

주택 소유자의 혜택과 책임

Homeowner Benefits and Responsibilities



CreditSmart® Asian

About Freddie Mac

Freddie Mac is a stockholder-owned corporation chartered by Congress in 1970 to create a continuous flow of funds to mortgage lenders in support of homeownership and rental housing. Freddie Mac purchases mortgages from lenders and packages them into securities that are sold to investors. Since its creation, Freddie Mac has helped finance one in six American homes.

About CreditSmart® Asian

CreditSmart Asian is a multilingual series to guide Asian American consumers on how to build and maintain better credit, understand the steps to buying a home and how to protect their investment.

Special Thanks

Special thanks to the following organizations for their collaboration in the development of the CreditSmart Asian: Asian Americans for Equality, Boat People SOS, Chhaya CDC, Filipinos for Affirmative Action, Korean Churches for Community Development, Nakatomi & Associates, National Coalition for Asian Pacific American Community Development (National CAPACD), National Congress of Vietnamese Americans, National Korean American Service & Education Consortium, Inc., and Quon Design.

Table Of Contents

목차



Welcome	2
환영합니다	3
Understanding The Responsibilities	4
Of Homeownership	
주택 소유권 책임에 대한 이해	5
Refinancing Your Mortgage	14
주택 재융자	15
Borrowing Against Your Home Equity	22
주택 순자산액 담보 차용	23
Avoiding Financial Traps	32
재정 사기 피하기	33
Preventing Foreclosure	36
차압의 방지	37
Maintaining, Repairing and Improving Your Home	44
주택의 관리, 수리 및 개조	45
Home Safety and Emergency Preparedness	60
주택의 안전과 비상사태 대비	61
Getting Involved In Your Community	66
지역 사회 참여	67

CreditSmart® Asian: Homeowner Benefits and Responsibilities

Welcome,

As a new homeowner, you've made an important investment in your future. You have a place that you and your family can call your very own. Being a homeowner brings tremendous satisfaction, but it also comes with great responsibilities.

As you embark on this exciting period in your life, Freddie Mac is pleased to provide you with this information to help you maintain your home, protect and increase its value, and ensure your success as a homeowner.

This guidebook, *Homeowner Benefits and Responsibilities*, provides information about how to take care of your home and protect your investment. It explains the financial obligations of homeownership, as well as the importance of homeownership, including recordkeeping, maintenance, and emergency preparedness.

If you have not yet purchased a home or if you need information about how to establish or improve your credit history, please read our companion guidebooks, *The Importance of Good Credit* and *Steps to Homeownership*. Together, these books provide a road map to answer the questions you may have as you pursue your dream of homeownership.

From all of us at Freddie Mac, we wish you great success. With proper planning, time, and hard work, we are confident you will enjoy all the benefits of homeownership.

**These books provide
a road map to answer
the questions you
may have as you
pursue your dream
of homeownership.**



CreditSmart® Asian: 주택 소유자의 혜택과 책임

환영합니다.

미국생활에서 처음으로 주택을 구입하신 여러분께서는 미래를 위해 소중한 투자를 하신 것입니다. 여러분과 여러분의 가족에게 우리 집이라 부를 수 있는 보금자리가 마련되었습니다. 이민생활에서 주택을 소유한다는 것은 크나큰 만족을 줌과 동시에 많은 책임을 필요로 합니다.

이민생활의 중요한 시기에 첫발을 내딛은 주택 소유자 여러분께 저희 Freddie Mac에서 여러분의 주택을 잘 관리하고, 보호하며, 투자 가치를 높여 성공적으로 주택 소유를 할 수 있는 유익한 정보를 제공하게 되어 기쁘게 생각합니다.

본 안내서 “주택 소유주의 혜택과 책임”은 여러분의 주택을 관리하고 투자를 보호하는 것에 대한 정보를 제공하고 있습니다. 이 안내서는 주택소유주의 재정적 의무와 기록보존, 주택관리, 비상시 대비 등을 포함하여 주택 소유의 중요성을 설명하고 있습니다.

아직 주택을 구입하지 않았거나 신용 기록을 쌓고 향상시키는 방법에 대한 정보가 필요하시면 저희 안내서 시리즈인 “우량 신용의 중요성”과 “주택 구입 단계”를 참고하시기 바랍니다. 이 안내서들이 여러분께서 주택소유의 꿈을 달성하는 과정에서 제기되는 질문에 답변을 제공하는 길잡이 역할을 할 것입니다.

저희 Freddie Mac의 전 직원은 여러분의 큰 성공을 기원합니다. 적절한 계획을 세우고 시간을 투자하고 열심히 노력하시면 주택을 소유함으로써 누릴 수 있는 모든 혜택을 충분히 즐기실 수 있으리라 저희들은 확신합니다.



**이 안내서들이
여러분께서
주택소유의 꿈을
달성하는 과정에서
제기되는 질문에
답변을 제공하는
길잡이 역할을 할
것입니다.**



Understanding the Responsibilities of Homeownership



Being a homeowner carries responsibilities in many of the same ways that being a parent demands responsibilities.

Congratulations! Now that you have purchased a home, you have achieved an important lifetime milestone. Being a homeowner offers many benefits, including:

- Shelter
- Security for your family
- A source of pride for you and your family
- A safe investment that will most likely grow over time (“building equity”)
- The ability to make your own improvements and decorating choices
- The freedom to plant a garden and landscape your yard
- Tax benefits

However, being a homeowner is very different from being a renter. Being a homeowner carries responsibilities in many of the same ways that being a parent demands responsibilities.

Home Repairs and Maintenance

There’s no longer a landlord to fix things if they stop working. Repairs are your responsibility. If a light bulb goes out, the toilet is broken, or the roof is leaking, you must take care of it yourself or pay someone to do the work.

New and Unexpected Expenses

New homeowners must pay many new expenses. These expenses include your monthly mortgage payment; property taxes and house insurance, which may be included in your mortgage payment as part of an “escrow account”; and the costs of any home repairs and improvements, such as replacing a broken water heater or installing new window blinds. Owning a home can be an expensive proposition with many hidden or unexpected costs. Plus, if you are late or delinquent in making these payments (especially your mortgage payment), you could hurt your credit history or even lose your home — making it much more difficult and expensive to buy another home or get a loan for any purpose in the future. Making your mortgage payment on time every month should be your first priority.

주택 소유권 책임에 대한 이해

축하합니다! 이제 여러분께서는 주택을 구입 하심으로써 이민생활의 중요한 이정표를 세웠습니다. 주택 소유주가 되면 다음과 같은 많은 혜택을 누릴 수 있습니다:

- 주거지
- 가족을 위한 재정적 보호
- 본인과 가족에게 금지 제공
- 장기적으로 가치가 상승하는 안전한 투자 (“건물 자산”)
- 개선 및 실내 장식의 선택권
- 자유롭게 정원을 가꾸고 뜰을 조경할 권리
- 세금 혜택

그러나 주택 소유주는 세입자와는 많은 차이가 있습니다. 주택 소유주가 되는 것은 자녀를 양육하는 것처럼 많은 책임을 필요로 합니다.

주택 수리 및 관리

집안에 고장이 생겼을 때 해결해 줄 집주인은 더 이상 존재하지 않습니다. 주택 수리는 이제 여러분의 책임입니다. 전구를 교체해야 하거나 변기가 고장 나거나 지붕이 새 경우 여러분이 직접 수리하거나 수리할 사람을 부르셔야 합니다.

예상치 못한 새로운 비용

새로운 주택 소유주에게는 반드시 많은 새로운 비용이 발생합니다. 이러한 지출로는 월 용자 납부금을 비롯하여 에스프로 계정의 일부로 주택용자 납부금에 포함 될 수도 있는 재산세와 주택보험료, 고장난 온수기 교체나 새로운 창문 블라인드 설치 등의 주택 보수와 개량 경비가 포함되어 있습니다. 이렇듯 주택을 소유하는 것은 숨겨져 있거나 예상치 못한 비용으로 인해 값비싼 제안이 될 수 있습니다. 더구나 납부금 지불이 연체되거나 체납되는 경우 (특히 주택용자 납부상환에 있어) 여러분의 신용도가 하락하거나 주택을 차압 당할 수도 있으며 이는 미래에 다른 주택을 구입하거나 다른 목적으로 용자를 받는 것을 매우 어렵게 하거나 많은 비용을 초래하는 결과를 가져옵니다. 매월 여러분의 주택용자 납부를 제 때에 하는 것을 가장 우선으로 하십시오.



주택 소유주가 되는 것은 자녀를 양육하는 것처럼 많은 책임을 필요로 합니다.



Now that you are a homeowner, you must keep your finances in order.

Yard Work and Landscaping

Unless you own a condominium, you are responsible for maintaining your yard by mowing the lawn, trimming hedges, taking care of the landscaping, raking leaves, and even shoveling snow in winter, depending on where you live. Yard work and landscaping can be a significant amount of work, but many homeowners also find these activities fulfilling. Planting flowers, vegetables, shrubs, and trees can be relaxing and make your home more enjoyable for you.

Community Commitments

Homeowners tend to become part of a community, usually taking on more responsibilities in their neighborhood and the larger community. This could mean they help their elderly neighbors buy groceries each week, join the volunteer fire department, serve on the board of a local community group, or even run for elected office. Whatever the form, getting involved is a rewarding way to make a difference, for you and the whole community.

Financial Responsibility

Now that you are a homeowner, you must keep your finances in order. Here are some guidelines to follow:

Keep good records. Homeownership comes with a lot of paperwork. To get your tax benefits, you'll need records of your housing-related expenses. If you ever experience damage to your home caused by an emergency or disaster such as a fire, you'll need your insurance policy along with copies of purchase receipts and photographs of your possessions. If your new refrigerator breaks, you'll need the warranty. To find these and other documents when you need them, you'll want to set up a system for filing your homeownership records as soon as possible. Not having an organized system could be costly in the long run. Buy a fireproof filing cabinet or box, or rent a safety deposit box at your local bank to store household records and legal documents.

정원 관리 및 조경

콘도미니엄을 소유한 것이 아니라면 잔디를 깎고 울타리를 정돈하고, 조경을 관리하며, 떨어진 나뭇잎을 치워야 하고, 살고 있는 지역에 따라서는 겨울에 눈을 치우는 등 여러분의 정원을 관리할 책임이 있습니다. 정원 관리 및 조경은 상당한 양의 일이 될 수 있으나 많은 주택 소유주들은 이 일들을 통하여 또한 만족감을 느끼기도 합니다. 꽃, 채소, 관목, 나무를 심고 가꾸는 것은 휴식을 제공하며 여러분의 집을 더욱 즐길 수 있도록 해줍니다.

커뮤니티 참여

주택 소유주들은 흔히 이웃과 커뮤니티에서 더 큰 책임을 맡음으로써 커뮤니티의 일환이 되려는 경향이 있습니다. 이러한 것은 매주 이웃 연장자들의 장보기를 돕거나 소방서에 자원 봉사를 하거나 커뮤니티 단체의 이사로 봉사하거나 선출 공직에 입후보하는 것 등을 뜻합니다. 어떠한 형태이든지 커뮤니티 참여는 본인과 전체 커뮤니티의 변화를 일으킬 수 있는 보람된 방법입니다.

재정적인 책임

이제 주택 소유주가 되었으므로 여러분은 반드시 여러분의 재정을 잘 관리해야 합니다. 그에 관해 다음과 같은 몇 가지 지침을 알려드립니다:

기록을 잘 보관하십시오. 주택 소유는 많은 서류를 필요로 합니다. 세금 혜택을 받으려면 주택에 연관된 비용의 기록이 필요합니다. 비상 사태 또는 화재와 같은 재난으로 여러분의 주택에 피해가 발생했다면 보험 증서와 함께 여러분이 소유하고 있던 물건들의 사진과 구입한 영수증이 필요합니다. 만약 여러분의 새 냉장고가 고장 났다면 상품의 품질 보증서가 필요합니다. 필요할 때 이러한 서류들을 찾을 수 있도록 가능한 빨리 주택 소유 기록을 보관하는 시스템을 갖추십시오. 정리된 시스템을 갖고 있지 않을 경우 장기적으로 비용이 많이 들 수 있습니다. 불연성이 있는 캐비닛 또는 상자를 구입하시거나 근처 은행에서 안전금고를 빌려 주택에 관한 서류나 법적인 서류를 보관해두십시오.



이제 주택 소유주가 되었으므로 여러분은 반드시 여러분의 재정을 잘 관리해야 합니다.



It's wise to check with a tax accountant to help you with these tax issues.

Maximize your tax deductions.

Current tax laws permit you to deduct the interest you pay on your mortgage and the real estate taxes you pay on your home — major expenses associated with homeownership — from your taxable income. These deductions may reduce the federal and, in most cases, state income taxes you have to pay. It's wise to check with a tax accountant to help you with these tax issues.

Prepay your mortgage. You can save money in interest paid over the life of your mortgage by including some extra money with your regular mortgage payments. Tell your servicer to apply this extra money directly to the principal to reduce your outstanding loan balance. This is called “prepayment.” Prepayment reduces your loan term and lowers the total interest owed over the life of the loan. Just adding an extra \$50 a month to your monthly payment on a \$100,000, 30-year loan at 7% interest would reduce your loan term by more than five years and save you around \$32,000 in total interest paid over the life of the loan. If you are interested in prepaying your mortgage, contact your mortgage servicer to find out the proper procedures for doing so. Be sure to find out if your mortgage has any prepayment penalties.

Maintain adequate insurance

coverage. Because lenders generally require you to have homeowner's insurance in order to get a mortgage, your policy is probably adequate. Before you experience any loss, however, review your policy to make sure you understand your coverage. Ideally, you want to ensure that you have enough insurance to cover the cost of rebuilding your home at current construction costs, not including the cost of the land. Be sure to look at your policy at least once a year when it is renewed to make sure that your coverage goes up with any increase in your home's value.

과세 공제를 최대화 하십시오. 최근의 세법은 주택 소유와 관련해 가장 커다란 지출인 주택용자 이자금과 재산세를 여러분의 과세 소득에서 공제해 주고 있습니다. 이러한 공제는 연방 소득세와 대부분의 경우 주 소득세를 줄여줍니다. 이러한 세금 문제에 관해 회계사와 상의하여 도움을 받는 것은 매우 현명한 일입니다.

주택 용자금을 선납하십시오. 정기 주택용자 납부액에 추가 액수를 더붙어 선납함으로써 전체적인 용자 상환 기간 동안의 이자 지불 액수를 줄일 수 있습니다. 이 추가 지불액이 원금 상황에 적용되어 남아있는 용자 잔금이 줄어드는지 확인하십시오. 이것을 선납 이라고 합니다. 선납은 여러분의 용자 상환 기간을 줄여주고 전체 용자 기간 동안 총 이자액을 줄여줍니다. 십만달러를 7% 이자율로 30년동안 용자했을 때 매달 기존 상환금에 오십달러를 더하는 것으로 5년 이상의 용자 기간을 단축시키고 약 삼만 이천달러의 이자를 절약할 수 있습니다. 용자금 선납에 관심이 있으시면 여러분의 용자회사에 연락해 적절한 절차를 파악하십시오. 여러분의 용자조건에 선납 벌금조항이 있는지도 반드시 확인하셔야 합니다.

충분한 보험 보상 범위를 유지하십시오. 일반적으로 용자회사는 주택 용자의 조건으로 주택 소유주 보험을 요구하므로 아마도 현재 여러분이 가지고 있는 보험에 규정되어 있는 보상 범위는 충분할 것입니다. 그러나, 손실을 경험하기 전에 미리 보험 증서를 검토하고 본인의 보상 범위를 숙지하십시오. 원칙적으로 여러분은 땅 값을 포함하지 않은 상태에서 기존의 건축 비용을 기준으로 집을 다시 지을 수 있을 정도의 충분한 보험 보상 범위를 확보해야 합니다. 최소한 일년에 한번 보험을 갱신 할 때 보험 증서의 내역을 살피는 것을 잊지 마시고, 여러분의 주택 가치 상승에 따라 보상 범위도 증가하도록 확실히 해두십시오.



**이러한 세금 문제에
관해 회계사와
상의하여 도움을
받는 것은 매우
현명한 일입니다.**



Not all insurance coverage is the same.



The Importance of Homeowner's Insurance

Homeowner's insurance, although a sizable expense, is vitally important. When you purchased your home, your lender required you to carry property insurance. You must keep this policy in good standing not only because your mortgage lender requires it, but because it protects your valuable investment. Even the most basic coverage is beneficial in the event of loss or damage to your home.

Keep in mind, however, that not all insurance coverage is the same. For example, if you live in an area prone to earthquakes or flooding, you may need to carry a separate policy (usually underwritten by the state or federal government) to insure against these types of disasters. Additionally, certain possessions, such as expensive antiques, jewelry, or musical instruments, may not be covered by your regular homeowners' policy if they are stolen, lost, or damaged. To insure these items, you may need an additional policy called a rider or a floater. If you have any questions about what is and is not covered by your current policy, consult your insurance company.

Just when you need your insurance the most, such as after a fire or natural disaster, you may not have access to your policy. It is a good idea to keep your basic insurance information, including your policy number and the contact information for your insurance company, on a card in your wallet and in a separate location, such as with a trusted friend or relative. Store important papers, like birth certificates, passports, and insurance policies, in a fireproof box or safety deposit box.

모든 보험 보상 범위가 같지 않습니다.

주택 소유주 보험의 중요성

상당히 큰 지출이 되지만 주택 소유주 보험은 대단히 중요합니다. 주택을 구입할 때 용자회사에서는 여러분이 적절한 보험을 소유하도록 요구합니다. 여러분께서는 주택 용자회사의 요구에 의해서가 아니라 여러분의 가치있는 투자를 보호하기 위해 보험을 유지해 둘 필요가 있습니다. 가장 기본적인 보상이라도 여러분 주택의 손실 또는 손상이 발생했을 때 도움이 됩니다.

그러나 모든 보험 보상 범위가 같지 않다는 것을 명심하십시오. 예를 들어, 지진대 또는 홍수지역에 살고 있다면 이러한 천재지변에 대비하도록 일반적으로 주 또는 연방 정부가 운영하는 별도의 보험이 필요할 것입니다. 추가적으로, 일반적인 주택 소유주 보험은 고가의 골동품, 보석, 또는 악기와 같은 특정한 소유물의 도난, 분실 또는 손상을 보상하지 않습니다. 이러한 품목들이 보상 받도록 기존 보험 보상 범위의 추가보험인 첨가 또는 포괄보험 증권이 필요할 수 있습니다. 여러분이 현재 가지고 있는 보험 보상 범위에 대해 궁금한 사항이 있으시면 여러분의 보험회사에 문의하십시오.

화재나 천재지변 직후와 같이 보험이 절실히 필요할 때 여러분의 보험 증서를 찾을 수 없는 경우도 있습니다. 그러므로, 보험 증서 번호, 보험회사 연락처 등 기본적인 정보를 지갑에 보관하고 믿을 수 있는 친구나 친척 등에게 맡겨놓는 것은 좋은 대비책이 될 수 있습니다. 출생 증명서, 여권, 그리고 보험 증서 등 중요한 서류를 불연성이 있는 상자나 안전 금고에 보관해두십시오.



Checklist for Keeping Good Records

Here is a list of items you should keep in a safe deposit box:

General

- Record organization checklist
- Birth certificates
- Marriage certificates
- Divorce decrees
- Death certificates
- Citizenship papers
- Military service records
- Wills

Auto

- Titles
- Auto insurance policies
- Records of traffic violations and accidents
- Auto registration receipts
- Auto maintenance records

Employment

- Employee handbooks
- Fringe benefits information
- Personal resumes
- Licenses and certifications

Finances

- Receipts from bills and debts paid
- Income/expense records
- Spending plans
- Bank statements and cancelled checks
- Payroll check stubs
- Bankruptcy papers

Health and Medical

- Health and disability insurance policies
- Medical history records
- Life insurance policies

Investments

- Transaction slips and monthly statements

Personal Property

- Personal property inventory
- Guaranties and warranties
- Instruction books

Home

- Purchase contracts
- Deeds
- Mortgage papers
- Property tax receipts
- Home improvement receipts
- Title insurance policies
- Homeowners insurance policies
- Property details
- Appraisal information
- Property surveys
- Inspection reports

Taxes

- Tax returns with W2s
- Receipts and records for deductions

How long do you need to keep important records?

Indefinitely

- Birth, death, and marriage certificates
- Adoption and custody papers
- Separation and divorce papers
- Citizenship and naturalization papers
- Diplomas and education records
- Employment and military records
- Medical history records
- Investment records
- List of safe deposit box contents
- Personal property inventory
- Real estate and mortgage papers

As Long As You Own

- Appliance use and care manuals
- Vehicle titles and bills of sale

Until Expiration

- Insurance policies
- Warranties

Five Years After Payment

- Installment contracts and other real estate forms

Seven Years Minimum

- Tax returns

잘 보관해야 할 서류 목록

다음은 안전 보관함에 보관해 두어야 할 서류 목록입니다.

일반 사항

- 기록 정리 일람표
- 출생 증명서
- 결혼 증명서
- 이혼 판결문
- 사망 증명서
- 시민권 증서
- 군 복무 기록
- 유서 사본

자동차 관련

- 소유권 사본
- 자동차 보험 증서
- 교통 위반 및 사고 기록
- 자동차 등록 영수증
- 자동차 정비기록

직업 관련

- 근로자 안내서
- 복지혜택 정보
- 이력서
- 면허증 및 증명서

재정 관련

- 지불된 청구서 및 부채 영수증
- 수입/지출 기록
- 지출 계획
- 은행 명세서 및 사용된 체크
- 월급 명세서
- 파산 기록

건강 및 의료 관련

- 건강 및 신체 장애 보험 증서
- 병력 기록
- 생명 보험 증서

투자 관련

- 거래 전표와 월별 명세서

개인 재산

- 개인 재산 목록
- 보증 계약 및 보증 서류들
- 안내 책자

주택 관련

- 구매 계약서
- 부동산 권리 증서 사본
- 주택 용자 서류
- 재산세 영수증
- 주택 개조 비용 영수증
- 부동산 권리 보험 증서
- 주택 소유주 보험 증서
- 부동산 명세
- 감정 정보
- 부동산 측량도
- 주택 검사 보고서

세금 관계

- W2가 첨부된 세금 보고서
- 공제를 위한 기록 및 영수증

중요 서류를 보관해야 하는 기간은?

무기한

- 출생, 사망, 결혼 증명서
- 입양 및 양육관계 서류
- 별거 및 이혼 서류
- 시민권 취득 증서
- 졸업증서 및 교육 관계 기록
- 고용 및 군 복무 기록
- 의료 기록
- 투자 기록
- 안전 보관함 내역 목록
- 개인 재산 목록
- 부동산 및 주택용자 서류

소유하는 동안

- 가전 제품 사용 및 관리 안내서
- 자동차 소유권 및 매매 증서

만료될 때까지

- 보험 증서
- 품질 보증서

지불한 날로부터 5년 후까지

- 할부금 계약서 및 기타 부동산 서류

최소 7년

- 세금 보고



Refinancing Your Mortgage



Refinancing is when you take out a new mortgage to pay off your current mortgage.

At some point, you may think about changing your mortgage terms by refinancing because mortgage rates have gone down or your financial situation has changed. Refinancing is when you take out a new mortgage to pay off your current mortgage. When you refinance, you complete many of the same steps and pay some of the same expenses that you did when you got the first mortgage to buy your home. Before starting the refinancing process, you should understand the following points:

- Refinancing your mortgage can have significant costs. Often the refinancing fees are pulled from the equity in your home.
- Using your equity this way will increase the balance owed on your mortgage and reduce the cash you may have available for a potential financial emergency in the future.
- Refinancing may extend your repayment term.
- In some cases, if you received special financial assistance from your local government or a nonprofit organization to purchase your home, you may have to repay a portion of these funds if you refinance your home. Review your mortgage documents to find out about these restrictions.
- If your original mortgage includes a prepayment penalty, you may incur a penalty for paying off your mortgage through a refinance. Review your mortgage documents for the exact terms of any prepayment penalties.

Evaluating Refinance Options

There are a number of good reasons to consider refinancing, including:

Refinancing to save money on your interest rate. If interest rates drop lower than what you have on your current mortgage, refinancing at a lower rate could reduce your monthly payments and the total amount of interest that you pay over the life of the loan. When considering this option, determine your break-even point. This is how long it would take you to recapture all of the costs of refinancing (closing costs, fees, points, and any prepayment penalties through savings from the new mortgage payment). If you plan to stay in your home for longer than it would take to recover your costs, the savings you will accumulate could be worth refinancing.

Refinancing to lower your monthly payment. If you would like to reduce your mortgage payment, you could either extend the term of your loan or switch to a loan product with a lower interest rate. If you choose to lengthen your loan term, it will take you longer to pay off the mortgage and own your home outright, and it will cost you more in overall interest charges and total loan costs. Be aware that advertisements regarding loan products and their interest rates can be misleading.

주택 재융자

일정한 때에 이르면 주택융자 이자율의 하락이나 여러분의 재정 상태 변화에 따라 재융자를 통해 주택 융자 조건을 바꾸고자 할 수 있습니다. 재융자는 기존의 주택융자를 상환하기 위해 새로운 주택 융자를 받는 것입니다. 재융자시 여러분은 주택을 구입하기 위해 처음 주택 융자를 받을 때와 유사한 과정을 거쳐 비슷한 비용을 지불합니다. 재융자를 시작하기 전 다음의 사항들을 먼저 이해하시는 것이 좋습니다:

- 주택 재융자는 상당한 비용이 들 수도 있습니다. 대개의 경우 재융자 비용은 여러분 주택의 순자산액에서 끌어옵니다.
- 이러한 식으로 순자산액을 사용하는 것은 전체 융자액을 증가시키고 미래에 재정적 응급상황이 발생했을 때 유용할 수 있는 자금의 액수를 감소시킵니다.
- 재융자는 여러분의 주택 융자 상환 기간을 연장시킬 수 있습니다.
- 주택 구입시 지방 정부나 비영리 단체의 특별 재정 보조를 받았을 경우, 재융자를 하면 보조금을 되돌려주어야 하는 경우가 발생할 수도 있습니다. 이러한 규정들이 있는지 여러분의 주택융자 서류를 꼼꼼히 살펴 보아야 합니다.
- 만약 기존의 주택 융자에 선납에 대한 벌금 규정을 포함되어 있다면 재융자를 통해 기존 주택 융자금을 상환할 때 벌금이 부과될 수도 있습니다. 주택 융자 서류를 검토해 선납 벌금에 관한 정확한 규정을 확인하십시오.

재융자 선택의 평가

다음과 같이 재융자를 고려할만한 여러가지 좋은 이유들이 있습니다:

이자 절감을 위한 재융자. 만약 현재 가지고 있는 주택 융자보다 이자율이 하락한다면 낮은 이자율로 재융자를 하는 것은 월 주택 융자 상환금과 전체 융자 기간 동안 지불하는 이자의 총액을 줄일 수 있습니다. 이 선택을 고려하실 때 여러분의 손익분기점을 판단하십시오. 이것은 여러분이 모든 재융자 비용 (클로징 비용, 융자요금, 융자수수료 및 선납 벌금)을 새 주택 융자 상환금에서의 절약을 통해 회수하는데 얼마의 기간이 소요될 것인가 하는 것입니다. 만약 여러분이 비용을 회수하는데 소요되는 기간보다 더 오래 현재 주택에 거주할 계획이라면 여러분의 절감총액을 미루어볼 때 재융자 할 가치가 있습니다.

월 융자 납부금을 줄이기 위한 재융자. 만약 융자 납부금액을 줄이고 싶다면 융자기간을 연장하거나 이자율이 낮은 다른 주택 융자 상품으로 바꿀 수 있습니다. 융자기간을 연장하는 것을 선택한다면 모기지를 상환하고 주택을 완전히 소유하게 되기까지 더 긴 시간이 걸리며 전체적으로 이자 부담금과 융자 총액이 더 많아집니다. 융자 상품과 이자율에 관한 광고는 오해의 소지가 있을 수 있다는 것을 명심하십시오.



재융자는 기존의 주택융자를 상환하기 위해 새로운 주택 융자를 받는 것입니다.



If your situation has changed and that product is no longer the right fit for you, you could refinance to obtain a different loan type.

Some loans, especially adjustable-rate mortgage (ARM) products, have low initial “teaser rates” or low interest rates in the first few years to attract consumers, but then can adjust to higher rates. Other mortgages such as interest-only mortgages have low monthly payments that might seem attractive, but none of your monthly payment is used to pay down your mortgage principal; it is only used to pay off the interest. With an interest-only loan, it may be difficult to build equity in your home. While these loan options may seem attractive, consumers should be very cautious when considering adjustable-rate mortgages or interest-only mortgages because the monthly mortgage payments could rise dramatically over time.

Refinancing to convert one type of mortgage to another. When you selected your original mortgage, you based your decision on your financial situation at that time. If your situation has changed and that product is no longer the right fit for you, you could refinance to obtain a different loan type. If you have an ARM and wish to get rid of an unpredictable interest rate and monthly payment, you could change to a fixed-rate mortgage. If you can manage a fluctuating interest rate, you could look for an ARM

with a lower rate or better features. If you would like to improve the terms on a second mortgage, you could either refinance this loan with a better product or refinance both your first and second mortgages into a new first mortgage loan.

Refinancing to build equity faster. If your financial situation has improved since you bought your home, you may want to get a mortgage with a shorter term. This will help you pay less in total interest charges and own your home sooner. On the other hand, your monthly payments will be higher.

Refinancing to take cash out. If you need some extra cash, you could get a cash-out refinance loan. With this type of loan, you turn some of your home equity into cash by getting a larger loan — often with a higher interest rate than the loan that is being paid off. The additional cash you receive can be used for any purpose.

몇몇 용자 상품 특히 변동-이자율 주택 용자상품의 경우 낮은 초기 티저 금리나 처음 몇 년간의 낮은 이자율로 고객들을 유혹하고 있으나 그 후에는 높은 이자율로 조정될 수 있습니다. 이자만 상환하는 주택 용자들은 낮은 월 납부금으로 인해 매력적일 수 있으나 월 납부금은 용자 원금이 아닌 이자만을 상환하는 데 쓰이게 됩니다. 이자만 상환하는 주택 용자로는 주택의 순자산액을 높이는데 어려움이 있을 수 있습니다. 이러한 용자 상품들은 매력적으로 보일 수 있으나 시간이 지남에 따라 월 용자 납부금이 상당히 높아질 수 있으므로 변동-이자율이나 이자만 상환하는 주택 용자를 고려할 때는 매우 신중해야 합니다.

주택 용자의 종류를 다른 것으로

전환하기 위한 채용자. 여러분이 처음 주택 용자를 선택할 때에는 당시 재정 상태를 토대로 결정하게 됩니다. 만약 상황이 바뀌어 현재 가지고 있는 주택 용자의 종류가 더 이상 본인에게 적합한 상품이 아니라면 다른 종류의 용자를 얻기 위해 채용자 할 수 있습니다. 만약 현재 변동-이자율을 택하고 있는데 예측 불가능한 이자율과 월 용자납부금에서 벗어나고 싶다면 고정-이자율 주택 용자로 전환할 수 있습니다. 만약 이자율의 변동에 대처할 수 있다면 낮은 이자율의 변동-이자율이나 더 나은 혜택이 있는 상품을 찾아볼 수 있으며, 2차 주택

용자의 용자조건을 향상시키고 싶은 경우 채용자를 통해 더 나은 용자 상품으로 바꾸거나 1차와 2차 주택 용자를 하나의 주택 용자로 합칠 수 있습니다.

주택의 순자산액을 빨리 높이기 위한

채용자. 주택 구입 후 재정 상태가 호전되었다면 상환 기간이 짧은 주택 용자를 원할 수도 있습니다. 이것은 전체 이자를 더 적게 내고 주택이 좀더 빨리 완전한 본인의 소유가 되도록 도와주는 반면에 월 납부금액은 증가합니다.

현금 확보를 위한 채용자.

별도의 현금이 필요하다면 현금확보를 위한 채용자를 할 수도 있습니다. 이러한 용자의 경우 액수가 더 큰 용자를 통해 주택의 순자산액의 일부를 현금화하는 것이며, 대부분의 경우 상환된 용자보다 높은 이자율이 적용됩니다. 이때 받은 현금은 어떤 용도로든 사용할 수 있습니다.



만약 상황이 바뀌어 현재 가지고 있는 주택 용자의 종류가 더 이상 본인에게 적합한 상품이 아니라면 다른 종류의 용자를 얻기 위해 채용자 할 수 있습니다.



When refinancing get your finances in order, shop around for the best loan available, and proceed with caution.

Determining Whether to Refinance

Choosing to refinance is a personal decision that should be based on your financial situation, the terms of your existing loan, the new loan being considered, and how much equity you have in your home. Making this decision can be challenging. You'll need to weigh the pros and cons of refinancing considering your circumstances. A trusted financial adviser can help.

Keep in mind that your home is probably your largest financial asset. For your long-term financial health, it's vital that you manage this asset wisely. When refinancing get your finances in order, shop around for the best loan available, and proceed with caution.

Many homeowners get into trouble when they refinance their homes using risky or high-cost mortgages. There are some sensible steps you can take to ensure that refinancing is your best option and that the loan you select best fits your needs.

Get financial counseling. You can avoid getting into financial trouble by making informed decisions about refinancing. Counseling can help you understand your mortgage options and how to avoid unscrupulous lenders. Free or low-cost counseling is offered by many nonprofit organizations, including those that are part of

the NeighborWorks® network (www.nw.org) or visit the Department of Housing and Urban Development (www.hud.gov) for a link to nonprofit organizations in your area. In New York, visit Asian Americans for Equality (www.aafe.org) and in Los Angeles, visit Korean Churches for Community Development (www.kccd3300.org) for counseling in Chinese and Korean.

Maintain a budget and set up an emergency savings account.

Unexpected expenses can throw a wrench into your finances. Try to save 10% of your income in a savings account to cover these unexpected expenses — whether they are home repairs, health problems, or car repairs. As a homeowner, it's important to have a little financial cushion to protect you from these expenses.

Stay on top of home repairs and maintenance. Neglected home maintenance and emergency home repairs combined with untrustworthy contractors can lead to unexpected bills. These high costs can push a homeowner's budget to the breaking point — especially if they have no savings to cover home repairs. If you are considering refinancing your home, think about the costs of any necessary repairs in the financing package.

재용자의 결정

재용자 선택은 여러분의 재정 상태, 기존 용자의 조건, 고려 중인 새 용자 상품, 그리고 주택의 순자산액정도를 고려해야 하는 개인적인 결정입니다. 이러한 결정을 하는 것은 어려운 일이 될 수도 있습니다. 여러분의 상황을 고려하여 재용자 전과 재용자 후를 비교 검토해야 할 것입니다. 믿을 수 있는 재정 상담자가 도움이 될 수 있습니다.

여러분의 주택이 여러분의 가장 큰 재정적 자산일 수 있다는 것을 명심하십시오. 장기적으로 건강한 재정을 유지하기 위해 이 자산을 현명하게 관리하는 것은 중요한 일입니다. 재용자가 여러분의 재정상태를 진전시킨다면 여러분에게 가장 적합한 최고의 용자 상품을 찾아 신중히 진행하십시오.

많은 주택 소유주들이 재용자시 위험하거나 높은 비용의 용자로 인해 어려움에 빠지고 있습니다. 다음과 같은 현명한 과정을 통하여 재용자가 여러분을 위한 최선의 선택이며 여러분의 필요에 적합한 최고의 용자 상품임을 확실히 하실 수 있습니다.

재정 상담을 받으십시오. 재용자에 관한 포괄적인 정보에 근거하여 결정을 내림으로써 재정적 곤란을 겪는 일을 피하십시오. 상담은 선택 가능한 용자 종류에 관해 이해하고 파렴치한 용자회사를 피하는데 도움을 줍니다.

NeighborWorks® 네트워크를 포함해 많은 비영리 단체들이 무료 혹은 적은 비용으로 이러한 상담을 제공하고 있습니다. www.nw.org 나 www.hud.gov 를 방문해서 여러분이 사는 지역의 비영리 단체의 웹사이트를 찾으십시오. 뉴욕의 경우 Asian Americans for Equality (www.aafe.org)를 방문하시고 로스엔젤레스는 Korean Churches for Community Development (www.kccd3300.org)를 방문하시면 한국어나 중국어로 상담을 받을 수 있습니다.

예산에 맞추어 생활하고 비상시를 대비하여 저축 계좌를 마련하십시오. 예상치 못한 지출이 여러분의 재정 상태를 어려움에 빠지게 합니다. 주택 수리, 건강 문제 또는 차 수리와 같은 예상 외 지출을 대비해 수입의 10%를 예금 계좌에 저축하도록 노력하십시오. 주택 소유주로서 이러한 지출로부터 자신을 보호할 수 있는 재정적 준비를 해두는 것은 매우 중요합니다.

주택의 보수와 관리 상태에 항상 신경 쓰십시오. 주택 관리 소홀과 급한 주택 수리가 신뢰할 수 없는 건축업자들과 합쳐져 예상치 못한 청구서로 이어질 수 있습니다. 이러한 높은 비용은 특히 주택 수리 비용을 위한 저축이 없는 경우, 주택 소유주의 예산에 위험한 상황을 초래할 수 있습니다. 만약 주택 재용자를 고려하고 계시다면 지출 내역에 필요한 수리 비용을 포함하는 것도 생각해 보십시오.



재용자가 여러분의 재정상태를 진전시킨다면 여러분에게 가장 적합한 최고의 용자 상품을 찾아 신중히 진행하십시오.



Shop around, compare costs and terms, and negotiate the best deal.

Finding the Right Lender

Just as you did when you purchased your home, you'll need to consider a variety of loan options when you refinance. There are many different types of lenders, and they offer refinance loan products, including those from banks, mortgage companies, credit unions, government agencies, and mortgage brokers. Before you select the right lender and loan product for you, you'll need to understand what different lenders can offer you. Shop around, compare costs and terms, and negotiate the best deal. Below are some useful tips:

Start with your current lender. If you had a good experience with your current lender, compare its products with others found from research and referrals. Your existing lender may offer some incentives or discounts to keep your business.

Contact several lenders. Get price quotes from at least three lenders to compare their offerings.

Compare similar options. Look at the combination of interest rates, points, and fees being offered by each lender. When evaluating different products, the annual percentage rate (APR), which is the total annual cost of borrowing money based on the loan amount, interest rate, added fees and term, is a useful benchmark. You will also want to find out how much money you'll need at closing and what your new monthly payments will be.

Understanding Your Credit Rating

Your credit history influences which loan products you'll be offered. If you have good credit, you'll be offered lower interest rates. If you have had past credit problems, you'll be charged higher rates. If you've had minor credit problems in the past, don't assume that your only choices are high-cost lenders. Talk to different lenders about how your credit history will affect the price of your loan and what you can do to get a better price.

If you're working with a mortgage broker, be sure to do some extra homework. A mortgage broker is best described as a "loan finder," or someone who acts as an independent contractor between you and the lender. In return for a broker helping you to find a loan, you normally pay him or her a fee, which can range from a few hundred dollars to 1% of your loan amount. Ask questions and do your research to be sure your broker is not pushing you into a higher-priced product to get a higher commission from the lender.

올바른 용자기관 선정

주택을 구입할 때처럼 채용자를 할 때도 여러 가지의 용자 선택 사항을 고려할 필요가 있습니다. 은행, 용자회사, 신용조합, 정부기관과 주택 용자 중개인을 포함해 여러 종류의 용자기관에서 다양한 채용자 상품을 제공하고 있습니다. 여러분에게 알맞은 용자기관과 용자 상품을 선택하기 전에 각각의 용자기관이 제공하는 것이 무엇인가 이해할 필요가 있습니다. 여러 가지를 찾아 가격과 조건을 비교하시고 최고의 거래를 결정하십시오. 다음은 유용한 몇 가지 요령입니다:

현재 용자기관을 계속 이용. 현재의 용자기관에 대해 좋은 경험을 갖고 계시다면 조사와 추천을 통해 다른 상품들과 현재 용자기관의 상품을 비교해 보십시오. 여러분과의 거래를 계속하기 위해 현재의 용자기관이 보상금 또는 할인을 제안할 수도 있습니다.

여러 용자기관 접촉. 여러 제안을 비교할 수 있도록 최소한 세 개의 용자기관에서 가격 견적을 받으십시오.

비슷한 선택 사항의 비교. 각각의 용자기관이 제안하는 이자율, 포인트 및 각종 비용을 종합적으로 살펴보십시오. 다른 상품을 평가할 때는 용자 금액, 이자율, 추가 비용 및 조건 등에 준한 총 연간 비용인 연 이자율이 유용한 평가 기준이 됩니다. 또한 클로징 비용이 얼마이며 월 용자 납부금이 얼마가 될 것인지도 비교하십시오.

본인의 신용 등급의 이해

여러분의 신용 기록은 어떤 용자 상품을 제공 받을 수 있는가에 영향을 미칩니다. 우량 신용을 가지고 있다면 낮은 이자율을 적용 받을 수 있습니다. 만약 과거 신용에 문제가 있었다면 높은 이자율이 적용될 것입니다. 과거에 사소한 신용 문제가 있었다는 것으로 여러분이 비용이 높은 용자기관을 선택해야만 하는 것으로 단정 짓지 마십시오. 다른 용자기관들과 여러분의 신용 기록이 용자에 어떻게 영향을 미치는지, 더 좋은 가격을 적용받기 위해 어떻게 해야 하는지 이야기해 보십시오.

주택 용자 중개인을 이용하신다면 추가로 해야 할 일이 더 있음을 명심하십시오. 주택 용자 중개인은 “용자를 찾아주는 사람”으로 묘사되기도 하며, 여러분과 용자기관 사이에서 독립적 계약업자로 활동하는 사람을 말합니다. 중개인이 여러분에게 용자 상품을 찾아주는 대가로 여러분은 수백 달러에서 용자 금액의 1%에 해당하는 정도까지의 수수료를 지불하게 됩니다. 여러분의 중개인이 용자기관으로부터 높은 수수료를 받기 위해 여러분에게 비싼 상품을 택하도록 권하고 있지는 않은지 질문하고 알아보십시오.



여러 가지를 찾아
가격과 조건을
비교하시고 최고의
거래를 결정하십시오.

Borrowing Against Your Home Equity



If you have built enough equity in your home, you may be able to take out cash toward other financial goals.

After becoming a homeowner, you will receive many offers by phone and through the mail for home equity loans and home equity lines of credit. When you borrow against your home equity, you get a loan or line of credit that is in addition to your existing mortgage. You should carefully consider many factors when determining if it's a good decision to borrow against your home equity to get extra cash.

What Is Home Equity?

Home equity is the difference between what your home is worth and the total amount you owe on your home. You can build equity in two ways: (1) by paying down your loan balance through regular mortgage payments and by making extra payments toward the loan balance; and (2) by having your home's value increase from home improvements or appreciation in your area. Both may happen at once.

Determining How Much Equity You Have

If you have built enough equity in your home, you may be able to take out cash toward other financial goals. On the other hand, you may prefer to save your equity to build more savings for yourself.

If you are considering borrowing against your home equity, one of the first things you will need to do is to find out how much equity you have. To figure out how much you have, you will need to know your home's market value and your outstanding loan balance. Call your loan servicer or check your monthly loan statement for your loan balance. For your home's market value, you can hire an appraiser, contact your local tax assessor's office, or check with a real estate professional. Subtract your loan balance from your home's value to see how much home equity you have.

주택 순자산액 담보 차용

주택 소유주가 되면 전화나 우편물 등을 통해 주택 순자산액 담보 융자나 주택 순자산액 담보 신용 대출에 관한 많은 제안을 받을 것입니다. 주택 순자산액을 담보로 차용을 하게 되면, 여러분의 기존 주택 융자에 추가로 융자나 신용 대출액이 더해지게 됩니다. 여러분의 현금을 마련하기 위해 주택 순자산액을 담보로 차용을 하게 될 경우, 이것이 옳은 결정인지 여러 요인들을 신중하게 고려하셔야 합니다.

주택 순자산액이란?

주택 순자산액이란 주택의 실제 가치와 주택에 대한 총 융자 금액의 차이를 말합니다. 주택의 순자산액을 높이는 방법은 두 가지가 있습니다: (1) 정기 주택 융자 상환금을 납부하고 추가액수를 지불하여 융자 잔액을 줄이는 방법과 (2) 주택 개선이나 주변 지역의 주택가격 상승에 따라 주택 가치가 오르는 것이 있습니다. 두 가지가 한꺼번에 이루어 질 수도 있습니다.

여러분의 주택 순자산액 측정

여러분의 주택 순자산액이 충분히 쌓였다면 다른 재정적 목표를 위해 주택을 담보로 현금을 차용할 수 있습니다. 반면에, 순자산액을 저축해두는 편을 선호할 수도 있습니다.

만약 주택을 담보로 차용하는 것을 고려하고 있다면 우선적으로 해야 하는 것 중 하나가 얼마의 주택 순자산액을 가지고 있는지 알아보는 것입니다. 얼마의 순자산액을 가지고 있는지 알아보기 위해서는 현재 본인의 주택 가치와 남은 융자 원금을 알아야 합니다. 본인의 융자기관에 연락하거나 월 청구서를 보시면 남은 융자 금액이 얼마인지 알 수 있습니다. 주택 가격을 알려면 감정사를 고용하시거나, 지역 세무 사정인 사무실, 또는 부동산 전문가를 통해 알아볼 수 있습니다. 여러분의 주택 가격에서 남아있는 융자 금액을 공제한 금액이 여러분이 가지고 있는 주택 순자산액입니다.



여러분의 주택 순자산액이 충분히 쌓였다면 다른 재정적 목표를 위해 주택을 담보로 현금을 차용할 수 있습니다.

THE VALUE OF HOME IMPROVEMENT

According to financial experts, here are the top ten home improvements in order of their return:

1. Remodeled kitchen (average value: 80 to 120% of cost)
2. Extra bathroom (average value: 75 to 100% of cost)
3. Fireplace (average value: 70% of cost)
4. Deck or patio (average value: 50 to 70% of cost)
5. Central air conditioning (average value: 40 to 80% of cost)
6. Additional room (average Value: 50 to 70% of cost)
7. Basement or garage conversion (average value: 30 to 60% of cost)
8. Aluminum siding (average value: 30 to 50% of cost)
9. Swimming pool (average value: 20 to 50% of cost)
10. Recreation room (average value: 30% of cost)

Source: *Money Magazine*, as cited by www.cnyrealtor.com

Reasons for Borrowing Against Your Equity

It can be difficult to decide whether to borrow against your home equity. Your home is an important financial asset that you want to manage wisely. While borrowing against home equity gives you access to extra money for major projects and events, it could jeopardize your financial security if you don't borrow prudently. When you get a home equity loan or line of credit, you borrow more money that is secured against your home. If you take on too much mortgage debt and can't afford to repay it, you could lose your home to foreclosure. Consult a trusted adviser, like a reputable housing or credit counselor, to decide if borrowing against your home equity is right for you.

If you decide to use your home equity, only do so for a good reason. Use it as an opportunity to invest your money safely and wisely for long-term financial goals, not as a chance to spend money on items that have little return on investment.

Common reasons for borrowing against home equity include:

Making home improvements.

Financing a home improvement project that increases your home's value can be a good investment.

Paying for your children's education.

Helping to pay for your children's education can be viewed as an investment in their future.

Paying for your own education.

Getting training to improve your job skills or change careers can increase your earning power.

Consolidating debt.

This is generally a poor reason for refinancing. Converting high-interest, nondeductible consumer debt (like credit card balances, installment loans, and medical bills) into one payment may make repayment easier, but only if you can change your spending habits to avoid taking on any new consumer debt.

Making investments. Investing in stocks or bonds, starting up a small business, or investing in other real estate can help you increase the scale and diversity of your investments, if you can find sound ventures.

주택 개조의 가치

재정 전문가들에 따르면, 다음은 주택의 가치를 가장 높여주는 주택 개조 열 가지입니다:

1. 부엌 개조 (평균 가치: 비용의 80% ~ 120%)
2. 욕실 추가 (평균 가치: 비용의 75% ~ 100%)
3. 벽난로 (평균 가치: 비용의 70%)
4. 야외 바닥 또는 테라스 (평균 가치: 비용의 50% ~ 70%)
5. 중앙 냉방 시설 (평균 가치: 비용의 40% ~ 80%)
6. 방 추가 (평균 가치: 비용의 50% ~ 70%)
7. 지하실 또는 차고 개조 (평균 가치: 비용의 30% ~ 60%)
8. 부분 알루미늄 건물 외벽 (평균 가치: 비용의 30% ~ 50%)
9. 수영장 (평균 가치: 비용의 20% ~ 50%)
10. 오락실 (평균 가치: 비용의 30%)

출처: www.cnyrealtor.com에 인용된 Money Magazine의 정보

주택 순자산액을 담보로 한 차용의 이유

주택 순자산액을 담보로 차용을 할 것인가 아닌가를 결정하는 것은 어려운 일입니다. 주택은 여러분이 현명하게 관리하기 원하는 중요한 재정적 자산입니다. 중요한 계획이나 일에 사용하기 위해 주택 순자산액을 담보로 여러분의 현금을 차용하는 것은 그 과정이 신중하지 못하면 자칫 여러분의 재정적 안정을 위태롭게 할 수 있습니다. 주택 순자산액 담보 융자나 주택 순자산액 담보 신용 대출을 얻을 때 여러분은 주택의 안정을 담보로 돈을 빌리는 것입니다. 주택 융자 부채를 너무 많이 차용했다가 갚을 수 없는 상황이 되면 여러분은 차압을 통해 주택을 잃어버릴 수도 있습니다. 주택 순자산액을 담보로 차용하는 것이 여러분을 위해 옳은 일인가를 결정하기 위해 평판이 좋은 주택 전문 상담가 또는 신용 상담가 등 믿을 수 있는 상담자와 상의하십시오.

주택 순자산액을 사용하기로 결정했다면 오직 타당한 이유만을 위해서 하십시오. 투자에 대한 상환이 거의 없는 품목에 돈을 소비하는 경우가 아닌 장기적인 재정적 목표를 위해 안전하고 현명하게 투자하는데 사용하십시오.

주택 순자산액을 담보로 차용하는 대부분의 경우는 다음과 같습니다:

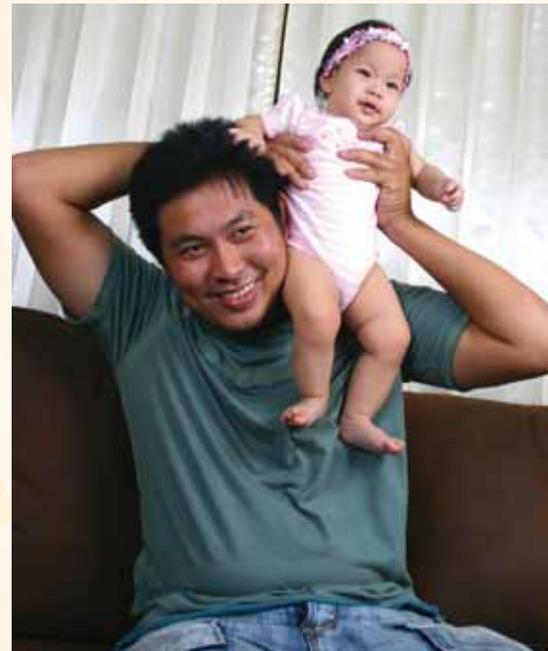
주택 개조. 주택 개조를 위해 융자를 하는 것은 주택의 가격을 높이는 좋은 투자입니다.

자녀들의 교육비 지출. 자녀들의 교육 비용 지출을 위한 것은 자녀들의 미래를 위한 투자가 될 수 있습니다.

본인의 교육을 위한 지출. 여러분의 직업적 기량을 향상시키거나 직업을 바꾸기 위한 교육을 받는 것은 소득 능력을 높일 수 있습니다.

부채 통합. 이것은 일반적으로 재용자의 이유로 합당하지 않습니다. 신용 카드 잔액, 할부 융자와 진료비와 같은 높은 이자율의 세금 공제가 되지 않는 소비자 부채를 하나로 통합하는 것은 상환을 쉽게 만들기는 하지만 지출 습관을 바꾸어 새로운 소비자 부채를 피할 수 있을 때만 소용이 있습니다.

투자. 안정적인 투자건을 찾을 수 있다면 주식 또는 채권에 투자하거나, 작은 사업을 시작하거나, 다른 부동산에 투자하는 것은 투자의 규모나 다양성을 높이는데 도움이 됩니다.





**One phone call
could save you
hundreds of dollars.**

HOW TO SAVE MONEY ON HOME IMPROVEMENT

Do it yourself.

Even if you are new to home repair, there are many simple home improvement tasks you can learn to do yourself. By investing in a few tools and learning the basics, you will be able to handle many basic home repairs. Check your public library for how-to books or visit your local home improvement retailer for guidance. Many stores offer free home improvement classes on projects like tile and cabinet installation, gardening and landscaping, painting, and flooring installation.

Ask for referrals.

Rather than calling someone you found in an ad or listed in the telephone book, ask trusted friends and relatives for their references on contractors and repair professionals they have used previously.

Comparison shop.

If you are quoted a price for a repair that seems too high, call another service company and ask for their bid. One phone call could save you hundreds of dollars.

Buy odd lots or overages.

Sometimes retailers and contractors have large quantities of carpeting, tile, or other supplies left after a large job. If you are willing to be flexible about color or style to get a better price, this may be a good option for you.

주택 개조시 절약하는 방법

직접 하십시오.

비록 여러분이 주택 수리에 초보라 할지라도 직접 배워서 할 수 있는 간단한 주택 개조가 많이 있습니다. 약간의 도구와 기본을 배우는 것으로 기본적인 주택 수리를 할 수 있습니다. 공공 도서관에 있는 길잡이 책들을 보거나 지역의 주택 용품 전문 소매상을 찾아 도움을 받으십시오. 많은 상점들이 타일과 수납장 설치, 정원 가꾸기와 조경, 페인팅, 그리고 마루 설치에 관한 무료 주택 개조 강좌를 제공하고 있습니다.

추천을 받으십시오.

광고나 전화번호부에서 찾은 업자에게 연락을 하기보다는 믿을 수 있는 친구나 친척들이 고용했었던 건축업자나 주택 수리 전문가를 추천 받으십시오.

비교 구매를 하십시오.

수리 견적이 너무 높아 보이면 다른 회사에 전화해 견적을 받아보십시오. 한 통의 전화로 수백 달러를 절약할 수 있습니다.

여분의 물품이나 재고품을 구입하십시오.

때때로 소매업자들이나 건축업자들이 큰 공사를 하고 난 후 많은 양의 카펫, 타일, 또는 기타 다른 물품들이 남는 경우가 있습니다. 더 좋은 가격을 위해 색깔이나 스타일에 융통성을 가질 수 있다면 이러한 물품을 구입하는 것도 좋은 방법의 하나입니다.



한 통의 전화로 수백
달러를 절약할 수
있습니다.



Choosing the loan product that is right for you depends on what you plan to do with the extra money, how much you need, when you need it, and how quickly you plan to repay.

Ways to Borrow Against Your Equity

The following products allow you to borrow against your home equity:

Home equity loan. This is a mortgage secured against your home in addition to your existing mortgage. You borrow a set amount of money as a second mortgage or “junior lien.” Second mortgage loans usually have fixed interest rates that are higher than first mortgages.

Home equity line of credit. This is a specialized form of a second lien that is also secured against your home. A line of credit, in many ways, is similar to a credit card. It is a revolving line of credit, where the balance can go up or down. You can borrow money (up to the amount that has been approved) and pay it back as many times as you need during the term of the loan. Interest rates for lines of credit are usually variable, but you only pay interest on the amount you borrow.

Cash-out refinance loan. This loan replaces your old mortgage with a larger one, and you keep the difference between the loan amounts to use as you want. The interest rate for a cash-out refinance loan is often higher than the rate for the loan that is being paid off.

Reverse mortgage or home equity conversion mortgage (HECM). This loan is available only if all the owners on the title to the home are at least 62 years old. It works like a line of credit, except that you don’t make any loan payments as long as you are living in the home. Visit www.aarp.org for more information on reverse mortgages.

Choosing the loan product that is right for you depends on what you plan to do with the extra money, how much you need, when you need it, and how quickly you plan to repay. A reputable housing or credit counselor can help you select the right product. Before you accept an offer for a home equity loan or line of credit, make sure you know the terms of the loan and if there are any prepayment penalties.

Exercise Caution When Borrowing Against Your Home Equity

Home equity loans are often structured as 10- or 15-year loans — that’s a long time to pay it back. If you use the funds for a new car or vacation, the car will likely need to be replaced and most of your vacation memories will be long gone before you finish paying off your loan. Moreover, while home values in most markets appreciate over time, leaving your appreciation intact is an excellent way of saving for college and your retirement. If you need to use your asset — your home — for some important family event, such as a medical emergency or sending a child to college, shop around for a mortgage that is fairly priced, with fair terms and fair marketing.

순자산액을 담보로 차용하는 방법

다음은 주택 순가치를 담보로 하는 차용 상품입니다:

주택 순자산액 담보 융자 이것은 기존 주택 융자에 추가로 여러분의 주택을 담보한 융자입니다. 2차 주택 융자 또는 2차 저당권으로 일정한 금액을 빌리는 것입니다. 2차 주택 융자는 일반적으로 1차 주택 융자보다 높은 이자율로 고정됩니다.

주택 순자산액 담보 신용 대출 이것은 주택을 담보로 하는 2차 저당의 특별한 형태입니다. 많은 경우 신용 대출은 신용 카드와 비슷하며 잔액이 올라갔다 내려갔다 할 수 있는 회전 신용 대출입니다. 승인된 금액까지 돈을 빌릴 수 있고 융자 기간 동안 본인이 필요한 횟수로 나누어 상환할 수 있습니다. 신용 대출의 이자율은 일반적으로 다양하며, 여러분이 빌린 금액에 대한 이자만을 지불하게 됩니다.

현금 확보를 위한 재융자 이 융자는 여러분이 가지고 있는 기존의 주택 융자를 액수가 더 큰 것으로 대체하면서 원하는 곳에 사용하기 위해 그 차액을 받는 것입니다. 흔히 현금 확보를 위한 재융자의 이자율은 상환한 모기지 이자율보다 높습니다.

역 주택 융자 또는 주택 순자산액 전환 모기지 이 주택융자는 소유권에 등재된 주택 소유주가 최소 62세 이상일 때만 가능합니다. 이것은 신용 대출과 비슷한 형태나 여러분이 해당 주택에 살고 있는 한 융자 상환을 하지 않아도 됩니다. www.aarp.org 을 방문하셔서 역 주택 융자에 관한 자세한 정보를 얻으시기 바랍니다.

본인에게 맞는 융자 상품의 선택은 여러분의 돈으로 무엇을 할 계획인가, 얼마가 필요한가, 언제 필요한가, 얼마나 빨리 상환할 계획인가에 달려있습니다. 평판이 좋은 주택 공급 상담가 또는 신용 상담가들이 여러분이 올바른 상품을 선택하도록 도와줄 수 있습니다. 주택 순자산액 담보 융자나 주택 순자산액 담보 신용 대출제안을 수락하기 전에 본인이 융자 조건을 확실히 알고 있는지, 선납 벌금이 있는지를 확인하십시오.

주택 순자산액 담보 융자를 할 때 주의를 기울이십시오

주택 순자산액 담보 융자는 흔히 10년 또는 15년의 상환 구조를 가지고 있으며, 이는 매우 긴 기간입니다. 새 차를 사거나 휴가를 보내는데 사용했을 경우 융자 상환을 마칠 때쯤이면 차는 낡아서 다른 차로 바꿔야 할 것이고 휴가의 기억은 이미 사라질 것입니다. 더욱이, 시간이 지남에 따라 대부분의 시장에서 주택의 시세가 올라가므로 손대지 않고 그냥 두는 것도 대학진학이나 여러분의 은퇴를 위해 아주 좋은 저축 방법입니다. 여러분의 자산, 즉 주택을 의료적 응급 상황 또는 자녀의 대학 학자금과 같은 중요한 가족의 일에 써야 한다면 정당한 가격, 정당한 조건, 그리고 정당한 마케팅을 하는 주택 융자를 찾으십시오.



본인에게 맞는 융자 상품의 선택은 여러분의 돈으로 무엇을 할 계획인가, 얼마가 필요한가, 언제 필요한가, 얼마나 빨리 상환할 계획인가에 달려있습니다.



A home equity loan is best if you need a lump sum of money, while a line of credit makes sense when you need money in installments, such as for a large-scale home improvement project.

Should I Choose a Home Equity Loan or Home Equity Line of Credit?

When deciding which home equity option is right for you, consider the following:

Q: Do I need the money in a lump sum or in several installments?

A: A home equity loan is best if you need a lump sum of money, while a line of credit makes sense when you need money in installments, such as for a large-scale home improvement project.

Q: Is it for a long-term or short-term purpose?

A: If you plan on spending the money on something that will last a long time, like a new roof, a home equity loan might be better. If the money is for something that won't last long, a line of credit might make more sense.

Q: How much monthly payment can I handle?

A: A home equity loan generally requires you to pay principal and interest every month for the life of the loan, while a line of credit usually gives you more flexible payment options depending on how much you borrow from it.

Q: Would a line of credit tempt me to use the money carelessly?

A: If you are worried about temptation, opt for a home equity loan to have an installment account rather than a revolving account.

Q: Should I be concerned about a variable rate?

A: If you don't like the idea of having a payment that could change every time rates change, consider getting a home equity loan, which usually has a fixed interest rate.

주택 순자산액 담보 용자나 주택 순자산액 담보 신용 대출 중 어느 것을 선택해야 하는가?

어떤 선택이 여러분을 위해 좋은지 결정해야 할 때 다음 사항을 고려하십시오:

Q: 목돈이 필요한가 아니면 여러 번으로 나누어 필요한가?

A: 주택 순자산액 담보 용자는 목돈이 필요할 때 좋은 방법이며, 주택 순자산액 담보 신용 대출은 대규모 주택 개조 공사와 같이 여러 번 분할로 돈이 필요할 때 좋습니다.

Q: 장기와 단기 중 어느 것이 좋을까?

A: 만약 새 지붕과 같이 오래 지속되는 무엇인가에 지출한 계획이라면 주택 순자산액 담보 용자가 더 낫습니다. 만약 그다지 오래 지속되지 않을 것을 위한 돈이라면 주택 순자산액 담보 신용 대출이 더 현명합니다.

Q: 얼마의 월 상환금을 낼 수 있을까?

A: 순자산액 담보 용자는 일반적으로 용자 기간 동안 매달 원금과 이자를 상환하도록 요구하는 반면 주택 순자산액 담보 신용 대출은 얼마를 빌렸는가에 따라 보다 융통성 있는 상환 선택권을 줍니다.

Q: 주택 순자산액 담보 신용 대출을 하면 돈을 무리하게 사용하도록 유혹을 받게 될까?

A: 그러한 유혹이 걱정된다면 순자산액 담보 용자를 회전 계좌가 아닌 분할 계좌로 선택하십시오.

Q: 변하기 쉬운 이자율이 걱정되는가?

A: 매번 이자율이 변할 때 마다 상환금이 변하는 것이 싫다면 일반적으로 고정 이자율을 갖는 순자산액 담보 용자를 고려해 보십시오.



주택 순자산액 담보 용자는 목돈이 필요할 때 좋은 방법이며, 주택 순자산액 담보 신용 대출은 대규모 주택 개조 공사와 같이 여러 번 분할로 돈이 필요할 때 좋습니다.

Avoiding Financial Traps

ABUSIVE LENDING MARKETING TECHNIQUES

Unscrupulous or predatory lenders use many aggressive marketing techniques to reach consumers. These techniques include:

- Marketing through telephone calls, door-to-door solicitations, direct mail, fliers, the Internet, and television commercials. Some predatory lenders may first canvas a neighborhood or look through public records to find likely candidates.
- Selling loans under the guise of 'rescuing' a homeowner from foreclosure.
- Making loans in conjunction with home improvement contractors, including offering loans to homeowners whose homes have suffered a disaster.
- Selling home equity loans as a way for borrowers to consolidate other debts.
- Marketing home equity credit cards.
- Paying high referral fees to mortgage brokers.

When you own a home, you are likely to receive many offers for new loans, refinancing and credit cards. Because of this, you must be cautious – no matter how attractive the offer might seem — to avoid high-pressure or deceptive sales tactics. Be on the lookout for these unscrupulous lenders, because you could lose your home and much of your savings if you borrow from them.

Here are some common techniques used to deceive homeowners:

Targeting unsuspecting consumers. These lenders target low-income people with poor credit or elderly homeowners with large amounts of equity in their homes.

Using high-pressure sales tactics. These lenders use high-pressure tactics and sometimes outright fraudulent tactics to deceive consumers.

Focusing on the monthly payment. These lenders highlight only the monthly payment for the loan and often hide or gloss over key information such as the interest rate on the loan, high fees, or other unfavorable terms.

Ignoring the borrower's financial condition. These lenders put borrowers into questionable and high-cost loans without considering the homeowner's ability to repay.

Bait and switch. These lenders offer one set of loan terms when you apply, then switch to higher fees and interest rates when borrowers complete the transaction by signing the loan papers.

Adding unnecessary fees. These lenders charge high fees for the loans and often add unnecessary and costly features such as credit life insurance into the loans.

Encouraging repeated refinancing. These lenders encourage consumers to repeatedly refinance their loans, often rolling in other consumer debts and charging high fees with each refinance.

재정 사기 피하기

공격적인 용자 마케팅 수법

사기성이나 고압적 용자회사 등은 소비자를 잡기 위해 저돌적인 마케팅 수법을 사용합니다. 그 수법들은 다음을 포함합니다:

■ 전화, 방문 권유, 직접 우편, 전단지, 인터넷 그리고 텔레비전 광고를 통한 마케팅을 하며, 일부 고압적 용자회사들은 먼저 이웃을 통해 조사하거나 공공 기록을 살펴보는 것으로 적당한 후보를 물색합니다.

■ 주택 소유주를 차압에서 “구제” 한다는 명목으로 용자 상품을 판매합니다.

■ 천재 지변으로 어려움을 겪은 주택 소유주에게 용자를 제안하는 것을 포함하여 주택 개조 건축업자들과 결속하여 용자를 합니다.

■ 용자 희망자의 부채를 통합하는 방법으로 주택 순자산액 담보 신용 대출을 판매합니다

■ 주택 순자산액 담보 신용카드를 마케팅합니다.

■ 주택 용자 중개인에 높은 소개료를 지불합니다.

주택을 소유하고 있다면 많은 새 용자 상품과 재용자 그리고 신용 카드 제의를 받을 것입니다. 그러한 제안들이 아무리 매력적이라 할지라도 여러분께서는 집요한 또는 사람을 현혹시키는 판매 전술에 주의를 기울여야 합니다. 자칫 잘못 용자를 했을 경우 여러분의 주택을 잃고 여러분이 저축했던 많은 부분을 잃을 수 있으므로 부도덕한 용자기관을 경계해야 합니다.

다음은 주택 소유주들을 속이기 위해 사용되는 공통적인 수법들입니다:

방심하는 소비자를 목표로 합니다.

이들 용자기관들은 불량 신용을 가진 저소득층 또는 높은 순자산액을 가진 주택을 소유한 노인들을 대상으로 합니다.

■ **집요한 판매 전술을 사용합니다.** 이들 용자기관들은 소비자를 속이기 위해 집요한 판매 전술과 노골적으로 사기성이 있는 전술을 사용합니다.

■ **월 납부금액에 초점을 맞춥니다.** 이들 용자기관들은 월 납부금을 강조하고 이자율, 높은 수수료, 또는 기타 불리한 조건과 같은 중요한 정보는 흔히 숨기거나 얼버무리입니다.

차용인의 재정상태를 무시합니다.

주택 소유주의 상환 능력을 고려하지 않고 의심스럽고 비용이 비싼 용자로 몰아 넣습니다.

미끼와 변경의 수법을 사용합니다.

이들 용자기관들은 처음에는 한 세트의 용자 조건들을 제시했다가 용자 서류에 서명하는 마무리 단계에서 높은 수수료와 이자율로 변경합니다.

■ **필요 없는 수수료를 추가합니다.** 이들 용자기관들은 높은 수수료를 부과하고, 용자에 신용 생명 보험과 같이 필요 없는 비싼 품목들을 추가합니다.

■ **재용자의 반복을 권합니다.** 이들 용자기관들은 소비자로 하여금 재용자를 재차 하도록 권하며 다른 소비성 부채를 포함시켜 매번 재용자 할 때마다 높은 수수료를 부과합니다.





There are many telephone scams out there — sweepstakes claims, travel scams, business opportunities, illegal charitable solicitations, work-at-home schemes, and credit repair plans. Say no!

Telephone and Internet Scams

As a general rule, never provide personal data, such as bank account numbers or your Social Security number, to someone you do not know and trust. There are many telephone scams out there — sweepstakes claims, travel scams, business opportunities, illegal charitable solicitations, work-at-home schemes, and credit repair plans. Say no! Their goal is to get your money. For your protection, get on national “Do Not Call” and “Do Not Mail” lists, keep records of these types of solicitations, and create a paper trail. Take action by exercising your legal rights if you’ve been harmed.

You’ll also find many Internet scams if you surf on the Web. Be careful! Always use caution with personal data or credit card information on the Internet. Many of these “dot com” scams are old tricks reincarnated on the Web.

Home Repair Scams

If you own a home and need home repairs or improvements, you need to be very careful in deciding on a contractor to use. While many contractors are honest and hard working, others can be con artists who work with unscrupulous lenders to deceive you and steal your money. Bad contractors might provide a high bid for your home repairs. Then, when you balk at the price tag, the contractor says they have a “special lender” who can offer a great financing deal and make the repairs affordable. Indeed, you qualify for a loan with the “special lender.” But the deal is usually too good to be true. That’s because the important details are in the fine print — and the homeowner usually ends up paying a higher price, hidden fees, or having a high balloon payment at the end of the financing period.

If you have concerns about a lender, call someone you know and trust to help you. Don’t be pressured into signing any documents until you’ve read the documents or had someone you trust review them.

전화 및 인터넷 사기

일반적인 규칙으로 은행 계좌번호나 본인의 소셜 시큐리티 번호와 같은 개인적인 정보를 여러분이 알지 못하고 믿을 수 없는 사람에게 절대 알려주지 마십시오. 복권 당첨, 여행 사기, 사업 기회, 불법적인 자선 권유, 자택근무 사기, 그리고 신용 교정 계획 등 많은 전화 사기방법이 극성을 부리고 있습니다. No! 라고 하십시오. 그들의 목표는 여러분의 돈을 갈취하는 것입니다. 여러분 자신을 보호하기 위해 전국의 "Do Not Call" 및 "Do Not Mail" 명단에 이름을 등록하시고, 이러한 종류의 권유들을 문서로 기록하여 보관하십시오. 만약 피해를 입었다면 합법적인 권리를 행사하여 대처하십시오

또한, 웹사이트를 돌아다니다 보면 많은 인터넷 신용 사기를 만나게 될 것입니다. 주의하십시오! 인터넷에서 개인 정보나 신용카드 번호를 사용하실 때 주의하십시오. 대부분의 "닷컴" 사기는 웹사이트에서 되살아나고 있는 오래된 속임수입니다.

주택 개조 사기

주택을 소유하고 있고 개조가 필요하다면 건축업자를 고용할 때 상당한 주의를 기울여야 합니다. 많은 건축업자들이 정직하고 열심히 일하는 사람들이지만, 부도덕한 용자회사와 손을 잡고 여러분을 속이고 돈을 훔치려는 사기꾼들도 있습니다. 비도덕한 건축업자는 개조 비용을 높게 제시할 것입니다. 그리고, 여러분이 가격 때문에 망설이면 아주 좋은 용자 조건으로 주택 개조를 가능하게 해 줄 "특별한 용자기관" 을 알고 있다고 할 것입니다. 그리고, 여러분은 당연히 "특별한 용자기관" 의 용자를 받을 자격이 될 것입니다. 그러나, 이 거래는 대개 믿을 수 없을 만큼 좋은 조건을 제시할 것입니다. 이는 중요한 사실들이 작은 글씨로 명시되어 있기 때문이며, 주택 소유주들은 대개 높은 가격, 숨겨진 수수료 등을 지불하게 되거나, 용자 기간이 끝날 때 높은 차입 잔액을 일괄 상환해야 하는 경우가 많습니다.

용자기관을 고려하고 있다면 아는 사람이나 믿을 수 있는 사람에게 연락하십시오. 서류를 읽어보거나 믿을 수 있는 사람으로 하여금 서류를 살펴보도록 하기 전까지 어떤 서류에도 서명하지 마십시오.



복권 당첨, 여행 사기, 사업 기회, 불법적인 자선 권유, 자택근무 사기, 그리고 신용 교정 계획 등 많은 전화 사기방법이 극성을 부리고 있습니다. No!

Preventing Foreclosure



The sad fact is that many homeowners in financial trouble avoid the issue [of foreclosure] instead of asking for help from friends, relatives, counselors, lenders, and others.

The worst fear of many homeowners is falling into deep financial trouble and losing their home. Foreclosure is a legal process that allows a lender to take back ownership of the mortgaged property (for example, a home) and sell it when a loan is in default.

Typically, only about 1% of mortgages in the United States go into default and are foreclosed. It is a myth that lenders want to foreclose on your home. Reputable lenders would much prefer that you pay your mortgage regularly and be a good customer for life. Often lenders lose money in a foreclosure process, and, as a result, they are increasingly offering help to homeowners to avoid foreclosure.

The sad fact is that many homeowners in financial trouble avoid the issue instead of asking for help from friends, relatives, counselors, lenders, and others. These troubled homeowners often ignore the problem until it's too late and their home is taken away in foreclosure. In many states, the foreclosure process only takes a few months, so it's important to contact your lender early to ask for help if you are in financial trouble and are having difficulty meeting your mortgage payments. Remember, make the mortgage payment your first priority.

If you are in trouble and ask for help early in the process, there are usually many alternatives to help you remain in your home. Alternatively these types of interventions can help you sell the property without destroying your credit.

Common Causes of Foreclosure

- Job loss or income loss
- Health crisis
- Taxes, utilities, or property insurance problems
- Problems with a rental unit
- High-cost auto or consumer loan
- Disability
- Overspending
- Death in the family

차압의 방지

많은 주택 소유주들이 가장 두려워하는 것은 심각한 재정적 곤란에 빠져 주택을 잃는 것입니다. 차압이란 용자 상황의 불이행시 용자기관이 저당 재산(예를 들어 주택)의 소유권을 가져가 매도하도록 허락해주는 합법적인 과정을 말합니다.

전형적으로 미국 내에서 오직 1%의 주택 용자만이 상환 불이행 상태가 되어 차압으로 이어집니다. 용자기관이 여러분의 주택을 차압하기 원한다는 것은 사실이 아닙니다. 평판이 좋은 용자기관들은 여러분이 정기적으로 주택 용자금을 상환하고 일생 동안 좋은 고객으로 남기를 바랍니다. 흔히 용자기관들은 차압 과정에서 손해를 보게 되므로 차압을 방지하기 위해 주택 소유주들에게 도움을 제안하는 경우가 증가하고 있습니다.

안타까운 사실은 많은 재정적 곤란에 빠진 주택 소유주들이 친구, 친척, 상담인, 용자기관 또는 기타 사람들에게 도움을 청하는 대신 재정 문제를 회피하려 한다는 점입니다. 이러한 문제가 있는 주택 소유주들은 너무 늦은 순간까지 문제를 무시하다 차압으로 주택을 잃는 것입니다. 많은 주에서 차압의 과정이 겨우 몇 달만에 진행되므로 재정상의 곤란이 있거나 용자 상황에 어려움이 있으면 빠른 시일 내에 용자기관과 연락하는 것이 매우 중요합니다. 잊지 마십시오. 용자 납부는 여러분이 가장 우선으로 해야 하는 일입니다.

문제 발생 초기에 도움을 청하면 대개의 경우 여러분의 주택 소유를 유지하도록 도와주는 많은 대안들을 찾을 수 있습니다. 또한, 이러한 강압적 절차 대신으로 여러분이 신용을 무너뜨리지 않고 주택을 매각할 수 있도록 도움을 줄 수도 있습니다.

차압의 일반적인 원인

- 실직 또는 수입의 손실
- 건강상의 위기
- 세금, 공공 요금, 또는 부동산 보험의 문제
- 임대 유닛의 문제
- 비용이 높은 자동차 또는 소비성 용자
- 신체장애의 발생
- 과소비
- 가족의 사망



안타까운 사실은 많은 재정적 곤란에 빠진 주택 소유주들이 친구, 친척, 상담인, 용자기관 또는 기타 사람들에게 도움을 청하는 대신 재정 문제를 회피하려 한다는 점입니다.



It may be embarrassing to ask for help, but if it helps you keep your home, it's worth it.

No one wants to lose his or her home through foreclosure. Typically, the causes of foreclosure are complex and layered. It may start as a family living “paycheck to paycheck” on a tight budget with too many debts when suddenly a financial hardship hits. It may be the loss of overtime work, a temporary layoff from a job, a large car repair bill, or a family health emergency. The unexpected loss of income or expense destroys the budget and puts the family into a financial crisis. The bills mount up and many don’t get paid. The creditors start calling and demand to be paid. This type of stress can lead to a vicious and continuing cycle of financial problems. No homeowner wants to face this situation, so it’s extremely important to learn how to avoid foreclosure.

Tips for Avoiding Foreclosure

Always make your mortgage payment on time. Consider your mortgage payment your highest priority every month. Pay it before any other bill and pay it on time. If you have trouble making the payment, cut back your expenses in other areas. Or, look for ways to increase your income by getting another job or working overtime to make payments on time.

If you get into financial trouble, reach out to relatives, friends, spiritual advisors, and others for help. It may be embarrassing to ask for help, but if it helps you keep your home, it’s worth it.

If you fall behind on your mortgage payments, the most important step is to talk to your lender immediately. More than half of homeowners facing foreclosure do not call for help when they fall behind in their mortgage payments. Call your lender or talk to them if they call you. Don’t deny that you have a problem and ignore your lender. Explain your situation and ask for help. Many lenders have special assistance they can offer to consumers in trouble to help them catch up on their mortgage payments.

Call a trained counselor who can advise you about your options. To find a housing counseling agency near you, visit www.hud.gov or call 800-596-4287.

차압을 통해 주택을 잃고 싶어하는 사람은 아무도 없습니다. 전형적으로 차압의 원인은 복합적이고 겹쳐집니다. 이는 지나친 부채를 안은 상태에서 뾰족한 예산으로 매달 월급에 매달려 생활하다 갑작스러운 재정적 어려움이 닥쳤을 때 시작됩니다. 시간외 근무를 못하게 되었거나, 임시 해고를 당하거나, 차 수리비로 큰 돈이 나가거나, 가족에게 건강상의 응급 상황이 발생했을 때 등이 해당될 수 있습니다. 예상치 못한 수입의 손실이나 지출은 예산을 망가뜨리고 가족을 재정적인 위기에 빠뜨립니다. 청구서들이 쌓이고, 대부분 지불을 못하게 되며, 채권자들이 전화를 하여 지불을 독촉하게 됩니다. 이러한 스트레스는 재정적 문제의 악순환으로 이어질 수 있습니다. 이런 상황을 맞이하고 싶어하는 사람은 아무도 없습니다. 그러므로 차압을 피하는 방법을 알아두시는 것은 매우 중요한 일입니다.

차압을 피하는 방법

항상 제 때에 월 용자 납부금액을 상환하십시오. 매달 용자 납부금액 상황을 여러분의 최우선 순위로 인식하고 다른 청구서보다 먼저 지불하십시오. 용자 납부금액을 상환하는데 문제가 생기면 다른 부분에서 지출을 줄이십시오. 아니면 다른 직업을 갖거나 시간 외 근무를 하는 등 수입을 증가시켜 시간 내에 상환할 수 있도록 하십시오.

만약 재정적 곤경에 처했다면 친척, 친구, 정신적 조언자와 기타 다른 사람들에게 도움을 청하십시오. 도움을 청하는 것은 창피할 수 있으나 여러분의 주택을 지키는데 도움을 주므로 가치가 있는 일입니다.

모기지 상황이 연체되고 있다면 가장 중요한 것은 즉시 여러분의 용자기관과 논의하는 것입니다. 차압을 당하는 주택 소유주의 절반 이상이 주택 용자 납부금액 상황이 연체될 때 도움을 청하지 않습니다. 여러분의 용자기관에 전화하시거나 용자기관으로부터 전화를 받았을 때 그들과 상의하십시오. 여러분이 가진 문제를 부정하지 말고 여러분의 용자기관을 외면하지 마십시오. 여러분의 상황을 설명하고 도움을 청하십시오. 많은 용자기관이 어려움에 처한 고객들의 용자 납부금 상황이 정상 궤도에 오르도록 돕는 특별 보조 프로그램을 가지고 있습니다.

여러분의 선택에 관해 조언을 줄 수 있는 전문 상담자에게 전화하십시오. 가까이에 있는 주택 상담 기관을 찾으시려면 www.hud.gov 를 방문하시거나 800-596-4287으로 전화하십시오.



도움을 청하는 것은 창피할 수 있으나 여러분의 주택을 지키는데 도움을 주므로 가치가 있는 일입니다.



Workout options that help you avoid foreclosure vary greatly from lender to lender depending on the type of mortgage, the mortgage's investors, and your credit history.

Talk to your lender and develop a workout plan. Depending on the situation, the lender may be able to lower the interest rate on your mortgage, lower the monthly payment, or set up a special repayment agreement for missed payments. Make sure any plan you develop with your lender is realistic for your budget.

If you set up a plan with your lender, it is very important to follow it. Talk to your family and work hard to live within the new budget plan. If you find that you can't follow the plan, call your lender right away.

Typical Loan Workout Options

Workout options that help you avoid foreclosure vary greatly from lender to lender depending on the type of mortgage, the mortgage's investors, and your credit history. That said, here are some common workout options if you fall behind on your mortgage payments:

Reinstatement. Reinstatement is when you are behind in your mortgage payments but you can make a lump sum payment to catch up on your overdue mortgage payments by a specific date, including any late fees or attorney fees. Some consumers borrow funds from family or friends to make these payments.

PROTECTING YOUR INVESTMENT FOR YOUR FAMILY

Some lenders will offer you the option to purchase mortgage protection insurance. Terms and rates vary, but this insurance is designed to pay off your mortgage in the event of your death, so that family members will not be left to pay it. Keep in mind that you may already have other means or forms of insurance in place to take care of your heirs in the case of your passing, so only consider paying for this option if you really need it.

가족을 위해 여러분의 투자를 보호하십시오.

어떤 용자기관들은 주택 용자 보호 보험을 구입하도록 제안하기도 합니다. 조건과 이자율은 다양하나 이 보험은 여러분의 사망시 보험을 통해 주택 용자를 상환함으로써 남은 가족이 상환하지 않아도 되도록 하기 위한 것입니다. 본인 사망시 상속자를 위한 다른 형태의 보험을 이미 가지고 있을 수 있으므로 꼭 필요할 때만 이 사항을 고려하십시오.

여러분의 용자기관과 상의하시고 조정방안을 찾으십시오. 상황에 따라 용자기관이 여러분의 용자 이자율을 낮춰 주거나 월 상환금을 낮춰주거나 연체된 납부금에 대한 특별 변제 합의를 제공해 줄 수 있습니다. 여러분의 용자기관과 세우는 모든 계획이 여러분의 예산에 맞도록 하십시오.

만약 용자기관과 계획을 세웠다면 그 계획을 따르는 것이 매우 중요합니다. 가족과 상의하시고 새로운 예산의 범위 안에서 생활하도록 노력하십시오. 만약 세워진 계획을 따를 수 없다고 판단되면 즉시 용자기관에 연락하십시오.

전형적인 용자 조정방안

여러분이 차압을 피할 수 있도록 도와줄 조정방안은 용자의 형태, 용자의 투자자 및 여러분의 신용 기록에 따라 용자기관별로 매우 다양합니다. 다음은 여러분의 주택 용자 상황이 연체될 경우 생각해 볼 수 있는 일반적인 조정 방안들입니다:

복원. 복원이란 여러분의 주택 용자 상황이 연체되었으나, 정해진 날짜까지 목돈을 마련하여 연체료 또는 변호사 비용이 포함된 연체금액을 변제할 수 있는 것을 말합니다. 일부 고객들은 이러한 지불을 위해 가족이나 친구로부터 자금을 빌립니다.



여러분이 차압을 피할 수 있도록 도와줄 조정방안은 용자의 형태, 용자의 투자자 및 여러분의 신용 기록에 따라 용자기관별로 매우 다양합니다.



If you have enough equity in your home, you may want to try refinancing your mortgage.

Forbearance. A forbearance agreement allows you pay less than the full amount of your mortgage payment, or pay nothing at all, for a short period, with the understanding that another option will be used later to bring the account current. This type of agreement may be used if your financial problems are short-term and if you will be able to pay off the missed payments within a specific time in the future.

Repayment plan. If your mortgage is past due, but you can now afford to make payments, the lender may agree to let you catch up by setting up a schedule of repayments over six to 12 months. This plan allows you to add a portion of the overdue amount on top of each monthly payment so you can bring your account current.

Loan modification. The lender may be willing to modify or restructure your mortgage with a written agreement to extend the length of your loan terms or change the due dates, the payment amounts, or the interest rate to get you back on track.

Refinancing. If you have enough equity in your home, you may want to try refinancing your mortgage. The new mortgage could pay off the old loan along with any late fees and attorney fees. Be aware that if your credit history is poor, you may be forced to pay a higher interest rate or a higher monthly payment for the new mortgage.

Selling your home. If catching up on payments is not possible, the lender might agree to put the foreclosure on hold to give you some time to attempt to sell your home. While this approach may not seem ideal, it gives you an opportunity to sell the property and perhaps walk away with some of your equity. At the very least, it could prevent you from harming your credit through the foreclosure process, which could make it more difficult and more expensive to get credit in the future. In cases where you sell your home for less than what you owe the lender, the lender may accept this lesser amount as a “short sale” or a “short payoff.”

Deed in Lieu. In some cases, the lender may agree to the voluntary transfer of the home title back to them in exchange for cancellation of your mortgage debt. This approach could have a negative impact on your credit record, although not as much as a foreclosure. It may also have tax implications for you, and it might not be possible if there are other liens against the home.

유예. 유예란 일정 기간 동안 여러분의 주택 용자 납부금을 절감해 주거나 상환하지 않아도 되도록 해주는 것으로 나중에 다른 방안을 통해 계좌를 정상으로 되돌릴 것이라는 이해 아래 적용됩니다. 이 종류의 협의안은 여러분의 재정적 문제가 단기성이며 정해진 시간 내에 연체된 부분을 모두 상환할 수 있을 때 적용됩니다.

변제 계획. 주택 용자 납부 기일을 넘겼지만 밀린 주택 용자 납부금을 상환할 능력이 생겼을 경우, 융자기관이 6개월에서 12개월까지의 변제 계획을 세워 밀린 납부금액을 변제하는 것에 동의하는 것입니다. 이 계획은 여러분이 매달 기존 용자 납부금에 밀린 납부금액의 일부를 더하여 상환하여 여러분의 계좌를 정상적인 상태로 되돌릴 수 있도록 하는 것입니다.

용자 변경. 융자기관이 여러분과 서면 동의서를 통해 주택 용자 구조를 변경하여 용자 기간을 연장하거나, 상환 기일을 변경하거나, 상환 액수를 변경하거나, 이자율을 변경함으로써 여러분이 정상 궤도로 돌아오도록 돕는 것입니다.

재용자. 만약 여러분의 주택이 충분한 순자산액을 가지고 있다면 재용자를 원할 수도 있습니다. 새로운 주택 용자로 연체료와 변호사비를 포함해 기존의 용자를 상환할 수 있습니다. 여러분의 신용 기록이 나쁘다면 새 주택 용자는 높은 이자율 또는 더 많은 월 용자 납부금액을 지출하게 될 수도 있음을 명심하십시오.

주택의 매도. 연체된 대출금의 지불이 불가능한 경우에, 융자기관은 차압을 연기하고 여러분에게 주택을 매도해 볼 시간을 줄 수도 있습니다. 이러한 방식이 이상적이 아닌 것으로 보일 수도 있으나, 주택을 매도하고 남은 금액을 손에 넣을 기회를 여러분에게 줄 수도 있습니다. 최소한 이 방법은 차후 신용 회복이 더 힘들어지고 많은 비용을 지불해야 하는 차압 과정으로 인해 여러분의 신용도가 내려가는 것을 막을 수 있습니다. 여러분이 대출금보다 적은 금액으로 주택을 매도하는 경우, 융자기관이 이를 “short sale” 또는 “short payoff” 라고 해서 대출금에 못 미치는 금액이어도 수용하는 경우가 있습니다.

유질처분대신증서. 어떤 경우, 융자기관이 주택 소유권을 자발적으로 자신들에게 이전하는 것에 동의함으로써 주택 용자 부채를 탕감해 주기도 합니다. 이 방법은 차압만큼은 아니나 여러분의 신용 기록에 나쁜 영향을 미칠 수 있습니다. 이것은 여러분께 세금과 관련된 문제들을 가져올 수 있고, 만약 주택에 다른 담보 설정이 되어있으면 이 방법은 불가능합니다.



만약 여러분의 주택이 충분한 순자산액을 가지고 있다면 재용자를 원할 수도 있습니다

Maintaining, Repairing, and Improving Your Home



Your home is most likely the largest purchase you will make in your lifetime. You want to take care of it so that it retains its value and, if possible, appreciates over time.

In many ways, a house is like the human body. Both are clusters of complex systems enclosed in a fragile shell at the mercy of the environment. And like the human body, a house, especially an older house, needs regular maintenance to remain in good condition.

In fact, regular maintenance can help prevent costly problems. It can help mechanical systems run more efficiently and last longer, and it can have an enormous impact on a house's market value. And of course, it can make a house look better, making you proud, as well as keeping your neighbors happy.

Understanding Your Home's Systems

A house is a mix of different components that work together to keep us safe, protected from the weather, and comfortable throughout the year. These components include:

- Heating and cooling system (furnace and air conditioning)
- Electrical system (wiring, lights, outlets, appliances)
- Plumbing system (sinks, toilets, baths, supply pipes and drains)
- Foundation
- Roof
- Windows and doors
- Structure (walls, siding, porches, etc.)
- Yard and landscaping

Regular maintenance can help prevent costly problems.

주택의 관리, 수리 및 개조

주택은 아마도 여러분의 일생에서 가장 큰 구입물 중 하나일 것입니다. 그러므로 여러분은 주택을 잘 관리해서 가치도 유지하고 무엇보다 시간이 지나면서 그 가치가 증가하기를 기대할 것입니다.

여러 면에서 주택은 사람의 몸과 비슷합니다. 양쪽 모두 환경의 영향을 받기 쉬운 섬세한 외형 안에 복잡한 구조의 집합으로 되어 있습니다. 그렇기 때문에 주택은 사람과 같이 특히 오래될수록 좋은 상태를 유지하기 위해 꾸준한 관리가 필요합니다.

더욱이 꾸준한 관리의 나중에는 많은 수리 비용이 발생하는 문제를 예방할 수도 있습니다. 주택의 내부구조를 더 효율적으로 사용할 수도 있고, 매매가에 커다란 영향을 미칠 수도 있습니다. 뿐만 아니라 주택의 외관도 좋아져 여러분에게 자부심을 안겨주며 이웃에게도 좋은 인상을 줍니다.

주택구조에 대한 이해

주택은 일년내내 우리를 안전하게 지켜주고, 날씨 등 외부환경으로부터 보호해주며, 편안함을 제공해주기 위한 여러가지 요소로 구성되어 있습니다. 이러한 구성요소는 다음과 같습니다.

- 냉/난방 시설 (에어컨, 보일러)
- 전기시설 (각종 배선, 조명, 플러그, 가전제품들)
- 배관시설 (싱크대, 변기, 욕조, 상하수관)
- 주택의 기초토대
- 지붕
- 창문과 문
- 구조물 (벽, 사이딩, 포치 등)
- 마당과 조경



**꾸준한 관리는
나중에 많은 수리
비용이 발생하는
문제를 예방할
수도 있습니다.**



Your home systems need regular, seasonal maintenance.

Schedule of Home Maintenance

Your home systems need regular, seasonal maintenance and occasional repairs to keep them in good working condition. Here is a suggested schedule for these important tasks.

Daily or Weekly

- Keeping your home tidy and clean is important, not only for your personal enjoyment, but for everyone's health and safety.
- Similar to the inside of your home, it is important to keep your home's exterior neat and clean. Trash and recycling should be stored in the proper bins as required by your city or town. Debris and other obstacles should be removed from pathways, where they could create hazards for you or your guests. Some cities require you to remove snow from the sidewalks that are adjacent to your home to prevent injuries.
- If you have a lawn, you will need to water and mow it regularly. Additionally, depending on the type of grass, it may require periodic reseeding and fertilization.

Monthly

- Test smoke detectors.
- Change furnace/air conditioning filters when in use.
- Ensure your interior and exterior lights are working. This helps promote safety and deter crime.

Quarterly

- Inspect bathtubs and sinks for caulking and leaks; repair as needed.
- Check operation of water pump and sump pump.
- Review and practice emergency procedures.
- Survey carpet and flooring/clean and repair if needed.
- Inspect window caulking and repair if needed.
- Remove leaves and debris from gutters.

Annually

- Drain sediment from base of hot water tank.
- Have heating and air conditioning system serviced.
- Trim or prune trees and bushes.
- Check that your roof shingles are in good condition. Repair or replace any damaged shingles. Leaks require immediate attention and repair. If you cannot do the work yourself, contact a roofing professional right away.

주택 관리 일정

여러분의 주택을 좋은 상태로 유지하려면 계절마다, 그리고 정기적으로 관리를 해야 하며, 때에 따라 수리도 해야합니다. 아래와 같은 주택관리 일정을 참고하십시오.

매일 또는 주별

- 주택 내부를 정돈하고 깨끗하게 유지하는 것은 중요한 일입니다. 이는 개인의 즐거움 뿐만 아니라 가족 모두의 건강과 안전을 위한 일입니다.
- 집안과 마찬가지로 주택의 외관을 단정하고 깨끗하게 유지하는 것도 중요합니다. 대부분의 도시나 타운은 쓰레기와 재활용 폐품을 꼭 해당 용기에 담도록 규정하고 있습니다. 여러분과 방문객에게 위험을 줄 수 있는 물건이나 기타 장애물을 통로에 두지 마십시오. 어떤 시는 사고 예방을 위해 집 근처 인도에 쌓인 눈을 치우도록 의무화하기도 합니다.
- 잔디가 있다면 정기적으로 물을 주고 깎아주어야 합니다. 또한 잔디의 종류에 따라서 정기적으로 다시 씨를 뿌리거나 비료처리가 필요하기도 합니다.

월별

- 화재 경보기가 잘 작동하는지 점검하십시오.
- 사용했다면, 난방기나 에어컨의 필터를 교환하십시오.
- 집 안팎의 조명들이 제대로 작동되는지 확인하십시오. 이는 안전과 범죄예방에 도움이 됩니다.

분기별

- 욕조와 싱크대가 막혔거나 새는지 점검하고 필요하다면 수리하십시오.
- 급수 및 배수 펌프가 잘 작동하는지 점검하십시오.
- 응급상황시 대처방안을 검토하고 연습하십시오.
- 카펫과 마루를 살피본 후, 청소를 하고 필요하다면 수리하십시오.
- 창문과 창틀에 틈새가 있는지 점검하고 필요에 따라 수리하십시오.
- 지붕의 물받이에 쌓인 낙엽과 다른 오물 등을 제거하십시오.

매년

- 온수탱크 바닥부분에 모인 침전물을 제거하십시오.
- 냉/난방 시설을 점검하십시오.
- 나무와 수풀을 정돈하고 가지치기를 하십시오.
- 지붕상태를 점검하고 파손된 부분은 수리하거나 교체하십시오. 새 부분은 바로 수리를 해야 합니다. 직접 수리가 어렵다면 지붕공사 전문가에게 즉시 연락하십시오.



주택은 계절마다, 그리고 정기적으로 관리를 필요로 합니다.



Over-improving a home, compared with other homes in the neighborhood, will not necessarily make the home worth more when you want to sell it.

Planning Is Critical

Look at the big picture. Before starting any home maintenance or repair project, it's best to plan it out. First, learn about the house. Inspect it thoroughly and make a full inventory of its current condition. Develop a comprehensive list of needed repairs and desired improvements. Set up a three- to five-year plan for home improvements. Make a budget and stick to it!

Get expert advice. Study home repair books and magazines and talk to contractors, architects, and friends about your house. Listen to their advice and learn from their mistakes. Home maintenance and repair classes may also be available at local housing agencies, home improvement stores, community organizations, or colleges. These classes can help you understand a home's maintenance needs. The workshops can also provide a better understanding of common house-related problems and ways of preventing them.

Don't over-invest in improvements. Unless you are highly skilled and have a large budget, do not attempt to transform a home into something out of a interior design magazine. After all, a home is supposed to be an investment, not a money pit. Over-improving a home, compared with other homes in the neighborhood, will not necessarily make the home worth more when you want to sell it.

Plan ahead for maintenance. Keep in mind that sooner or later nearly everything installed in and around a home is going to break or need repairs. To reduce this eventual burden, it makes sense to use materials that are well-designed, soundly constructed, and have withstood the "test of time." Keep track of receipts, manuals, and diagrams of replacement parts. Try to make maintenance as simple as possible by using high-quality materials and buying appliances that have long warranties. It is also wise to set up a savings account specifically for costly home repairs such as a roof replacement or exterior painting.

Consider your skills and your pocketbook. Be careful and realistic. Home repair projects can be stressful for a family, particularly if the use of the bathroom or kitchen is interrupted. To reduce this stress, try to keep the work within the limits of your skills, time, and budget.

Use high-quality building materials. As far as building materials go, use the best materials you can afford. In general, try to repair existing materials. If replacement is required, try to at least match the quality of the existing materials used in your home. It also makes sense to compare the "life-cycle costs" of materials. That is, try to compare materials not just by their initial costs but also by their maintenance costs and how long they will last. Using this standard, in the long run a hardwood floor would be a better investment than carpeting.

계획의 중요성

넓은 안목을 가지고 계획을 세우십시오.

주택관리나 수리를 하기 전에 먼저 계획을 세우는 일이 중요합니다. 우선, 주택에 대한 기본정보를 살펴본 후, 주택 전체를 검토하고 현상태를 기록합니다. 수리나 개조가 필요한 부분에 대한 포괄적인 목록을 작성하십시오. 주택을 개조할 때에는 적어도 3년에서 5년까지의 계획을 세우십시오. 그리고, 자신에게 맞는 예산을 세우고 그 예산에 맞추어 진행하십시오.

전문가와 상담하십시오. 주택수리에 관한 책이나 잡지를 살펴보고 건축업자나 설계사, 친구 등과도 상담을 하십시오. 그들의 의견과 경험을 전해들음으로써 불필요한 실수를 피할 수 있습니다. 지역에 따라서는 주택 관련 기관이나 주택 개조업체, 커뮤니티 단체, 지역대학 등이 주택관리와 수리에 대한 강좌를 제공하기도 합니다. 이러한 강좌들은 주택 관리의 필요성을 알게 해주고 주택에 관한 보편적인 문제와 예방책을 이해하도록 도움을 줍니다.

무리한 투자는 금물입니다. 여러분에게 뛰어난 기술이나 충분한 재정적 여유가 없다면 잡지에서 본 것처럼 집을 개조하려고 애쓰지 마십시오. 주택개조는 적당한 투자가 되어야지 밑 빠진 독에 물 붓기 식이 되어서는 안됩니다. 또한 이웃의 다른 집들에 비해 지나치게 개조된 주택이 매매시 더 높은 가치를 지닌다고 할 수도 없습니다.

주택관리를 위해 미리 계획을

세우십시오. 여러분의 주택은 대부분 언젠가는 문제가 생겨 수리를 해야 합니다. 이러한 부담을 줄이기 위해서는 잘 설계되어 튼튼하게 만들어진 제품이나 양질의 자재를 사용하는 것이 가장 현명한 방법입니다. 각종 영수증과 사용설명서, 설계도 등도 잘 보관하십시오. 잦은 수리나 교체를 피하려면 양질의 자재를 사용하거나 품질보증기간이 긴 가전제품을 구입하십시오. 지붕수리나 외부 페인트 칠과 같이 비용이 많이 드는 경우를 대비해 따로 저축을 해두는 것도 현명한 방법입니다.

여러분의 역량과 재정상태를

고려하십시오. 신중하고 현실성이 있는 계획을 세우십시오. 주택 수리과정에서, 특히 욕실이나 부엌을 사용하지 못하게 될 때 가족들은 스트레스를 받을 수 있습니다. 이러한 스트레스를 줄이려면 여러분의 역량과 시간, 예산이 허용하는 한도 내에서 진행하십시오.

양질의 건축자재를 사용하십시오.

건축자재는 예산이 허용하는 한도 내에서 가장 좋은 것을 사용하십시오. 일반적으로 기존의 자재를 먼저 수리하도록 하고, 만약 교체를 해야한다면 적어도 기존 자재와 동급의 자재를 사용하십시오. 이는 자재의 구입비용만 계산하는 것이 아니라 관리비용 및 전체 수명을 고려한 현명한 결정입니다. 이러한 기준으로 볼 때 장기적으로 마룻바닥이 카펫보다 좋은 투자가 될 수 있습니다.



또한 이웃의 다른 집들에 비해 지나치게 개조된 주택이 매매시 더 높은 가치를 지닌다고 할 수도 없습니다.



It's a good idea to set aside a portion of your monthly savings for routine home maintenance and repairs.

Setting Priorities

Obviously, not everyone can afford to restore an entire house at once. Thus it is important to prioritize home repair work with a master plan that can be implemented over, say, a five-year period. The following are some suggested priorities for home repairs.

Critical building maintenance and life-safety repairs. The first items you must take care of include any life safety or structural repairs that, if left undone, could damage the structure or hurt those living in it. This list might include repairs to your roof, foundation, siding, porches, exterior stairs, or even exterior painting.

Mechanical system improvements. This work would include upgrading the heating, air conditioning, electrical, or plumbing systems to be safer, more economical, or just more convenient.

Energy-efficiency improvements. This area covers items that could reduce heating and/or cooling costs and increase comfort. For example, this work might entail repairing or replacing windows and doors, adding attic insulation or installing an attic fan.

General and cosmetic interior improvements. This includes everything else, such as updating the kitchen, installing new carpeting, or repainting interior walls.

Yard work and landscaping improvements. This work includes work on your yard, from simply planting flowers to more expensive and involved work, such as planting trees or building a barbecue patio.

Once priorities for home repairs and improvements are established, it doesn't mean that you have to follow the priorities one-by-one down the checklist. After you have taken care of all critical building maintenance and life safety repairs, you can rearrange the list to strike a compromise among your needs, desires, and pocketbook.

Saving for Routine Maintenance and Repairs

It's a good idea to set aside a portion of your monthly savings for routine home maintenance and repairs. The amount will vary depending on the age and condition of your property, but a good rule of thumb is to save at least 1% of your home's purchase price over a one-year period (for example, 1% of a \$120,000 home over 12 months is \$100 per month).

At minimum, you will want to have a home repair fund of \$2,000 to \$3,000 set aside to cover repairs. If you don't set money aside to do routine maintenance and make small repairs when needed, you might end up paying costly credit card charges for this work. Worse yet, if you ignore the maintenance, you could end up with serious, expensive problems in the future.

우선순위 결정

대부분의 사람들은 재정적인 부담으로 주택 전체를 한꺼번에 바꾸지는 못합니다. 때문에 먼저 우선순위를 정해서 5년 정도의 계획을 세우고 차례로 수리나 재단장을 하는 것입니다. 아래의 내용은 우선순위를 결정하는데 도움을 줄 수 있습니다.

주택의 핵심구조와 안전관련 수리.

주택관리에 가장 우선적으로 고려할 것은 제 때에 수리하지 않으면 안전에 영향을 미치는 핵심구조나 안전관련 수리입니다. 이 항목으로 지붕이나 기초 구조물, 사이딩, 출입구 지붕(포치), 외부계단, 외벽페인트 등을 들 수 있습니다.

기계시설 보수. 안전과 경제성, 안락함을 위해 냉/난방과 전기, 배수시설 등을 개선하는 내용이 해당됩니다.

에너지 효율성 개선. 냉/난방비용을 줄이고 안락함을 높이는 내용을 포함합니다. 예를 들어, 창문과 문의 수리/교체나 천장 다락에 절연재나 환풍기를 설치하는 것 등이 될 수 있습니다.

그 밖의 일반보수와 내부단장. 여기에는 부엌개조 또는 카펫 교체, 실내 페인팅 등 기타 항목이 포함됩니다.

정원단장과 조경작업. 간단한 꽃 심기부터 비용이 좀 더 드는 나무심기, 바베큐 파티오 설치 등이 해당됩니다.

우선순위를 정했다고 해서 주택수리를 반드시 그 순서대로 할 필요는 없습니다. 가장 중요한 건물구조 및 안전관련 수리를 마쳤다면 각자의 조건과 선호도, 재정상황에 따라 변경할 수도 있습니다.

정기적인 주택 관리와 수리에 대비한 저축

정기적인 주택 관리와 수리에 대비해 매월 일정액을 저축하는 것이 좋습니다. 저축액은 주택년수와 상태에 따라 다르겠지만 1년에 최소한 주택가격의 1%정도를 저축하는 것이 좋습니다. (예를 들어, 주택가격이 12만달러라면 1%를 12개월동안 저축할 경우 매달 1백 달러가 됩니다.)

수리비용을 위해 적어도 2천달러에서 3천달러 정도는 마련해야 합니다. 일상적인 관리나 수리를 대비한 비용이 없어 크레딧 카드로 지불한다면 결국 추가비용을 지출할 수 있습니다. 관리나 수리를 제 때 하지 않았을 경우에는 훗날 더 높은 비용이 드는 심각한 문제로 번질 수도 있습니다.



정기적인 주택 관리와 수리에 대비해 매월 일정액을 저축하는 것이 좋습니다.

Sample Schedule of Seasonal Maintenance Tasks

Winter Maintenance Schedule

Task	Frequency	Who Will Do	Date(s) Done
Change furnace filters	Monthly (during heating season)	_____	_____
Humidifier: thoroughly clean water in reservoir, if applicable	Each week	_____	_____

Spring Maintenance Schedule

Task	Frequency	Who Will Do	Date(s) Done
Window cleaning spring and fall	As needed	_____	_____
Window caulking (especially for air-conditioned rooms)	Spring and fall or as needed	_____	_____
Plans for outside care, such as washing or painting siding	Annually as needed	_____	_____
Defrost manual freezer	Annually before new preservation seasons begin	_____	_____

Summer Maintenance Schedule

Task	Frequency	Who Will Do	Date(s) Done
Clean air conditioner filter	Monthly or per manual directions	_____	_____

Fall Maintenance Schedule

Task	Frequency	Who Will Do	Date(s) Done
Heating system serviced	Before system is needed	_____	_____
Remove leaves from gutters	Once or twice during fall	_____	_____
Clean and store yard tools, discard or store yard chemicals properly	As needed	_____	_____
Clean fire extinguisher, refill or replace as needed	Annually	_____	_____

Adapted from Ohio State University Extension.

계절별 주택관리 일정의 예

겨울철 관리 일정

작업내용

난방기 필터 교환

빈도수

난방기간에는
매월

담당

날짜

가습기:저수통의
물을 완전히 청소

매주

봄철 관리 일정

작업내용

봄/가을맞이 창문 청소

빈도수

필요할 때

담당

날짜

창문 틈새 메우기(특히
□에어컨이 작동되는 방들)

봄/가을
또는 필요할 때

물청소나 페인팅
같은 외관 작업

필요에 따라 매년

수동식 냉동고 해동

매년 냉동고 사용계절이
시작되기 전

여름철 관리 일정

작업내용

난방기 필터 교환

빈도수

매월 또는 해당
사용설명서에 따라

담당

날짜

가을철 관리 일정

작업내용

난방시설 점검

빈도수

난방시설 사용 전

담당

날짜

지붕 물받이의 낙엽 제거

가을에 한두 번

정원관리도구 손질/보관 또는
정원관리용 화학품의 안전한 보관

필요할 때

소화기 손질이나
충전, 교체

매년

오하이오주립대학교 익스텐션에서 자료인용



Good advice can save you time and money.

Making Home Improvements

In addition to making these necessary home repairs, you will also have the opportunity to improve your property over time to make it more convenient, efficient, safe, or attractive. Many of these repairs and improvements are expensive. Therefore, it's important to plan ahead so you can save for this work and get it done when you are financially ready instead of being forced to address these issues as part of a crisis.

Doing Simple Home Repairs and Maintenance Yourself

There are many ways to learn how to do home repairs and maintenance chores. While some home projects are large and complex, many are simple, small tasks that most homeowners can learn to do themselves. Here are several ways to learn more about maintaining and improving your home:

Learn from neighbors, relatives, contractors, and associates at home improvement stores. It is probably simplest to learn home improvement skills directly from someone else. With one-on-one instruction, you can ask questions, watch the person make similar improvements, and test out your skills while the instructor watches. Good advice can save you time and money.

Take a home repair class. Many schools, colleges, nonprofit organizations, and home improvement stores offer classes on home repairs and improvement projects. These classes provide homeowners with the opportunity to get “hands-on” experience in making home repairs under the supervision of a skilled teacher.

Read books, watch videos, and visit web sites. Reading home repair books, watching videos or cable shows and checking online resources are valuable ways to learn more about home repairs and improvements. While these approaches won't allow you to ask questions, they can be very helpful in providing detailed background information and providing creative solutions to common problems.

Work alongside a contractor you've hired. Not all contractors are willing to work directly with homeowners, but it's worth asking. Some contractors will welcome having a homeowner who can act as a helper to fetch parts and tools as they work. This gives you an opportunity to watch them in action, ask questions, and learn new skills from an experienced professional.

주택 개조

여러분은 필요에 따라 주택을 수리할 뿐만 아니라, 편리함과 효율성, 안전 등을 위해 주택을 개조하기도 합니다. 대부분의 수리나 개조는 비용이 많이 듭니다. 그렇기 때문에 나중에 급작스런 비용 지출로 고민하지 않도록 미리 저축하고 계획을 세워 경제적으로 준비가 되었을 때 진행하는 것이 중요합니다.

간단한 수리나 개조는 직접 하십시오

간단한 수리나 관리요령을 배우는 방법은 많습니다. 일부 주택관련 프로젝트는 규모도 크고 복잡하지만, 여러분이 직접 배워서 처리할 수 있는 작은 규모의 간단한 일들이 많이 있습니다. 다음의 방법을 통해 주택 관리와 개조방법을 배우십시오.

이웃이나 친척, 건축업자, 주택개조업체의 직원. 다른 사람한테 직접 배우는 것이 아마 가장 손쉬운 방법일 것입니다. 일대 일로 경험자에게 질문을 할 수도 있고 그들이 보는 앞에서 작업을 해볼 수도 있습니다. 좋은 조언은 여러분의 시간과 돈을 절약해 줍니다.

주택 수리 강좌. 많은 학교나 대학, 비영리단체, 주택 용품 전문 상점들이 주택 수리와 개조에 관한 강좌를 제공합니다. 이러한 강좌는 여러분에게 숙련된 강사의 지도 아래 직접 실습할 수 있는 기회를 제공합니다.

책과 비디오, 웹사이트. 책이나 비디오, 케이블 방송, 온라인을 통해서도 주택 수리와 개조에 관해 배울 수 있습니다. 이러한 방법은 비록 여러분이 직접 질문을 할 수는 없지만 일반적인 문제에 관한 자세한 설명과 효과적인 해결방법을 제공하므로 매우 유용합니다.

고용한 건축업자와의 공동작업. 모든 건축업자가 집주인과 함께 일하기를 원하는 것은 아니지만 가능한지 물어볼 필요가 있습니다. 일부 건축업자들은 일하는 동안 집주인이 도우미 역할을 하는 것을 환영하기도 합니다. 여러분은 경험이 많은 전문가들이 일하는 것을 직접 보고 질문도 하면서 새로운 기술을 접할 수 있습니다.



좋은 조언은 여러분의 시간과 돈을 절약해 줍니다.



Talk to friends or check with the local homebuilder association about reliable contractors.

Hiring Contractors

In the course of maintaining a home, you will occasionally have to make repairs that require professional help and you'll need to call in a contractor. To ensure that the relationship with a contractor goes smoothly, it's a good idea to follow these suggestions:

Be specific about the work. Before calling contractors, you should have a clear idea of what you want. Whenever possible, describe dimensions, materials, colors, style of cabinets or fixtures, and so on. Write these ideas down and give a copy to each contractor you meet with so that they understand what you want. For larger projects, it's worthwhile working with an architect or a construction manager to develop plans and specifications.

Shop for contractors and check references. Talk to friends or check with the local homebuilder association about reliable contractors. Every reputable contractor should provide the names of several recent customers as references. Call these references and, if possible, visit their homes to inspect the work. Be thorough in asking questions about the contractor's timeliness and work habits. Also, make sure the contractors are licensed, if applicable, in your area and that they have current liability insurance coverage.

Bid the job competitively. Unless the job is very small or very urgent, it is wise to have several contractors compete for the opportunity to do the work. Try to obtain two or three bids. Contractors spend considerable time preparing bids, so be fair. Don't ask a contractor to bid on a project unless you are willing to award them the job if the price is right. Make sure that contractors are providing bids (firm prices) rather than estimates (rough calculations) for the work. Ask about hourly rates for any extra work. Read the written bids carefully to ensure that all the contractors are bidding on similar work.

Sign a contract. Prepare a contract that describes the work to be completed, including plans and specifications; the time schedule; the payment schedule; and any warranties that are provided. The contract should also note who is responsible for clean-up, utility costs, obtaining permits, and paying applicable permit fees during the construction period. Before signing, read the contract carefully to ensure that the terms are agreeable. This legal document is meant to protect both parties.

건축업자의 고용

주택을 관리하면서, 종종 전문적인 보수작업이 필요해서, 건축업자를 부를 필요가 있을 것입니다. 다음은 건축업자와 부드러운 관계를 맺기 위해 필요한 몇 가지 제안들입니다.

작업에 대해 정확히 명시하십시오.

건축업자를 부르기 전에, 여러분이 무엇을 원하는지 정확히 알고 있어야 합니다. 가능할 때마다, 치수, 재료, 색상, 장식장이나 부착물의 모양들을 정리해 놓으십시오. 이러한 생각을 종이에 적어서 만나는 모든 건축업자들에게 여러분이 원하는 것을 이해할 수 있도록 복사본을 주십시오. 대규모 공사계획에 대해서는 건축 계획과 설계 명세서를 만들어줄 설계사나 건축사와 함께 작업할 필요가 있습니다.

건축업자를 선정하고 경력을

조회하십시오. 친구들이나 지역 주택건설 조합을 통해 믿을 만한 건축업자에 대해 조사하십시오. 명성이 있는 모든 건축업자들은 여러분이 참고할만한 경력으로 자신들의 최근 고객들의 이름을 제공할 것입니다. 이들 고객들에게 연락하여 가능하다면 그들의 집을 방문해서 작업상태를 둘러 보시고 건축업자의 작업시간과 작업 방식에 대해 꼼꼼히 물어보십시오. 또한 건축업자가 여러분의 지역에서 요구하는 알맞은 자격을 가지고 있는지, 그리고 현재 책임 보험에 가입해 있는지 확인해 보아야 합니다.

경쟁입찰을 이용하십시오. 작업이 매우 작거나 급하지 않으면 작업 기회를 두고 몇몇 건축업자를 경쟁하도록 하는 것이 현명합니다. 두세 번의 입찰을 시도해 보십시오. 건축업자들은 상당한 시간을 투자하여 입찰을 준비하기 때문에 여러분 역시 공정해야 합니다. 가격이 적당한 경우에는 기꺼이 일을 맡기겠다는 마음이 드는 건축업자가 아니라면, 계약 입찰에 참여하기를 권유하지 마십시오. 입찰자들에게 작업에 대해 대략 계산한 추정가격이 아닌 정확한 가격의 입찰가격을 제시하도록 해야 합니다. 추가 작업에 대한 시간당 비용을 물어보고, 모든 건축업자들이 비슷한 작업에 대해 입찰하고 있는지 확인하기 위해 문서상의 입찰내용을 주의 깊게 읽어 보십시오.

계약서에 서명하십시오. 작업 계획과 설계 명세서, 시간표, 지불 계획과 제공되는 사후 보장책들을 포함해서 작업에 대해 완벽히 설명한 계약서를 준비하십시오. 또한 계약서에는 공사기간 동안의 청소 및 공공 요금, 허가 취득과 허가 수수료 지불에 대해 누가 책임을 지는지 명시되어 있어야 합니다. 서명을 하기 전에 계약서의 문구가 동의할만한지 주의 깊게 읽고 확인하십시오. 법적 서류는 양측 모두를 보호하는 것을 의미합니다.



친구들이나 지역 주택건설 조합을 통해 믿을 만한 건축업자에 대해 조사하십시오.



On larger jobs, or at the contractor's request, you may want to make progress payments.

