# 나에게 맞는 담보대출 옵션 선택하기

가장 일반적인 담보대출 옵션의 이해 및 올바른 선택



자료 제공:



## 나에게 맞는 담보대출 옵션 선택하기



주택을 구매할 재정적인 준비가 되고 주택 소유에 대한 책임을 질 수 있다면, 이용 가능한 여러 가지 담보대출 상품을 이해해야 합니다. 시간을 들여 담보대출의 구성 요소와 가장 일반적인 유형의 담보대출에 대해 알아보세요.

## 일반적인 담보대출 상품

귀하가 이용 가능한 담보대출의 종류는 다양합니다. 담보대출 '쇼핑'을 하면서 가장 적합한 담보대출을 찾는 일이 중요합니다. 오늘날 이용 가능한 가장 일 반적인 담보 대출에는 다음이 포함됩니다(이에 국한 되지는 않음).

#### 고정이율 담보대출

고정이율 담보대출은 가장 일반적인 담보대출 상품입니다. 이자율이 절대 변하지 않기 때문에, 담보대출 기간이 15년, 20년 또는 30년이든, 대출 기간전체에 대해 월별 원리금 지급액이 동일하게 유지되므로 월별 주택 비용을 보다 정확하게 예측할 수 있습니다. 고정금리 담보대출은 가장 안정적인 형태의 담보대출입니다.

#### 조정이율 담보대출

조정이율 담보대출(ARM)은 낮은 이자율로 시작하여 초기 월 지불금을 낮출 수 있습니다. 그러나 고정이 율 담보대출과 달리 시장 이자율 변동을 반영한 지수에 따라 이자율이 주기적으로 조정됩니다. 이자율이 상향 조정되면 월별 담보대출 상환금도 증가한다는 점을 유의하세요.

#### 정부 프로그램

연방주택관리청(FHA), 미국 보훈처(VA), 농촌 주택서비스(RHS) 등도 일정 요건을 충족하는 차용자를 대상으로 담보대출 상품을 제공하고 있습니다.

- FHA 대출. 미국 주택 도시 개발부(HUD)에 속한 FHA에서 주택대출을 보증하므로 귀하의 대출업체는 더 낮은 계약금을 포함하는 대출 패키지를 제공할 수 있습니다.
- VA 대출. VA는 VA 대출을 보증하여 자격을 갖춘 미국 재향군인에게 주택을 저렴하게 제공합니다. VA 주택대출 프로그램에 참여하는 모든 담보대출 업체에 VA 대출을 신청할 수 있습니다.

■ RHS 대출. RHS 대출은 주로 소득이 낮은 개인의 농촌 지역 주택 구매를 돕기 위해 사용됩니다. 자 금은 주택의 건축, 수리, 개조, 이전 또는 부지를 구매하고 준비하는 데 사용될 수 있습니다.

#### Freddie Mac Relief Refinance Mortgages<sup>SM</sup>

프레디맥 담보대출 구제 및 재융자(Relief Refinance Mortgages) 프로그램은 적시에 담보대출을 상환하고 있는 적격 주택소유자에게 더욱 광범위한 재융자 기회를 제공합니다. 여기에는 주택에 자기 자본이 거의 없거나 전혀 없어서 현재 저금리 혜택을 활용하지 못하는 주택소유자가 포함됩니다. 추가 정보 및 자격요건에 대해서는 대출업체에 문의하세요.

## 담보대출 상환액의 구성 요소

담보대출상환액에는 일반적으로 다음과 같은 비용이 반영됩니다.

- 원금: 원금은 집을 사기 위해빌린 돈의 금액입니다.
- 이자: 이자는 대출업체에서 돈을 빌리기 위해 지불 하는 비용으로 일반적으로 빌린 금액의 백분율로 표시됩니다.
- 세금: 대출업체는 일반적으로 귀하가 구매한 주택의 연간 부동산세 추정치의 1/12을 포함합니다. 귀하가 담보대출을 상환할 때마다 1/12의 금액을 에스크로 계좌에 넣어, 세금 납부기한이 도래하면 귀하의 세금을 납부할 수 있습니다.
- 주택소유자 보험: 상환금에는 또한 연간 주택소유 자 보험료의 1/12이 포함됩니다. 대출업체는 이 돈 을 에스크로 계좌에 넣고 귀하를 대신하여 주택소 유자 보험료를 보험회사에 지불합니다.

