용자(자동차, 신용 카드)를 신청하는 것은 신용 점수를 낮추는 역할을 할 지도 모르기 때문에 삼가하십시오.
- 만약 이자율이 오르고 있는 경우 추가 비용을 지불해 이자율을 고정시키는(lock-in, 보장 받는) 것을 생각해 보십시오.

만약 여러분이 몇개의 다른 용자 기관에 용자 신청을 할 경우 좋은 신용 기록을 유지하고 낮은 이자율을 받기 위해 60일 이내에 하십시오.

첫번째 주택 구입자 프로그램에 가입하면 이자율을 낮추거나 수수료를 줄이거나 혹은 다운페이먼트 보조를 받을 수 있습니다. 저렴한 주택 보조 프로그램에 대한 정보는 주택 구입 준비 상담(housing counselor) 기관이나 여러분이 거주하는 시, 카운티, 그리고 주정부에서 얻으실 수 있습니다.

모기지 보험(Private mortgage insurance, PMI). 만약 여러분의 다운페이먼트가 20%이하인 경우 용자 기관은 모기지 보험에 가입할 것을 요구합니다. 모기지 보험 가입을 피하기 위해 두번째 “피기백(piggyback)” 모기지론을 받아 다운페이먼트로 사용할 수 있습니다. 모기지 보험료와 대부분의 피기백 모기지론은 여러분의 모기지 이자와 함께 세금 공제를 받을 수 있습니다.

부동산 감정(Appraisals). 용자 기관은 여러분이 구입하려는 주택의 가치를 평가하기 위해 부동산 감정사(Appraisers)를 고용합니다. 여러분은 감정 결과 사본을 받아 볼 권리가 있습니다.

용자 내역서(Truth in Lending Statement). 여러분이 용자 신청서를 제출한 뒤 삼일 이내에 용자 기관은 연 이자율, 이자, 용자 금액, 그리고 최종 상환 금액이 명시된 내역서를 여러분에게 전달해야 합니다. 이 내역서는 또한 조기 상환 벌금(만약 있다면), 상환 의무의 이전 가능 여부, 용자 페이먼트 스케줄, 그리고 연체된 페이먼트에 대한 벌금 등에 대한 정보를 제공합니다.

용자 수수료 견적(Good faith estimate). 용자 기관은 또한 여러분이 용자 신청서를 제출한 뒤 삼일 이내에 “용자 수수료 견적(good faith estimate of settlement costs, GFE)”을 여러분에게 전달해야 합니다. 모기지론 금액의 3%-6%에 해당하는 용자 수수료를 예상하십시오. 이 표준 양식은 모기지론의 비교 구매를 위한 도구로 이용됩니다. 이 문서는 원금, 이자, 세금, 그리고 보험료 등을 합한 여러분이 매월 지불하게 될 페이먼트에 대한 정보를 포함하고 있습니다. 이자율의 증가율과 시기, 견적의 유효기간 등이 명시돼 있는 요약 섹션을 주의 깊게 살펴 보십시오. 총 비용이 GFE에 나와 있는 것 보다 몇 백달러 정도 높을 수도 있습니다. 여러분의 용자 기관에 모든 수수료에 대해 설명해 줄 것을 요청하십시오.

소유권 보험(Title Insurance). 용자 기관은 여러분이 구입하려는 주택의 소유권에 관련된 위조, 저당, 그리고 오류 등의 문제에 대비하기 위해 여러분이 소유권 보험을 위한 비용을 지불할 것을 요구합니다. 소유권 검색에서 나타나지 않은 소유권 문제로부터 여러분 자신을 보호하고 소유권 분쟁이 발생했을 때 여러분의 소유권을 보호하기 위한 소송 비용 준비를 위해 소유주를 위한 소유권 보험에 가입하는 것을 검토해 보십시오.

구매 의사와 조건 제시(Offer)

여러분이 주택을 구입하고자 하는 주택의 셀러에게 구매 의사와 조건을 제시하고 셀러가 이를 받아들이면 거래가 성립되며 이 거래는 반드시 이행해야 합니다.

조건 제시. 여러분의 구매 의사(오퍼)를 전달할 때 주택 검사와 용자에 대한 조건을 제시해 계약에서 벗어날 수 있는 길을 만들어 두는 것을 잊지 마십시오. 구조상 심각한 문제가 발견되거나 모기지론을 받을 수 없을 때 여러분은 아무런 책임없이 계약에서 빠져 나올 수 있습니다.