Don't pay in advance. Many small construction jobs are completed quickly so that only one payment at the end may be necessary. On larger jobs, or at the contractor's request, you may want to make progress payments. The amount of these payments should be written into the contract and followed closely. It is wise to hold back a substantial amount of the contract (up to 10 to 30%) for the final payment to ensure the job is completed in a timely manner and all the loose ends are tied up. Of course, you shouldn't make this final payment until you are fully satisfied with the completed work.

During construction, keep changes to a minimum. Try to avoid making changes in the contract because late changes will increase costs and usually the time required to complete the project. However, in the event they do occur, any changes should be approved by both parties in writing with a listing of any extra material and labor costs.

Keep a written record. Keep a written log of your construction projects. The records should detail the progress of the work, payments made, approved changes in the work, and important conversations with the contractor. These records could help resolve disagreements at the end of the project.

Show good faith. Throughout the construction process, try to maintain a good relationship with the contractor: be available for consultations, help out where possible, or have a cold drink available after a long day's work. Remember, a little cooperation and courtesy can go a long way toward preventing tensions between you and the contractor.

The Contract

A contract is a legally binding written agreement. A contract should be written for all construction projects between homeowners and contractors. This agreement should be signed by both parties and any changes to the contract should be made in writing and be approved by both parties.

Ideally, the contract should include the following information:

- Names and addresses of both parties
- Date the contract is signed
- Scope of work (be specific: plans, specifications, lists, materials, etc.)
- Total cost of the specified work
- Work schedule (date when work will begin and end)
- Payment schedule (when payments will be made; with at least 10% held until the end)
- Warranties for the work or materials
- Hourly labor rate for any extra work
- Responsibilities for clean-up, utilities, and permit fees
- Requirements for liability insurance coverage

비용을 미리 지불하지 마십시오. 많은 소규모 공사작업은 단기간에 끝나서 마지막에 한번만 지불해도 됩니다. 대규모 공사이거나 혹은 건축업자의 요구 때문에 여러분은 단계적인 분할 지불방법을 원할 수도 있습니다. 이러한 분할 지불의 액수는 계약서에 명시되어 있어야 하며, 그대로 이행되어야 합니다. 공사가 적정한 시간에 완성되고 모든 미진한 마무리 작업이 확실히 끝날 때까지 계약된 금액의 일정액(10%에서 30%까지)을 최종 지급액으로 남겨놓는 것이 좋습니다. 당연히 이러한 최종 지급액은 여러분이 마무리된 작업에 만족할 때까지 지급하지 말아야 합니다.

작업기간 동안, 작업 내용의 변경은 최소화 하십시오. 늦은 변경은 비용을 늘리고 일반적으로 일의 완성을 더디게 하기 때문에 계약사항의 변경은 피하는 것이 좋습니다. 그러나, 그런 상황이 발생하면 모든 변경사항에 대한 추가적인 재료와 인건비에 대한 목록을 작성하여 양쪽 모두 승인해야 합니다.

공사기록을 서면으로 보관하십시오. 공사 작업에 대한 일지를 써서 보관하십시오. 그 기록에는 작업과정, 지불 대금, 작업에서 승인된 변경사항과 건축업자와 나눈 중요한 대화내용 등을 자세히 기록하십시오. 이 기록은 작업이 끝났을 때 서로 동의하지 못하는 부분을 해결하는 데 도움을 줄 것입니다.

신뢰감을 보여 주십시오. 상담에 대해 우호적으로 응하고, 가능한 도움을 주거나 오랜 작업이 끝날 무렵에는 시원한 음료를 준비하는 등 건축업자와 좋은 관계를 유지하도록 노력하십시오. 작은 협조와 친절함이 여러분과 건축업자 사이의 긴장감을 완화시켜 줄 것입니다.

계약서

계약서는 법적인 구속력이 있는 문서상의 동의입니다. 계약서에는 주택소유주와 건축업자 사이의 모든 공사계획이 명시되어 있어야 합니다. 이 동의서는 양쪽 모두가 서명해야 하며, 이후에는 계약서에 명시된 내용 이외에 어떠한 변경사항이라도 서면으로 작성하여 양쪽 모두가 승인해야 합니다.

원칙적으로, 계약서는 다음 사항을 포함하고 있어야 합니다.

- 양쪽 당사자의 이름과 주소
- 계약서에 서명한 날짜
- 작업의 범위 (작업 계획, 설계 명세서, 목록, 재료, 기타 등을 명확히 하십시오.)
- 명시된 작업의 전체 비용
- 작업 일정 (작업 시작 날짜와 완료 날짜)
- 비용 지불 일정 (언제 비용을 지불할 것인가; 최소 10%는 작업을 마칠 때까지 최종 지급 대금으로 남겨 두십시오.)
- 작업과 재료에 관한 보증
- 추가 작업 시간에 대한 시간당 인건비
- 청소, 공공 요금, 및 허가 수수료에 관한 책임
- 손해 보상 책임 보험의 요구



대규모 공사이거나 혹은 건축업자의 요구 때문에 여러분은 단계적인 분할 지불방법을 원할 수도 있습니다.

Home Safety and Emergency Preparedness



Home accidents are a major source of injuries — but you can do a lot to prevent them and/or limit the harm they cause.

A key priority for maintaining your home is paying attention to safety issues. Home accidents are a major source of injuries — but you can do a lot to prevent them and/or limit the harm they cause. Here are a few strategies to improve the safety of your home:

Keep a first aid kit handy. Keep a first aid kit in a convenient place in your home such as the bathroom or kitchen, and make sure everyone knows where it is located. These types of kits can be purchased at most drug stores or outdoor stores for less than \$25. The first aid kit should include sterile bandages, sterile gauze pads, 2-inch gauze bandage, adhesive tape, antibiotic ointment, latex gloves, face masks, antiseptic wipes, burn gel, aspirin, antihistamine, eye wash, a thermal blanket, and chemical ice packs.

Post emergency phone numbers in the kitchen and by all phones.

Print out emergency phone numbers for the police, fire department, doctor, pharmacist, hospital emergency room, and nearby relatives or neighbors. Post these numbers close to all of the phones so they can be easily found and used. Train everyone in the family to use these numbers in case of an emergency. Even young children can learn to dial 911 in case of an emergency.

Prevent fire damage by installing smoke detectors and purchasing fire extinguishers. Your house should have direct-wired smoke detectors installed on the ceilings outside all bedrooms and other living spaces in the house. If you have questions about the location or condition of smoke detectors, contact your local fire department — they often provide free home safety inspections. The detectors should be tested regularly to make sure they are working. Detectors in good working order will sound an alarm loud enough to awaken everyone in the house if smoke is detected. A fire extinguisher can be used to put out a small fire. Keep an extinguisher in the kitchen, garage, and upstairs. Keep extinguishers away from children and check their gauges regularly to ensure they are operational.

Have an evacuation plan. In case of a fire or some other emergency, you need an evacuation plan to make sure everyone gets out of the house safely. Talk to everyone about alternative ways they can get out of the house quickly and safely (through windows and/or doors) if there is a fire or other emergency. Have a plan to meet up at a neighbor's house or another specific location.

주택의 안전과 비상사태 대비

안전 문제에 관심을 기울이는 것은 여러분의 주택을 관리하는 데 있어서 중요한 우선사항입니다. 주택사고는 상해의 주요한 원인입니다. 그러나, 여러분은 이를 방지하거나 발생하는 피해를 줄이기 위해 많은 일을 할 수 있습니다. 다음은 주택의 안전을 개선하기 위한 몇 가지 전략들입니다.

비상 약품을 찾기 쉬운 곳에

보관하십시오. 비상 약품은 화장실이나 부엌과 같이 집안의 찾기 쉬운 곳에 보관하고, 가족 모두가 상자가 어디에 있는지 알고 있어야 합니다. 이런 종류의 비상 약품은 대부분의 약국이나 상점에서 25달러 미만으로 구입할 수 있습니다. 여기에는 살균 붕대, 살균 거즈 패드, 2-인치 거즈 붕대, 반창고, 항생 연고, 라텍스 장갑, 안면 마스크, 소독용 수건, 화상용 연고, 아스피린, 항히스타민제, 식염수, 보온용 담요와 화학용품으로 된 아이스 팩을 포함하고 있어야 합니다.

부엌과 모든 전화기 옆에 비상시 응급 전화번호를 부착해 놓으십시오. 경찰, 소방서, 의사, 약사, 병원 응급실과 가까운 친척이나 이웃 등 응급 상황 발생시 연락할 곳의 전화번호를 인쇄하여 이들 전화번호를 모든 전화기 가까이 붙여서 쉽게 찾아 사용할 수 있게 하십시오. 모든 가족에게 응급 상황시 이 전화번호들을 사용하도록 교육하십시오. 어린 아이들도 응급 상황시 911에 전화하는 것을 배울 수 있습니다.

화재 경보기를 설치하고 소화기를 구비하여 화재를 예방하십시오. 주택의 모든 침실과 생활 공간의 바깥쪽 천장에 전기 화재 경보기를 설치해야 합니다. 경보기의 위치나 작동 상태에 질문이 있으시면 지역 소방서에 연락하십시오. 지역 소방서에서는 종종 무료로 주택의 안전 점검을 해드립니다. 정기적으로 경보기의 작동 상태를 시험해보시기 바랍니다. 올바르게 작동하는 경보기는 화재 발생시 집안의 모든 사람을 깨울 수 있을 정도로 큰 소리로 경보가 울립니다. 소화기는 작은 화재를 진압하는데 사용할 수 있습니다. 부엌, 차고, 그리고 위층에 소화기를 배치해야 합니다. 어린 아이의 손이 닿지 않는 곳에 놓아 두시고, 작동 상태 확인을 위해 정기적으로 계이지를 점검하십시오.

대피 계획을 마련하십시오. 화재나 기타 응급 상황시 누구나 안전하게 집 밖으로 빠져 나올 수 있도록 대피 계획이 필요합니다. 화재나 기타 응급 상황이 발생하면, 창문이나 문을 통해 신속하고 안전하게 집을 빠져나갈 방안에 대해서 모든 사람과 이야기 하십시오. 이웃의 집이나 다른 특정한 장소에서 만날 계획도 준비해 놓으십시오.



주택사고는 상해의 주요한 원인입니다. 그러나, 여러분은 이를 방지하거나 발생하는 피해를 줄이기 위해 많은 일을 할 수 있습니다.



Simple steps can help prevent accidents.

Take steps to prevent accidental injuries caused by falls. Falls account for almost half of accidental deaths in the home, and the elderly are especially susceptible to these injuries. Here are some simple steps that can help prevent these accidents:

- Keep floors in good repair and make sure all rugs have nonskid backings
- Avoid running electric cords across rooms and pathways
- Keep floors and pathways clear of toys and other obstructions
- Make sure that stairs and steps are well-lit and free of obstructions
- Provide sturdy handrails on all stairs
- Be cautious around wet and slippery floor surfaces
- Install nightlights in hallways and bathrooms
- Install nonskid mats in bathtubs and showers
- Install sturdy grab bars in bathtubs and showers
- Install window guards for children on upper floors
- If you have small children, install gates at the top and bottom of stairways

Prevent lead contamination. Most houses built before 1980 have paint that contains a significant amount of lead. If this lead-based paint is peeling, chipped or sanded, it can be a hazard to a home's occupants, especially young children who may eat or breathe in these paint particles. Many studies have shown that lead can have significant negative health effects on children. If you suspect your home has lead paint, get it tested by a professional before you do any repairs and renovations that may disturb painted surfaces. Clean up any paint chips or dust with a wet sponge mop to avoid spreading it through your house. Contact your county health department for useful publications and advice on this topic.

Conduct a home safety inspection. Inspect your doors and windows from the outside to ensure that they close and lock properly. Repair or replace any locks, doors or windows that are broken or not working. Deadbolts should be installed on all of your entry doors. If crime is a problem in your neighborhood, you may want to consider installing a security alarm system. You may want to start a neighborhood watch program with your neighbors.

낙상 사고를 예방하기 위한 방안들.

낙상 사고는 주택에서의 사망사고에서 거의 절반을 차지하고 있으며, 노인의 경우 특히 이러한 부상을 입기 쉽습니다. 다음은 사고 예방에 도움이 되는 간단한 몇 가지 대책입니다:

- 바닥을 좋은 상태로 유지하고 모든 갈개는 미끄럼 방지 안감을 가진 것으로 선택하십시오.
- 방이나 통로를 가로질러 전기선을 설치하지 마십시오.
- 장난감이나 기타 장애물을 바닥이나 통로에 두지 마십시오.
- 계단과 통로는 조명을 밝게 하고 장애물을 제거하십시오.
- 모든 계단에 튼튼한 난간을 설치하십시오.
- 바닥 표면이 젖었거나 미끄러울 때를 주의하십시오.
- 복도와 화장실에 야간등을 설치하십시오.
- 욕조와 샤워실에 미끄럼 방지 매트를 설치하십시오.
- 욕조와 샤워실에 튼튼한 손잡이를 설치하십시오.
- 어린이들을 위해 위층에는 창문 보호대를 설치하십시오.
- 만약 어린 자녀가 있다면 계단의 위와 아래쪽에 어린이 보호용 문을 설치하십시오.

납 오염을 방지하십시오. 1980년 이전에 지어진 대부분의 주택들은 상당량의 납 성분이 함유된 페인트로 칠해져 있습니다. 이러한 납 성분 함유 페인트가 벗겨지거나 부스러기가 날리면 주택에 거주하는 사람들, 특히 이 페인트 입자를 먹거나 들이마실 가능성이 있는 어린 아이들에게 해를 끼칠 수 있습니다. 많은 연구들이 이러한 납 성분이 어린이들의 건강에 심각한 문제를 유발할 수 있다고 발표했습니다. 만약 여러분의 주택이 납 성분 함유 페인트로 칠해져 있다고 의심되면 페인트칠이 된 표면에 영향을 줄 수 있는 어떤 수리나 보수를 하기 전에 전문가에게 검사를 받으십시오. 페인트 조각이나 가루가 집안에 퍼지지 않도록 젖은 스펀지 걸레로 깨끗이 청소하십시오. 지역 보건국에 연락해서 이 문제에 관해 도움이 되는 간행물이나 조언을 구하십시오.

주택 안전 검사를 실시하십시오.

집 바깥쪽에서 문과 창문이 잘 닫히고 잠기는지 검사하고, 망가지거나 제대로 작동하지 않는 자물쇠, 문 또는 창문은 수리하거나 교체하십시오. 집안으로 들어가는 모든 문에는 잠금 장치를 설치해야 합니다. 동네에서 범죄가 문제가 되고 있다면, 경비 시스템 설치를 고려해 볼 수 있으며 이웃들과 함께 마을 방범 프로그램을 개설할 수도 있습니다.



사고 예방에 도움이 되는 간단한 몇 가지 대책입니다.



Emergency Supply Checklist

- Water: one gallon of water per person per day for at least three days, for drinking and sanitation, and water purification tablets
- Food: at least a three-day supply of nonperishable food
- Battery-powered or hand-crank radio and a NOAA Weather Radio with tone alert and extra batteries
- Flashlight and extra batteries
- First aid kit
- Whistle to signal for help
- Dust masks, to help filter contaminated air and plastic sheeting and duct tape
- Moist towelettes, garbage bags and plastic ties for personal sanitation
- Wrench or pliers to turn off utilities
- Can opener for canned food
- Local maps
- Tissues and plastic bags
- Plastic tarp, thermal blankets, and emergency ponchos
- Cell phone batteries and rechargers
- Candles and waterproof matches
- Cash, credit cards
- Emergency telephone numbers
- Paper and pencil

Source: U.S. Department of Homeland Security.

Emergency and Disaster Preparedness

Disasters can strike unexpectedly and wreak havoc on your life. Though you can rarely control or prevent disasters, you can certainly plan and be prepared for these emergencies. Even a small amount of preparation can help reduce your losses from these disasters. The University of Florida IFAS Web site provides an excellent online manual about disaster preparedness at <http://disaster.ifas.ufl.edu/default.htm>. Here are some general guidelines to follow:

Pay attention to advance warnings.

Public officials can often provide advance warnings about pending disasters such as floods, tornadoes, hurricanes, severe windstorms, extreme heat waves, and snowstorms. Pay attention to these warnings and take steps to prepare your household for the potential emergency. Tune in to radio and television reports for updated conditions. Don't ignore these warnings and continue with "business as usual." Remind your family about your evacuation plans and alert relatives about the potential situation.

Have emergency supplies stored and ready.

Even a modest storm can cause temporary power outages and prevent your lights from working. If these outages are longer term, you can be uncomfortable and your safety could be at risk unless you have some emergency supplies stored and ready for use. See the Emergency Supply Checklist for specific items to include in your kit.

Keep an up-to-date inventory of household possessions.

A key to putting your life back together after a disaster is having a thorough household inventory and secure storage for important documents. The household inventory should include a description of your possessions (including model and serial numbers), proof of the date you bought each item and its cost (ideally, including a copy of the receipt and/or a photograph of the item). In fact, photographing or videotaping your possessions is a great way to keep an inventory. Even relatively inexpensive items such as tools or clothes should be inventoried.

Protect valuable household records.

It is critical to keep your important household documents in a locked, fireproof, and waterproof container to prevent these documents from being destroyed in a disaster. If you do not have a bank safe deposit box to store these documents, you should purchase a home storage safe that is fireproof and waterproof.

비상 필수품 목록

- 물: 식수와 세척을 위한 일인당 하루 1갤런의 물 최소 3일치와 정화용 정제
- 음식: 장기 보존할 수 있는 음식 최소 3일 분
- 건전지 또는 수동으로 작동되는 라디오 및 음성 경보를 해주는 NOAA 기상 라디오와 여분의 건전지
- 손전등과 여분의 건전지
- 비상 약품
- 구조 요청 신호용 호루라기
- 오염된 공기를 걸러줄 방독면 및 대피소에 비치할 비닐 시트와 덕테이프
- 개인 위생을 위한 젖은 수건, 쓰레기 봉투 및 비닐 끈
- 전기, 개스, 수도관 등을 잠글 수 있는 렌치와 플라이어
- 통조림용 깡통 따개
- 지역 지도
- 화장지 및 비닐 봉지
- 비닐 방수포, 보온용 담요 및 비상용 우의
- 핸드폰 건전지 및 충전기
- 초와 방수 성냥
- 현금, 신용 카드
- 비상시 연락 전화 번호
- 종이와 연필

출처: 미국 국토 안보국

비상 사태 및 천재 지변 대비

천재지변은 예기치 않게 닥쳐서 우리 일상에 커다란 피해를 입힐 수 있습니다. 천재지변을 통제하거나 막을 수는 거의 없지만 이러한 비상사태에 미리 대비하고 확실한 계획을 세울 수는 있습니다. 아무리 작은 대비라도 천재지변이 발생했을 때 여러분의 피해를 줄이는데 도움이 될 수 있습니다. 플로리다 대학 IFAS 웹사이트 (<http://disaster.ifas.ufl.edu/default.htm>)에서 천재지변 대책에 관한 훌륭한 온라인 지침서를 제공하고 있습니다. 다음은 몇 가지 일반적인 지침들입니다:

사전 경보에 주의하십시오. 공공 기관에서는 종종 홍수, 토네이도, 허리케인, 폭풍, 폭염, 및 폭설 같은 임박한 천재지변에 대해 사전 경보를 할 수 있습니다. 이러한 경보에 주의를 기울이고 발생할 수 있는 비상사태에 대비하십시오. 라디오와 텔레비전의 상황 보고를 확인하십시오. 이러한 사전 경보를 무시하고 일상적인 생활을 해서는 안됩니다. 가족에게 대피 계획을 상기시키고 발생 가능한 상황에 대해 친척들에게 알려십시오.

비상 필수품을 준비, 저장해 두십시오. 소규모의 폭풍일지라도 임시 정전을 일으킬 수 있습니다. 이런 정전 사태가 계속되는 경우 비상 필수품이 미리 준비 되어있지 않으면 불편할 뿐만 아니라 여러분의 안전이 위협을 받을 수도 있습니다. 비상 필수품 목록을 보시고 준비 물품을 확인하시기 바랍니다.