- 담보대출 보험: 계약금이 20% 미만인 경우 대출업 체에서 민간 또는 정부 담보대출 보험을 요구합니다. 세금 및 주택소유자 보험과 마찬가지로 연간 보험료의 1/12이 월 상환액에 포함되고 이는 에스크로 계좌에 입금됩니다.
- 주택소유주협회 비용/콘도 관리비: 대부분의 지역 과 모든 콘도에는 공동 구역을 유지 관리하고 쓰레기와 제설 작업을 관리하며 지역이나 콘도 개발 자가 정한 규정을 시행하는 데 도움이 되는 주택소유주협회(HOA)가 있습니다. HOA가 있는 경우협회가 비용을 충당할 수 있도록 협회에 정기적으로 수수료를 지급해야 합니다.
- 에스크로: 에스크로는 클로징 전에 중립적인 제3 자가 보유하고 있는 돈이나 서류를 말합니다. 또 한 주택소유자가 세금과 보험료에 대해 돈을 지급 하는 대출업체(또는 관리 회사)가 보유한 계좌가 될 수 있습니다.

## 최고의 옵션 쇼핑하기

귀하가 이용 가능한 담보대출의 종류는 다양합니다. 담보대출 '쇼핑'을 하면서 가장 적합한 담보대출을 찾는 일이 중요합니다. 담보대출 금리 및 기간 또는 계약 조건뿐만 아니라 적용되는 점수 등은 모두 담보대출을 결정하기 위해 필요한 요소입니다. 담보대출 금리가 가장 낮다고 해서 항상 최선의 선택인 것은 아닐 수도 있습니다. 이율도 중요하지만 대출의 전체 비용 또한 고려해야 합니다. 지금 대출업체에 연락하여 자신에게 가장 적합한 담보대출 상품을 알아보세요.

## 추가 정보

- 프레디맥 CreditSmart® 커리큘럼은 더 좋은 신용, 자금 관리, 책임감 있는 주택소유자를 위한 소비 자 가이드입니다. FreddieMac.com/creditsmart를 방문하여 소비자를 위한 자료를 다운로드 받으세 요. 5개 언어로 제공됩니다.
- "About Homeownership"(주택 소유를 위한 안내)은 주택 구매 과정과 성공적인 주택 소유를 위한 프레디맥의 온라인 가이드입니다.

FreddieMac.com/homeownership을 방문하세요.

- 사기꾼을 조심하세요! 거주하는 지역 내에서 흔히 일어나는 사기에 대해 알아보고 다음 대출 계약을 하기 전에 상담을 받으십시오.
  - FreddieMac.com/avoidfraud에서 자주 사용되는 사기 기법에 관해 자세히 알아보세요.
- 가까운 곳에서 HUD 인증을 받은 주택 상담기 관을 찾으려면 www.hud.gov를 방문하거나 800-569-4287번으로 문의해 주십시오.
- 귀하의 단계별 담보대출 가이드는 주택 구매자가 담보대출 신청에서 클로징에 이르기까지 전체 담보대출 절차를 알아보는 데 도움이 됩니다. 사용하기 쉬운 이 리소스를 다운로드하려면 FreddieMac.com/homeownership/pdf/step-by-step\_mortgage\_guide.pdf를 방문하세요.

#### 자료 출처

수상 이력이 있는 프레디맥의 CreditSmart는 소비자가 더 좋은 신용을 쌓고 유지하며 건전한 금융 결정을 내리고 지속가능한 주택 소유를 위한 절차를 이해하도록 돕기 위해 제작된 다국어 금융 교육 커리큘럼입니다.



자료 제공: