

주의사항

- 반드시 필요하지는 않지만 갖고 싶은 물건을 구입하기 위해 여러분의 주택을 현금인출기로 사용하지 마십시오. 여러분이 홈 에퀴티를 이용하기로 결정했다면 주택 개량이나 대학 학자금과 같은 중요한 장기적인 투자를 위해 사용하십시오.
- 여러분이 재정적인 문제로 인해 모기지론 페이먼트를 낼 수 없을 경우 주택 상담원이나 융자기관에 전화해서 여러분이 어떤 선택을 할 수 있는 지 상담해 보십시오.
- 여러분 주택의 가치가 항상 높아지지는 않습니다. 여러분의 주택 판매에 의한 이득은 보장되지 않으며 경제 상황이나 여러분의 주택 보유 기간 혹은 그외 다른 요인에 따라 여러분 주택의 가치는 현재 상태를 유지하거나 떨어질 수도 있습니다.

재용자를 받는 것은 새로운 모기지론을 받아 현재 모기지론의 일부 혹은 전부를 상환하는 것을 의미합니다. 재용자를 받는 몇가지 이유는 낮은 이자율을 이용해 월 페이먼트를 낮추기 위해, 첫번째와 두번째 모기지를 통합하기 위해, 혹은 변동 모기지론을 고정 모기지론으로 바꾸기 위해서입니다.

여러분이 모기지론을 조기 상환하거나 재용자 받기 전에 여러분의 융자에 조기 상환에 대한 벌금이 있는지 알아보십시오. 이 벌금은 여러분의 재용자 비용을 매우 높게 만들 수 있습니다. 여러분의 융자에 조기 상환에 대한 벌금이 있다면 여러분의 재용자를 조기 상환에 대한 벌금 조항이 소멸될 때까지 연기하는 것을 고려해 보십시오.

또한 현재의 모기지론을 좀더 짧은 상환 기간의 융자로 바꾸기 위해 재용자를 받을 수 있습니다. 15년 모기지론의 월 페이먼트는 30년 모기지론의 월 피이먼트보다 훨씬 높으므로 이에 대비하십시오.

홈 에퀴티

어떤 융자기관은 여러분의 주택에 에퀴티가 쌓였을 경우 모기지론 외에 추가로 여러분이 돈을 빌릴 수 있도록 해줍니다. 에퀴티는 여러분 주택의 가치와 여러분이 융자

받은 모기지론 총액의 차이를 의미합니다. 에퀴티는 여러분이 모기지론을 갚아나가거나 여러분의 부동산 가치가 상승함에 따라 쌓여갑니다.

여러분의 재정상태가 안정적이고 여러분 주택에 대한 에퀴티가 많이 쌓였을 경우 에퀴티는 사업 자금, 대학 학자금, 은퇴 자금 그리고 좀더 여유있는 경제적 자립 등과 같은 여러가지 목적으로 이용될 수 있습니다. 대부분의 경우 홈 에퀴티론이나 라인 오브 크레딧에 대한 이자는 세금공제가 가능합니다.

홈 에퀴티 라인 오브 크레딧(HELOC)은 미리 설정될 수 있으며 여러분이 돈을 필요로할 때만 빌리는 것이 가능합니다. 여러분이 주택을 담보로한 융자 페이먼트를 납부하지 못할 경우 여러분 주택의 소유권을 잃을 수 있습니다.

관련 자료

HUD 인증 주택 상담 기관들은 일대일 지원과 교육 자료를 제공하며 때로는 첫 주택 구입자 준비, 성공적인 주택 소유, 차압 방지 그리고 역 모기지 등을 주제로 하는 강좌도 제공합니다. 여러분 지역의 상담원을 찾으려면 HUD 온라인 (www.hud.gov)을 방문해 페이지 상단에 있는 "Homeowner Help" 탭을 클릭하십시오. 여러분은 또한 800-569-4287 (TDD: 800-877-8339)로 전화할 수 있습니다.

많은 비영리 신용 상담 서비스들도 HUD 인증 주택 상담 기관들입니다. 이 기관들은 차압 방지 지원 외에 고지서 납부와 부채 상황을 포함한 여러분의 재정 분석에 도움을 줄 수 있고 채권자들에게 여러분이 매월 납부하는 금액을 줄여 줄 수도 있는 기관-관리 채무 관리 플랜에 여러분이 가입할 수 있도록 도와 줄 수 있습니다. 일반적으로 합법적인 주택 및 신용 상담 서비스는 낮은 비용이나 무료로 제공됩니다. www.nfcc.org에서 신용 상담 기관을 찾을 수 있습니다.

연방 통상 위원회(the Federal Trade Commission) 웹사이트의 'Home Loans' 페이지는 주택 담보 대출 사기와 고이자·고비용 주택 융자를 피하는 법을 포함한 모기지론에 관련된 광범위한 주제에 관한 정보로 연결되는 링크를 제공합니다. <http://www.consumer.ftc.gov/topics/home-loans>를 방문해 보십시오.

소비자 행동 (Consumer Action)

www.consumer-action.org

하라인으로 연락하십시오:

www.consumer-action.org/hotline/complaint_form

415-777-9635

중국어, 영어 그리고 스페인어로 상담

주택 정보 웹사이트:

www.housing-information.org

머니와이즈(MoneyWi\$e) 웹사이트:

www.money-wise.org



이 책자는 소비자 행동의 주택 정보 프로젝트가 Capital One Services, Inc.와 제휴해 발행했습니다. © Consumer Action 2010 Rev. 8/13

Keeping Your Home (Korean Version)

주택 보호

여러분의 투자를 보호하세요

MoneyWi\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

여러분은 주택을 구입하기 위해 계획을 세우고 저축을 해왔지만 새집으로 이사짐을 모두 옮겼다고 해서 그 계획과 저축하는 것이 끝나는 것은 아닙니다. 여러분의 주택 소유를 유지하기 위해 해야 할 일들이 남아 있습니다.

너무 많은 경우 사람들은 주택 구입을 위한 다운 페이먼트를 준비하기 위한 충분한 돈을 저축하는 것만을 생각합니다. 그들은 주택 소유를 위한 유지비가 주택 임대 비용보다 높을 수 있다는 것을 깨닫지 못합니다. 여러분의 돈을 현명하게 관리하는 것은 여러분이 주택의 판매를 희망할 때까지 주택 소유를 유지하는 것에 도움을 줄 것입니다.

오늘날 주택 구입자들이 30년 모기지론의 상황이 끝나기 전에 좀더 큰 집 혹은 작은 집으로 이사가는 경우가 많습니다. 이것들은 집을 떠나는 좋은 이유들입니다. 차압은 좋은 이유가 아닙니다.

성공적인 주택 소유를 위해 계획과 예산을 세우고 저축하는 사람들은 수년에 걸쳐 부동산의 가치가 높아짐에 따라 주택을 소유하면서 부를 축적할 수 있는 훨씬 더 좋은 기회를 가질 수 있습니다.

예산 편성

모기지론 페이먼트에 외에 여러분은 재산세, 보험료, 유지보수비, 긴급 수리비 그리고 어떤 경우 관리비 등과 같은 추가 비용을 부담해야 합니다. 여러분의 돈에 대한 지출을 관리하기 위해 예산을 세우십시오.

예산은 여러분이 자신의 재정에 대해 일정 기간 동안의 관리와 조정에 도움을 주기위해 자신에게 하는 약속입니다. 이것은 여러분의 계획 수립, 우선 순위 결정 그리고 여러분의 돈과 지출 관리를 돕기 위한 도구입니다. 때로는 여러분의 재정을 관리한다는 것은 단순히 여러분의 지출과 납부해야하는 청구서에 대해 기록하는 것일 수 있습니다.

