정확한 주택 소유 관련 정보 알아보기

주택 구매 절차에 관한 정확한 사실과
잘못된 통념 구별하기

자료 제공:

Freddie Mac
We make home possible®

정확한 주택 소유 관련 정보 알아보기

최근 주택 소유에 관한 정보가 자주 변경되면서 많은 잠재적인 주택소유자들이 지금이 주택 구매에 적절한 시점인지 궁금해하고 있습니다. 많은 사람들이 주택 소유에 관해 정확한 사실과 잘못된 통념 및 잘못된 인식을 구별하는 데 어려움을 겪고 있습니다. 어쩌면 귀하가 생각하는 것보다 주택 소유가 훨씬 수월할 수도 있습니다.

1. 잘못된 통념: 지금은 주택을 구매하기에 좋은 때가 아니며 부동산압류를 당할까 두렵다.

소득이 안정적이고 신용이 좋으며 일자리가 있는 가정이라면 지금이 기회입니다.

미국 주택 재무 시스템의 근간인 30년 고정 금리 담보대출을 이용하는 주택 구매자는 납부금을 안정적으로 유지하고 장기 저축 효과를 볼 수 있습니다. 지금이 주택 소유를 고려하기에 좋은 때일 수 있으며, 담보대출 금리가 매력적인 수준이며 귀하가 사는 지역에 주택 공급량이 많다면 더욱 그렇습니다.

부동산압류를 두려워하는 것도 이해합니다. 인생에서 예상치 못한 변화(실직, 이혼, 질병)를 항상 해결할 수는 없지만 책임감 있는 신용 사용 외에 좋은 계획수립과 준비를 통해 부동산압류 가능성을 낮출 수 있습니다.

2. 잘못된 통념: 주택을 구매하기 위해서는 완벽에 가까운 신용이 필요하지만 신용 등급을 개선하기 위해 할 수 있는 일이 없다.

현재 담보대출을 받으려면 과거보다 더욱 좋은 신용 기록이 필요한 것이 사실입니다. 신용이 반드시 완벽해야 할 필요는 없지만 점수가 높을수록 담보대출을 찾을 때 선택의 폭이 다양해집니다. 신용 점수는 담보대출 승인 및 금리에 영향을 미칩니다.

스스로의 재무를 관리한다면 다음과 같은 방법으로 신용 개선 조치를 취할 수 있습니다.

- 항상 청구서를 적시에 납부합니다.
- 적어도 최소 요구 금액을 납부합니다.
- 본인의 신용 보고서를 검토하고 오류가 있다면 정정합니다.
- 부채/소득 비율을 20% 미만으로 유지합니다 (주거비 제외).
- 신용카드 한도를 초과하지 않습니다.

3. 잘못된 통념: 지난 몇 년 동안 직장을 여러 번 옮겨 다녔거나 자영업을 하는 경우 담보대출을 받을 수 없다.

직장을 여러 번 옮겨 다니거나 자영업을 하더라도 담보대출을 받아 주택을 구매할 수 있습니다. 소득이 안정적이며 신용이 우수하다는 사실을 입증하는 것이 중요합니다.

대부분의 대출자는 같은 분야에 2년 동안 종사하면서 소득이 꾸준히 유지되었거나 증가했는지 봅니다. 현재 직장에서 최소 2년 동안 근무하지 않은 경우나 직업이 여러 개인 경우에는 과거 2년간 모든 직업에 관한 정보를 제공해야 합니다.

자영업을 하고 있으며 대출자에게 필요한 납부금을 납부할 능력이 있음을 입증할 꾸준한 소득이 없다면 최소한 지난 2년 간의 과세 연도에 해당하는 소득 증명서, 소득 신고서, 손익 계산서, 투자 세부사항 등 소득을 증명할 서류를 준비해야 합니다.

4. 잘못된 통념: 주택 소유는 비용이 너무 높고 담보대출을 받기 위한 20%의 계약금이 없다.

주택을 구매할 때 계약금, 클로징 비용, 부동산 재산세, 관리비 등 많은 비용을 고려해야 합니다.

무조건 20% 계약금을 마련해야 하는 것은 아닙니다. 반드시 지불해야 하는 최소 계약금은 3%이며, 일반적으로는 최소 5~10%를 지불합니다. (20% 미만의 계약금을 지불하는 경우 개인 담보대출 보험료를 지불해야 할 수 있습니다.).

개인적인 상황에 따라 요구되는 계약금을 결정할 때 많은 요소가 작용합니다.

- 부동산의 가치
- 융자 금액
- 신용 등급
- 부채-소득 비율

주택을 처음 구매하거나 저소득층 가정인 경우, 계약금을 보충하기 위한 잠재적인 계약금 재원 또는 클로징 비용 지원에 관해 문의하세요.