계약금. 대부분의 셀러는 여러분에게 계약금을 지불할 것을 요구합니다. 셀러가 여러분의 오퍼를 받아들이면 계약금은 매매가 끝날 때(closing)까지 제삼자인 에스 크로(제삼자 예탁) 혹은 타이틀(소유권) 회사에 예탁됩니다.

협상. 셀러가 여러분의 첫번째 입찰을 거부할 경우를 대비해 수정안 제출을 준비하십시오. 여러분이 감당할 수 있는 한계를 명확히 하고 무리한 입찰은 하지 마십시오.

클로징(매매 종결)

주택 구입의 마지막 단계는 클로징입니다. 여러분의 매매 계약에 의해 클로징 날짜가 정해지며 현존하는 주택인 경우

보통 30-90일 후입니다. 클로징 전에 마지막으로 구입하려는 주택의 상태를 한번 더 점검해 보십시오.

클로징 당일 혹은 직전에 여러분은 용자 기관으로부터 모든 클로징 수수료를 나열한 HUD-1 매매 종결 내역서(HUD-1 settlement statement)를 받게 됩니다. 모든 수수료와 페이먼트를 잘 살펴보고 의문점이 발견되면 용자 기관에 연락하십시오.

클로징을 하러 갈때 HUD-1 양식에 표시된 액수의 보증 수표(certified check), 사진이 부착된 신분증, 그리고 여러분의 개인 수표(personal checks)를 준비하십시오. 여러분은 많은 문서에 서명하게 될 것입니다. 실수에 의한 서명으로 많은 금전적 손실을 입을 수 있기 때문에 서명하기 전에 모든 문서를 자세히 살펴 보십시오. 필요하다면 클로징 할때 여러분이 믿을 수 있는 사람과 함께 가십시오.

클로징에서 재산세와 전기 요금, 개스비 혹은 연료비와 같은 공공요금의 일부를 여러분이 부담해야 합니다. 용자 기관은 또한 주택 보험과 클로징한 날부터 첫번째 모기지 페이먼트 납부 기한일까지 적용된 이자 납부를 요구할 지도 모릅니다.

모든 문서의 서명이 끝나면 여러분의 새집 열쇠를 받게 됩니다.

소비자 행동 (Consumer Action)

www.consumer-action.org

221 Main St., Suite 480 San Francisco, CA 94105 415-777-9635 TTY: 415-777-9456	523 West Sixth St., Suite 1105 Los Angeles, CA 90014 213-624-8327
---	---

hotline@consumer-action.org

주택 정보 웹사이트: www.housing-information.org

머니 와이즈(MoneyWi\$e) 웹사이트: www.money-wise.org

중국어, 영어, 그리고 스페인어로 상담하실 수 있습니다.



이 책자는 소비자 행동의 주택 정보 프로젝트가 Capital One Services, Inc.와 제휴하여 발행했습니다. ©2010 소비자행동(Consumer Action)

Buy a Home - Korean Version

여러분도 집을 살 수 있습니다

주택 구입에 관한 중요 정보

MoneyWi\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

주택 구입은 여러분 생애에 있어서 가장 중요한 구매 중 하나입니다. 주택을 소유하는 것은 재산 증식과 세금 절약에 도움이 되며 임대주택 소유주가 되는 것을 가능케 합니다. 그러나 여러분은 주택 소유를 위해 소요되는 시간과 노력 그리고 돈에 대한 준비가 필요합니다.

주택 소유를 위한 비용은 월 주택담보대출 상환금(monthly mortgage payment)이 전부 아닙니다. 재산세, 보험료, 유지관리비 그리고 긴급 수리비 등의 추가 비용이 따릅니다. 주택 소유에 있어서 보험과 비상시를 위한 저축 계좌(emergency saving account)는 필수입니다.

주택 보험은 여러분의 주택이나 소유물이 파손됐을 때 그리고 여러분의 집을 방문한 사람이 부상을 당했을 경우 급전적으로 보상해 줍니다.

주택 구입을 위한 준비

주택 구입은 작은 일이 아니며 시간이 소요됩니다. 구입 자금 준비부터 시작하십시오.

- **저축.** 다운페이먼트를 준비하기 위한 저축 계좌에 매달 돈을 넣으십시오. 다운페이먼트는 보통 주택 가격의 3%에서 20%이며 여러분이 원할 경우 그 이상도 가능합니다. 가능한 많은 다운페이먼트를 준비하십시오. 만약 다운페이먼트가 20%이하인 경우 대출 금융 기관은 주택담보대출(모기지) 보험(private mortgage insurance, PMI)을 위한 추가 비용을 요구합니다.