예산을 세우기 위해 월수입과 고정 비용(모기지론 혹은 자동차 페이먼트 등), 변동 비용(식료품 혹은 공공요금 등) 그리고 보험료 등과 같이 매년 한두번 지출하는 비용 등을 포함한 연간 비용을 분류하고 리스트를 만드는 것부터 시작하십시오. 여러분의 예산을 가능한 정확하게 세우기 위해 여러분의 지출의 일부를 예측해 보십시오. 예로 여러분이 자녀가 있다면

8월에 새학기를 위한 의복에 더 많은 지출을 하거나 12월과 1월에 난방비로 추가 비용을 지출할 수 있습니다.

화일링 시스템은 단순하고 효과적인 예산 편성 도구입니다. 여러분의 청구서와 영수증을 위한 화일 폴더에 레이블을 붙여 청구서들의 납부 금액과 납부 기한을 관찰하십시오.

다이어트를 하는 사람들은 섭취하는 칼로리를 관찰하기 위해 그들이 먹는 모든 음식을 기록하는 경우가 있습니다. 이것을 예산을 세울때 적용할 수 있습니다. 작은 노트패드를 가지고 다니면서 여러분이 구입하는 모든 것을 기록하십시오. 여러분이 자신의 돈이 어디로 가는 지 알고 있을 때 없애야 하거나 줄여야 할 비용을 분류할 수 있습니다.

여유 자금 저축

현실적인 예산을 따르는 것은 여러분이 모기지론 페이먼트 납부와 긴급상황, 유지보수 그리고 중요한 수리 등을 위한 여유 자금 저축에 도움을 줍니다.

적절한 주택 관리는 여러분의 재산 가치를 보호하며 작은 문제가 더 많은 비용을 요구하는 상태가 되는 것을 방지해 장기적으로 여러분의 돈을 절약하는 결과를 가져와 줍니다.

예상되는 유지보수를 위해 여러분의 예산을 미리 준비하십시오. 예를 들어 여러분의 15년된 운수기가 일년 후에는 교체되어야 한다면 새 운수기 구입을 위해 지금부터 저축하십시오. 가전제품, 냉난방기기, 정화조, 우물, 지붕 그리고 텍 등의 사용년수를 기록한 화일이나 노트북을 준비하십시오. 이것은 여러분이 반갑지 않고 예상치 못한 값비싼 비용 지출 방지에 도움을 줍니다.

매달 30달러에서 50달러 정도를 비상시를 위한 저축구좌 추가로 예금하는 것은 여러분의 모기지론 페이먼트를 낼 수 없을 때 여러분이 집에 계속 거주하게 되거나 떠나야 하는 것을 결정할 수도 있습니다. 여러분의 봉급날 체킹 어카운트에서 새이빙 어카운트로 자동 이체시키는 것을 고려해 보십시오.

주택 보험

대부분의 용자기관은 여러분이 모기지론을 받을 때 주택보험에 가입할 것을 요구합니다. 주택보험은 여러분의 집과 소유물을

보호합니다. 여러분의 집이 화재나 그밖의 보험이 보상해 주는 재난에 의해 파손됐을 때 집을 새로 지을 수 있을 뿐만 아니라 재기에 필요한 모든 것을 위한 충분한 보상을 해줄 수 있는 주택보험에 가입하십시오. (주택보험은 홍수에 의한 피해를 보상하지 않으며 여러분이 홍수 다발 지역에 거주할 경우 연방정부가 제공하는 홍수 보험에 가입하십시오.)

여러분의 주택보험료를 절약할 수 있는 여러가지 방법이 있습니다. 예를 들어 여러분의 주택이 도난 경보기, 화재 경보기 그리고 데드볼트 잠금장치 등을 갖추고 있을 경우 좀더 낮은 보험료가 책정됩니다. 여러분의 지붕 위로 넘어 질 수 있는 나무를 미리 제거하는 것은 장기적으로 볼 때 비용을 절약하는 것입니다. 보험회사는 여러분이 주택을 비즈니스를 위해 사용하거나 집의 일부를 임대할 경우 보다 높은 보험료를 책정할 수 있습니다. 현명한 계획은 여러분의 보험료를 5%에서 15%까지 절약해 줄 것입니다.

여러분이 주택보험 가입을 고려할 때 여러 곳을 둘러보십시오. 친척이나 친구들에게 그들이 가입했거나 가입한 적이 있는 다른 보험회사들에 대해 물어보십시오. 주택보험과 자동차보험을 같은 회사에 가입할 경우 보험료가 낮아질 수 있습니다. 보험 공제 금액(deductible)을 높이는 것은 보험료를 낮출 수 있는 또 다른 방법입니다. 대부분의 주택보험 공제 금액은 250달러이며 250달러를 올리는 것으로 보험료의 12%까지 절약할 수 있습니다.

모기지론 페이먼트

대부분의 모기지론 페이먼트는 매월 첫째날이 납부기한이지만 대부분의 용자기관은 그달의 15일까지는 연체료를 부과하지 않습니다. 모기지론 페이먼트를 기한 내에 납부하십시오. 페이먼트의 연체는 여러분의 크레딧에 심각한 악영향을 미칠 수 있으며 여러분의 다른 크레딧이나 보험에 대한 비용을 증가시킬 수 있습니다.

많은 용자기관들이 매달 정해진 날짜에 여러분의 은행구좌에서 모기지론 페이먼트를 자동이체시키는 서비스를 제공합니다. 자동이체 되는 날짜에 여러분의 은행구좌에 페이먼트 전체를 감당할 수 있는 잔고를 유지해 부도수표 수수료를 내야하는 일이 없도록 하십시오.

여러분의 모기지 원금을 줄이기 위해 매달 여러분이 원하는

액수 만큼의 추가 페이먼트를 납부할 수 있습니다. 여러분이 이렇게 할 경우 스테이트먼트를 확인해 추가 페이먼트가 다음달을 위한 이자로 사용되지 않고 원금을 줄이기 위해 사용되도록 관리하십시오.

여러분이 고정 모기지를 가지고 있다면 기본 페이먼트(원금과 이자로 구성됨)는 여러분의 모기지론 상황이 끝나거나 재융자를 받을 때까지 같은 금액으로 남아있을 것입니다.

변동 모기지론의 이자율은 주기적으로 변합니다. 이런 융자는 종종 이자율이 바뀌거나 재설정 되기 전 2년에서 10년까지의 기간 동안 낮은 초기 이자율을 제공합니다.

여러분이 변동 모기지론(ARM loan)을 받았다면 다음의 특징에 대해 알고 계십시오.

- ❖ 여러분의 융자가 재설정 되는 정확한 날짜;
- ❖ 일년 만기 재무부증권(the one-year Treasury security) 혹은 대출기준금리(the Prime Rate)와 같은 “기준금리(the index)”;
- ❖ 재설정시 기준금리(the index)에 추가되는 “마진(margin)”;
- ❖ 여러분의 모기지에 재설정 “캡”(reset “cap”)이 있다면 이는 갑작스런 증가를 제한합니다.

위의 모든 정보는 여러분의 융자문서에 기록되어 있거나 용자기관으로부터 얻을 수 있습니다.

주택소유자들은 모기지론 이자와 재산세에 대한 세금 공제를 받을 수 있습니다. 주택 융자 초기에 월 납입금의 대부분을 이자가 차지하기 때문에 많은 혜택을 받을 수 있습니다.

매년 1월 31일까지 여러분의 용자기관은 전년도에 납부한 이자와 재산세를 표시하는 1098 양식을 여러분에게 보냅니다. 이 양식을 여러분의 세금 보고를 대행해 주는 사람에게 제공하거나 여러분이 직접 세금 보고를 할 경우에 사용하기 위해 보관하십시오.

재융자

여러분의 변동 모기지론의 이자율이 높아졌고 페이먼트 납부에 어려움을 겪고 있으며 특히 현재의 주택에 장기간 거주할 계획이라면 여러분의 용자기관과 고정 이자율 융자로 재융자하는 것에 대해 상담해 보십시오.