주택을 소유하면 다음과 같은 개인적, 재정적인 장점을 누릴 수 있습니다.

- 세금 혜택
- 고정 금리 담보대출을 통한 안정적인 납부
- 주택 가치 상승 가능성

5. 잘못된 통념: 담보대출 절차는 너무 복잡하고 위험하다.

적절한 자원과 정보를 입수하면 주택을 구매하고 담보대출을 받는 절차를 더 쉽게 이해할 수 있습니다. 경험 있는 주택상담 전문가, 대출 담당 직원 또는 부동산 중개인을 찾아 어떤 옵션을 이용할 수 있는지 확인해 보세요.

다음과 같은 단계에 따라 주택 구매 절차를 시작하세요.

- 일단 지출 계획과 심적 부담감을 느끼지 않을 수준을 감안하여 금전적 여유가 어느 정도인지를 판단합니다.
- 대출 담당 직원과 상의합니다. 대출 담당 직원은 귀하의 소득, 비용 및 저축한 돈을 검토하여 귀하가 이용할 자격이 되는 담보대출 유형과 금액을 판단하는 데 도움을 줍니다.
- 신용기록을 쌓거나 개선하는 방법에 대한 정보를 얻기 위해 신뢰할 수 있는 주택 또는 신용 상담사에게 도움을 구합니다.

다음과 같은 유용한 팁을 확인하여 귀하의 이익을 최우선으로 고려하지 않을 수 있는 기관에 철저히 대비하세요.

- "간편한 방식의 대출"은 거부합니다.
- 추가 수수료에 관해 문의합니다.
- 패키지 전체를 이해합니다.
- 돌아다니며 비교해 봅니다.
- 선납벌금에 관해 알아봅니다.
- HUD 승인받은 신용상담사와 협력합니다.
- 서류가 정확하고 완벽한지 확인합니다.
- 모든 약속과 조건을 서면으로 확보합니다.
- 확신이 없으면 서명하지 마세요!

생각보다 수월할 수 있는 주택 소유

- '정확한 주택 소유 관련 정보 알아보기' 워크샵을 수료합니다.
- http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm에서 귀하의 지역에 있는 HUD 승인받은 상담 대행사를 찾아봅니다.
- 스스로 주택 소유 자격이 있는지 판단합니다.
- CreditSmart® 워크샵 또는 주택 구매자 교육 강좌에 참석합니다.
- 담보대출자 또는 부동산전문가와 만나서 상의합니다.

추가 정보

- 무료 온라인 CreditSmart 지침은 재무 및 주택 소유 목표를 달성하는 방법을 학습하는 데 도움이 됩니다. **http://www.freddiemac.com/creditsmart/consumer_training.html**에서에서 영어와 스페인어로 제공됩니다.
- 주택 구매, 주택 소유, 임대 등에 관한 자세한 내용이 포함된 주제에 관한 온라인 원스톱 리소스인 My Home by Freddie Mac℠을 이용합니다. **http://myhome.freddiemac.com/**을 방문하세요.
- 가까운 곳에서 HUD 인증을 받은 주택 상담기관을 찾으려면 **http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm**을 방문하거나 800-569-4287번으로 문의해 주십시오.
- 프레디맥 현장 채무자 지원 센터와 전국적인 네트워크를 통해 저희는 주택 잠재 구매자가 책임감 있게 주택을 소유할 수 있도록 준비시키고, 프레디맥 소유의 담보대출을 받은 채무자 중 어려움을 겪는 채무자가 부동산압류를 피할 수 있도록 지원하겠다는 약속을 지키기 위해 신뢰할 수 있는 국영 비영리 중개인들과 협력합니다. 더욱 자세한 내용과 채무자 지원 센터/네트워크의 위치에 관한 안내는 **http://www.freddiemac.com/singlefamily/housingpros/help_centers.html**을 방문하세요.

자료 출처

다음 자료에서 내용을 발췌했습니다.

- 정확한 주택 소유 관련 정보 알아보기: 주택 소유 및 부동산압류에 대해 사람들이 흔히 가지고 있는 잘못된 통념을 깨고 양방향 워크샵을 돕는 일련의 도구.
- 수상 이력이 있는 프레디맥 CreditSmart는 소비자가 더 좋은 신용을 쌓고 유지하며 건전한 금융 관련 결정을 내리고 지속가능한 주택 소유를 위한 절차를 이해할 수 있도록 돕기 위해 제작된 다국어 금융 교육 커리큘럼입니다.
- My Home by Freddie Mac℠, 소비자가 스마트한 주택구매자, 주택소유자, 임대 업자 등이 될 수 있도록 도움을 주는 온라인 원스톱 리소스. http://myhome.freddiemac.com/을 방문하세요

Freddie Mac

We make home possible®

자료 제공:

간행물 번호 822 ■ © 프레디맥, 2016년 12월