- **주택 구입 준비 상담(housing counseling).** 주택 구입 준비에 도움을 주는 공인 상담 프로그램에 등록하십시오. 여러분 지역의 상담 프로그램에 대한 정보는 웹사이트 www.hud.gov/buying을 방문하셔서 “Housing Counselor”를 클릭하시거나 800-569-4287로 전화하십시오.

- **신용 기록.** 여러분이 좋은 신용을 가지고 있을 경우 낮은 이자율의 주택담보대출(모기지론)을 받을 수 있습니다. 좋은 신용 기록을 소유하는 가장 좋은 방법은 청구서를 기한 내에 납부하는 것입니다. 웹사이트 www.annualcreditreport.com을 방문하거나 877-322-8228로 전화해서 무료 신용 보고서를 받아보십시오. 잘못된 기록을 발견할 경우 신용 보고서에 명시되어 있는 설명에 따라 실수에 대한이의 제기를 하십시오.

- **예산.** 여러분의 지출을 관찰하십시오. 지출을 줄이고 주택 구입을 위해 더 많은 저축을 할 수 있습니까?

- **수입과 자산.** 여러분의 수입(월급, 자녀 양육비, 직장 지원금 등)과 자산(은행 예금과 은퇴 연금)을 모두 더하십시오.

- **부채.** 얼마의 부채가 있으십니까? 여러분의 모든 월 청구서, 집세, 보험료, 자동차 할부금, 신용 카드 할부금 등 모든 부채를 나열해 보십시오.

얼마나 많은 융자를 받을 수 있는 자격이 있습니까?

현금으로 주택을 구입할 수 있는 사람은 많지 않습니다. 대신에 대부분은 모기지론을 신청합니다. 신용 기록, 모든 신청자들의 부채와 수입, 다운페이먼트, 저축, 그리고 여러분이 선택하는 융자 형태(고정 이자율 혹은 변동 이자율) 등과 같은 많은 요소들이 어떤 종류의 모기지론과 얼마나 많은 융자가 승인될 수 있는지에 영향을 줍니다.

일세대 주택, 이세대 주택, 콘도 혹은 다세대 주택 등과 같이 여러분이 구입하려는 주택의 종류도 어떤 융자를 여러분이 받게 될 것인지에 영향을 줍니다.

대부분의 경우 부채가 적을 수록 더 많은 금액의 융자를 받을 수 있습니다. 융자를 신청하기 전에 최대한 부채를 줄이십시오.

다운페이먼트의 액수가 많을 수록 융자 받아야 하는 액수는 줄어듭니다. 다운페이먼트는 판매가격의 하한가나 감정가의 퍼센티지로 정해집니다. 모든 현금을 다운페이먼트로 사용하지 마십시오. 융자 비용과 이사 비용을 남겨 두십시오. 다운페이먼트를 위한 경제적인 도움이 필요하시면 지역 주택 구입 프로그램 웹사이트 www.hud.gov/buying/local-buying.cfm을 방문하십시오.

여러분이 모기지론을 신청할 때 융자 기관은 여러분이 모기지 페이먼트와 유지비를 감당할 수 있는지를 알아보기 위해 여러분의 주택 유지비와 기타 부채를 여러분의 수입과 비교해 봅니다. 이 비교 결과는 융자 기관이 얼마나 많은 대출을 여러분이 받을 수 있는지를 결정하는데 도움을 줍니다. 주택 유지비를 포함한 부채 총액이 수입의 36%를 넘지 않는 것이 좋습니다.

부동산 관련 전문가

부동산 중개인(Agents). 매입 중개인(Buyer’s agent)은 거래에서 주택 구입자를 대표합니다. 매도 중개인(Seller’s agent)은 구입자와 함께 일할 경우도 있지만 매도자(seller)의 이익에 대한 책임이 있습니다. 일반적으로 집을 사는 사람이 아닌 집을 파는 사람이 중계 수수료를 지불합니다.

모기지 브로커. 주택 구입자와 융자 기관을 연결시켜 줍니다. 여러분의 브로커가 받게 되는 수수료가 어떻게 계산되는지 그리고 모든 청구 내역에 대해 자세히 물어 보으로써 필요 이상의 수수료 지불을 방지할 수 있습니다.

모기지 은행과 온라인(인터넷) 융자 기관. 여러분은 은행과 같은 융자 기관과 직접 상대하거나 인터넷을 이용할 수 있습니다. 온라인을 통한 전국적인 융자 기관도 모기지론을 제공합니다.

부동산 감정사(Appraisers). 이 전문가들은 여러분이 구입할 예정인 주택의 가치를 결정합니다. 부동산 감정사들은 보통 여러분의 모기지 융자 기관에 의해 고용되지만 여러분이 \$300 - \$500 정도의 감정 수수료를 지불해야 합니다.

주택 검사관(Home inspectors). 여러분이 구입하고자 하는 주택에 어떤 심각한 결함이 있는 지 알아보기 위해 주택 검사관을 고용하십시오. 여러분이 주택 구입 계약에 서명할 때 주택 검사 조건부를 요구하십시오. 이런 경우 주택 검사 결과 여러분이 수리하고 싶지 않은 결함이 발견됐을 때 계약을 이행하지 않아도 됩니다. 주택 검사관을 찾으려면 전국 공인 주택 검사관 조합(National Association of Certified Home Inspectors, www.nachi.org, 877-FIND-INS) 혹은 미국 주택 검사관 협회(the American Society of Home Inspectors, www.ashi.org, 800-743-2744.)에 연락하십시오.

거주 환경

이웃을 돌아 보십시오. 가능하다면 여러분이 구입하려는 집이 위치한 지역이 어떤 느낌을 주는 지 돌아 보십시오. 지역 경찰을 방문하거나 지역 신문을 읽거나 혹은 웹사이트 www.homefair.com을 방문하셔서 학교, 상점, 그리고 범죄율에 대해 알아 보십시오.

환경 재해에 대해 알아보십시오. 독성 물질 오염과 홍수나 산불과 같은 자연 재해가 있는 지 알아 보기 위해 환경 재해 보고서를 주문해 보십시오.

홍수. 연방 정부는 홍수 보험을 제공합니다. 홍수 보험이 필요하십니까? 웹사이트 www.floodsmart.gov를 방문하셔서 여러분이 살고 싶은 지역의 홍수 위험에 대해 알아보십시오.

모기지론

가장 일반적인 모기지론 상환 기간은 15년 또는 30년입니다. 몇가지 종류의 모기지론이 제공됩니다:

고정 이자 모기지론은 상황이 끝날때까지 같은 이자율이 적용됩니다. 여러분의 기본 모기지 페이먼트는 항상 같습니다. (만약 여러분의 융자 기관이 여러분을 위해 매달 재산세와 보험료를 대납하기 위해 청구할 경우 여러분의 고정 페이먼트가 매년 변경될 수 있습니다.) 15년 모기지론의 월 페이먼트는 30년 모기지론에 비해 훨씬 높습니다.

변동 이자 모기지론은 많은 경우 여러분에게 낮은 초기 이자율을 적용해 보다 적은 페이먼트를 낼 수 있게 하지만 이자율이 오를 경우 월 페이먼트가 늘어날 수 있습니다. 이자율이 얼마나 높이 올라 갈 수 있는 지 그리고 얼마나 자주 바뀔 수 있는 지를 알아 본 후 여러분이 더 높아진 페이먼트를 감당할 수 있는지를 확인하십시오.

연방 주택 관리청(Federal Housing Administration, FHA) 융자. 만약 여러분이 손상된 신용을 가지고 있다면 FHA 융자가 승인 가능성이 더 높고 보다 낮은 다운페이먼트를 요구합니다. FHA 웹사이트 www.hud.gov/fha/loans.cfm에서 좀 더 상세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

불공정하고 부적절한 융자

프리페이먼트(pre-payment) 벌금(융자를 조기 상환할 경우 지불해야 하는 높은 수수료)과 같은 불공정하거나 약탈적인 조건을 가진 융자에 주의하십시오. “이자만 지불(interest only)” 하는 융자나 초기 페이먼트는 낮지만 감당할 수 없을 정도로 높아지는 융자를 조심하십시오. 제대로 된 융자는 다운페이먼트를 하지 않아도 되며 여러분이 집을 팔때 돈을 잃을 수도 있습니다.

모기지론 승인

사전 승인(pre-approved)을 받으십시오. 융자 기관은 여러분의 신용과 수입을 철저히 조사한 후에만 “사전 승인”을 해줍니다. 사전 자격(pre-qualified)은 사전 승인과 다릅니다. 사전 자격은 여러분이 얼마나 많은 융자를 받을 수 있는 자격이 되는지에 대한 단순한 견적에 불과합니다.

여러 융자 기관을 접촉해 이자율, 수수료, 그리고 포인트(좀 더 낮은 이자율을 받기 위한 선택적인 비용)를 비교해 보십시오. 한 포인트는 융자 액수의 1%입니다.

융자 기관 혹은 모기지 브로커를 방문하기 전 준비 사항:

- 여러분이 가장 최근에 받은 세금 보고서, 월급 명세서, 그리고 은행 계좌 내역서(bank account statement)의 복사