집안 소유물에 대한 최신 목록을 만들어 두십시오. 천재지변이 휩쓸고 간 후 일상으로 빨리 돌아올 수 있는 중요한 요소 중의 하나는 집안의 물건에 관한 목록과 중요한 서류를 안전하게 보관하는 것입니다. 이 물품 목록에는 물건의 모델명과 제품 번호를 포함하여 물건에 관한 설명 및 구입한 날과 가격을 증명할 수 있는 서류(원칙적으로 영수증 사본이나 물품의 사진 포함)가 포함되어야 합니다. 실제로 물품에 대한 사진이나 비디오를 찍어두는 것은 목록을 만드는 아주 좋은 방법입니다. 연장이나 옷과 같이 상대적으로 비싸지 않은 것들도 목록에 포함시키는 것이 좋습니다.

주택에 관한 중요한 기록들을 보호하십시오. 천재지변으로 인해 주택과 관련된 중요한 서류들이 유실되는 것을 방지하기 위해 이 서류들을 잠금 장치가 있는 방수 및 불연성 보관함에 넣어 보관하는 것이 매우 중요합니다. 이런 서류들을 보관할 은행의 안전 금고를 갖고 있지 않다면 방수 및 불연성 가정용 금고를 구입하시는 것이 좋습니다.



Getting Involved in Your Community



Meet your neighbors, visit your local library or community center, and read your city newspaper to learn more about activities and important issues in your area.

When you bought your home, you also “bought into” the neighborhood in which your home is located. This may be a neighborhood that is new to you or one in which you lived previously. In your new role as a homeowner in the neighborhood, you will probably want to find ways to get more involved in your community to help protect your investment and make it more enjoyable to live there.

Get to Know the Neighborhood

To be an active member of the community, you must first get to know your neighborhood. Meet your neighbors, visit your local library or community center, and read your city newspaper to learn more about activities and important issues in your area. You may wish to get involved with a local Neighborhood Watch association, or the parent organization at your child’s school. If you would like to learn more about civic affairs, you can attend town or city council meetings, or contact your local, state, or federal elected officials. You can obtain the names of your elected officials online, or at your local library.

Enjoy the Benefits

With all this hard work, it is important to remember that homeownership comes with many benefits. Here are just a few:

- Having pride of ownership
- Enjoying a home value that may increase over time (3 to 6% nationwide over past 20 years, according to financial experts)
Note: figure from lendingtree.com

- Receiving tax advantages
- Having the control to make important choices about when and where repairs and improvements are made
- Enjoying a garden or a yard for your children and/or pets to play in
- Experiencing a sense of community as you and your family get to know neighbors, schools, and parks
- Having choices when it comes to decorating and renovating
- Investing in your home’s equity by paying your mortgage instead of paying a landlord
- Creating a valuable asset for your future
- Having a recognized voice in your community — elected officials and decision makers value homeowners’ opinions on local matters, including school issues and traffic concerns
- Creating stability for you and your family in a place of your own

Welcome Home

For you, the dream of homeownership is now a reality. You made the right choice in buying your home and now you must live up to the challenge of maintaining and protecting your important investment. Yes, you have hard work ahead of you, but you also get to reap the many rewards of being a homeowner. Congratulations.

지역 사회 참여

여러분이 주택을 구입했을 때, 여러분은 주택이 위치한 지역사회의 일원이 되신 것입니다. 이들은 새로운 이웃일 수도 있고, 전에 살던 곳의 이웃일 수도 있습니다. 지역사회의 새로운 주택 소유주로서 여러분은 자신의 투자를 보호하고 그 곳에서의 삶을 보다 즐기기 위해서 지역 사회에 더 깊이 참여할 방법을 찾고 싶어 할 것입니다.

지역사회에 대해 알아 보십시오.

지역 사회의 활동적인 일원이 되기 위해서는 우선 이웃 주민과 지역사회에 대해 알아야만 합니다. 이웃들을 만나고, 지역 도서관이나 커뮤니티 센터를 방문하고, 여러분이 사는 지역의 활동과 중요한 문제들을 알기 위해 지역 신문을 읽으십시오. 주민 방범대에 참여하거나 자녀가 다니는 학교의 학부모 모임에 참여할 수도 있습니다. 사회적 문제에 대해 더 알고 싶다면 타운이나 시의회 회의에 참석하거나 지역, 주, 또는 연방의 정치인 사무실에 연락하십시오. 여러분 지역의 정치인 이름은 온라인이나 공공 도서관에서 찾을 수 있습니다.

주택 소유에 따른 혜택을 누리십시오.

위의 모든 책임들과 더불어 주택 소유에는 많은 혜택이 동반된다는 것을 기억하는 것이 중요합니다. 그 중 몇 가지만 예로 들어보면 다음과 같습니다:

- 주택 소유주로서의 자부심
- 시간이 지남에 따른 주택 가치 상승의 기쁨 (재정 전문가에 따르면 지난 20년동안 주택 가격이 전국적으로 3% 에서6% 상승했음)
참고: 출처는 lendingtree.com

- 세금 우대 혜택
- 언제 어느 곳을 수리하고 개선할 것인가 등 중요한 선택에서 결정권 행사
- 자녀들과 애완동물들이 마음껏 뛰어 놀 수 있는 정원과 마당을 소유
- 여러분과 가족들이 이웃, 학교, 공원 등을 알아감에 따라 지역사회와의 유대감 형성
- 집을 꾸미고 개조할 때 선택할 수 있는 권한
- 집주인에게 집세를 내는 대신 본인의 주택 융자금을 상환하므로 주택의 가치에 투자
- 미래를 위한 가치있는 자산의 창출
- 지역사회에서 비중있는 여론 조성 - 정치인들과 정책 결정권자들은 학교문제, 교통 현안 등에 대해 주택 소유주의 입장에 가치를 둡니다.
- 가족들만의 공간에서 본인과 가족을 위한 안정감 창출

환영합니다.

여러분에게 주택소유의 꿈은 이제 현실이 되었습니다. 주택을 구입함에 있어 여러분은 올바른 선택을 했으며, 이제 여러분의 중요한 투자를 유지하고 보호하기 위해 노력하는 생활을 해야 합니다. 그렇습니다. 많은 힘든 일들이 여러분 앞에 놓여 있지만 주택 소유주로서 누리게 될 많은 혜택 또한 여러분의 것입니다. 축하드립니다.



이웃들을 만나고, 지역 도서관이나 커뮤니티 센터를 방문하고, 여러분이 사는 지역의 활동과 중요한 문제들을 알기 위해 지역 신문을 읽으십시오.

Glossary

Actual Cash Value: An amount equal to the replacement value of damaged property minus depreciation.

Adjustable-Rate Mortgage (ARM): Also known as a variable-rate loan, an ARM usually offers a lower initial rate than a fixed-rate loan. The interest rate can change at a specified time, known as an adjustment period, based on a published index that tracks changes in the current finance market. Indexes used for ARMs include the LIBOR index and the Treasury index. ARMs also have caps, a maximum and minimum that the interest rate can change at each adjustment period.

Adjustment Period: The time between interest rate adjustments for an ARM. There is usually an initial adjustment period, beginning from the start date of the loan and varying from 1 to 10 years. After the first adjustment period, adjustment periods are usually 12 months, which means that the interest rate can change every year.

Amortization: Paying off a loan over the period of time and at the interest rate specified in a loan document. The amortization of a loan includes in each mortgage payment the payment of interest and a part of the amount borrowed.

Amortization Schedule: Provided by mortgage lenders, the schedule shows how, over the term of your mortgage, the principal portion of the mortgage payment increases and the interest portion of the mortgage payment decreases.

Annual Percentage Rate (APR): How much a loan costs annually. The APR includes the interest rate, points, broker fees and certain other credit charges a borrower is required to pay.

Application Fee: The fee to cover processing costs that a mortgage lender charges the borrower to apply for a mortgage.

Appraisal: A professional analysis used to estimate the value of the property. This includes examples of sales of similar properties.

Appraiser: A professional who conducts an analysis of the property, including examples of sales of similar properties, to develop an estimated value of the property. The analysis is called an appraisal.

Appreciation: An increase in the market value of a home due to changing market conditions and/or home improvements.

Arbitration: A process where disputes are settled by referring them to a fair and neutral third party (arbitrator). The disputing parties agree in advance to agree with the decision of the arbitrator. There is a hearing where both parties have an opportunity to be heard, after which the arbitrator makes a decision.

Asbestos: A toxic material that was once used in housing insulation and fireproofing. Because some forms of asbestos have been linked to certain lung diseases, it is no longer used in new homes. However, some older homes may still have asbestos in these materials.

Asset: Something of value an individual owns.

Assumption: A homebuyer's agreement to take the primary responsibility for paying an existing mortgage from a home seller.

Balloon Mortgage: A mortgage with monthly payments based on a 30-year amortization schedule, with the unpaid balance due in a lump sum payment at the end of a specific period of time (usually five or seven years). The mortgage contains an option to "reset" the interest rate to the current market rate and extend the due date if certain conditions are met.

Bankruptcy: A legal declaration that you are unable to pay your debts. Bankruptcy can severely affect your credit record and your ability to borrow money.

Cap: A limit to how much an adjustable rate mortgage's monthly payment or interest rate can increase. A cap protects the borrower from large increases and may be a payment cap, an interest cap, a life-of-loan cap or an annual cap. A payment cap is a limit on the monthly payment. An interest cap is a limit on the amount of the interest rate. A life-of-loan cap restricts the amount the interest rate can increase over the entire term of the loan. An annual cap limits the amount the interest rate can increase during a 12-month period.

Capacity: Your ability to make your mortgage payments on time. This depends on your income and income stability (job history and security), your assets, your savings and the amount of your income that remains each month after you have paid your housing costs, debts and other obligations.

Closing (Closing Date): The completion of the real estate transaction between buyer and seller. The buyer signs the mortgage documents, and the closing costs are paid. It is also known as the settlement date.

Closing Agent: A person who coordinates closing-related activities, such as recording the closing documents and disbursing funds.

Closing Costs: The costs to complete the real estate transaction. These costs are in addition to the price of the home and are paid at closing. They include points, taxes, title insurance, financing costs, items that must be prepaid or escrowed and other costs. Ask your lender for a complete list of closing cost items.

용어집

현금 환산 가치(Actual Cash Value): 해당 부동산의 대체 가치에서 감가상각을 공제한 것에 상당하는 금액

변동 이자율 모기지(Adjustable-Rate Mortgage, ARM): 변동 금리 융자라고도 하는 ARM은 보통 초기 이자율이 고정 이자율 융자보다 낮습니다. 변동 이자율은 조정 기간이라고 하는 특정한 시점이 되면 금융 시장의 현행 금리 변동을 추적하는 공식 금리지수에 기준하여 변동될 수 있습니다. ARM에 사용되는 금리 지수에는 LIBOR(런던 은행간 거래 금리) 지수와 Treasury (미국 재무부) 지수가 있습니다. 또한 ARM에는 각 조정 기간 동안에 변동될 수 있는 이자율의 상한선과 하한선이 있습니다.

조정 기간(Adjustment Period): ARM에 대한 이자율을 조정하는 기간. ARM에는 초기 이자 고정 기간이 있습니다. 초기 이자 고정 기간은 변동 이자율 모기지의 이자 고정 계약기간에 따라 1년에서 10년정도입니다. 이 기간이 지난 후, 첫 이자 조정 기간이 되면 보통 12개월 단위로 이자율이 변동합니다. 즉 고정 기간이 지난 후에는 매년 이자가 변동할 수 있다는 것을 의미합니다.

융자 상환(Amortization): 융자 서류에 명시된 기간과 이자율에 따라 융자금을 상환하는 것. 융자금은 지정된 날짜에 융자 원금의 일부와 이자를 지불하여 상환합니다.

상환 일정표(Amortization Schedule): 이 일정표는 모기지 융자기관이 제공하며, 모기지 융자 기간 동안 각 상환 금액에서 점차적으로 모기지의 원금 부분이 증가하고 이자 부분이 감소하는 것을 보여줍니다.

연 이자율(Annual Percentage Rate, APR): 융자에 대한 연간 비용. APR에는 이자율, 포인트, 중개인 수수료, 그리고 차입자가 지불해야 하는 다른 신용 비용들이 포함됩니다.

신청료(Application Fee): 모기지 융자기관이 차입자에게 부과하는 모기지 신청서 처리 비용을 충당하기 위한 비용

감정(Appraisal): 부동산의 가치를 추정하기 위해 사용하는 전문적인 분석. 여기에는 유사한 부동산의 판매 사례가 포함됩니다.

감정사(Appraiser): 유사한 부동산 판매 기록을 포함하여 부동산을 감정하고 가치를 산출해 내는 전문가. 이러한 분석을 감정이라고 합니다.

증가(Appreciation): 시장 상황의 변동 및/또는 주택 개량으로 인한 주택의 시장 가치 증가

중재(Arbitration): 분쟁을 공정하고 독립적인 제3자(중재인)에게 의뢰하여 해결하는 과정. 분쟁의 당사자들은 중재인의 판정에 승복하기로 사전에 동의해야 합니다. 양 당사자는 중재인이 판정을 한 후에도 심리를 신청할 기회가 있습니다.

석면(Asbestos): 과거에 주택용 단열재와 방화재로 사용되던 유독성 물질. 몇 가지 형태의 석면은 특정한 폐 질환을 일으킬 수 있으므로 신축 주택에는 더 이상 사용하지 않습니다. 그러나 오래된 주택의 경우에는 이러한 재료에 석면이 들어 있을 수 있습니다.

자산(Asset): 개인이 소유하고 있는 가치 있는 물건

채무 인수(Assumption): 주택 판매자가 차입한 기존의 모기지를 상환할 일차적인 책임을 지겠다는 주택 구입자의 동의

벌룬 모기지(Balloon Mortgage): 30년 상환 일정에 따라 월 상환금을 지불하고, 특정 기간(보통 5년에서 7년)이 종료되었을 때 미상환 잔액을 일시불로 지불하는 모기지. 이 모기지에는 특정한 조건을 충족시키는 경우 이자율을 현행 시장 이자율로 “재조정” 하고 만기일을 연장해 주는 옵션이 들어 있습니다.

파산(Bankruptcy): 부채를 상환할 능력이 없다는 법적 선언. 파산은 신용 기록과 융자를 받을 자격에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다.

상한선(Cap): 변동 이자율 모기지의 월 상환금이나 이자율을 증액할 수 있는 한도. 이 상한선은 차입자의 상환금이 대폭 증액되는 것을 방지하며, 상환금 상한선, 이자 상한선, 융자 기간 상한선 또는 연간 상한선 등의 형태가 있습니다. 상환금 상한선(payment cap)은 월 상환금의 증액액을 제한합니다. 이자 상한선(interest cap)은 이자증감율을 제한합니다. 융자 기간 상한선(life-of-loan cap)은 전체 융자 기간 동안 이자증감율을 제한합니다. 연간 상한선(annual cap)은 12개월 동안 이자증감율을 제한합니다.

지불 능력(Capacity): 모기지 상환금을 만기일 이전에 지불할 수 있는 능력. 이 능력은 소득 및 소득 안정성(직장 경력 및 안정성), 자산, 저축, 그리고 소득 중에서 매월 주택 비용, 부채 및 다른 채무를 지불하고 남은 금액에 따라 결정됩니다.

매매 종결/클로징(Closing), 종결일/클로징 날짜(Closing Date): 판매자와 구입자 사이의 부동산 매매를 결산하는 일. 구입자는 모기지 서류에 서명하고 클로징 비용을 지불합니다. 클로징 날짜는 잔금 지불일이라고 합니다.

매매 종결 대리인/클로징 에이전트(Closing Agent): 매매 종결/클로징 관련 업무(매매 종결 서류의 기록, 잔금 지불 등)를 도와 주는 사람

클로징 비용(Closing Costs): 부동산 매매를 종결하기 위해 지불하는 비용. 이 비용은 주택 가격에 추가하여 매매 종결 시 지불해야 합니다. 이러한 비용에는 포인트, 세금, 소유권 보험, 금융 비용, 선불 또는 에스스로 해야 하는 항목들과 기타 비용이 포함됩니다. 융자기관에 매매 종결/클로징 비용 항목에 대한 상세한 리스트를 요청하십시오.

Glossary

Collateral: Property that is used as security for a debt. In the case of a mortgage, the collateral is the house and property.

Commitment Letter: A letter from your lender stating the amount of the mortgage, the number of years to repay the mortgage (the term), the interest rate, the loan origination fee, the annual percentage rate and the monthly charges.

Concession: Something given up or agreed to when negotiating the sale of the house. For example, the sellers may agree to help pay for closing costs.

Condominium: A unit in a multi-unit building. The owner of a condominium unit owns the unit itself and has the right, along with other owners, to use the common areas. The owner does not own the common elements, such as the exterior walls, floors, ceilings or structural systems outside of the unit; the condominium association owns these. There are usually condominium association fees for building maintenance, property upkeep, taxes and insurance on the common areas, and there are reserves for improvements.

Contingency: A plan for something that may occur but is not likely. For example, your offer may be contingent on the home passing a home inspection. If the home does not pass inspection, you are protected.

Counter-offer: An offer made in response to a previous offer. For example, after the buyer presents his or her first offer, the seller may make a counter-offer with a slightly higher sale price.

Credit: Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today. Credit is extended based on a lender's good opinion of a person's financial situation and reliability.

Credit Bureau: A company that gathers information on consumers who use credit. The company sells that information to credit lenders in the form of a credit report.

Credit History: A record of credit consisting of a list of individual consumer debts and a record of whether these debts were paid on time or as agreed. Credit institutions have created a detailed document of your credit history called a credit report.

Credit Report: A document used by the credit industry to examine your use of credit. It provides information on money that you have borrowed from credit institutions and your payment history.

Credit Score: A computer-generated number that summarizes your credit profile and predicts the likelihood that you will repay future debts.

Creditworthy: Your ability to qualify for credit and repay debts.

Debt: Money owed from one person or institution to another person or institution.

Debt-to-Income Ratio: The percentage of gross monthly income that goes toward paying your monthly housing expense, alimony, child support, car payments and other installment debts, and payments on revolving or open-ended accounts such as credit cards.

Deed: A legal document transferring ownership or title to a property.

Deed of Trust: A legal document in which the borrower transfers the title to a third party (trustee) to hold as security for the lender. When the loan is paid in full, the trustee transfers title back to the borrower. If the borrower defaults on the loan, the trustee will sell the property and pay the lender the mortgage debt.

Default: Failure to fulfill a legal obligation. A default includes failure to pay a financial obligation, but it also may be a failure to perform some action or service that is non-monetary. For example, when leasing a car, the lessee usually is required to properly maintain the car.

Depreciation: A decline in the value of a home due to changing market conditions or lack of upkeep on the home.

Down Payment: A portion, usually between 3% to 20%, of the price of a home. This portion is not borrowed and is paid up front.

Earnest Money Deposit: The deposit to show that you are committed to buying the home. The deposit is not refunded to you after the seller accepts your offer unless one of the sales contract contingencies is not fulfilled.

Equity: The value of your home above the total amount of liens against your home. If you owe \$100,000 on your home, but it is worth \$130,000, you have \$30,000 of equity.

Escrow: The holding of money or documents by a neutral third party before closing. It also can be an account held by the lender (or servicer) into which a homeowner pays money for taxes and insurance.

Fixed-Rate Mortgage: A mortgage with an interest rate that does not change during the entire term of the loan.

Foreclosure: A legal action that ends all ownership rights in a home when the homeowner fails to make the mortgage payments or is otherwise in default under the terms of the mortgage.

용어집

담보물(Collateral): 부채에 대한 담보로 사용되는 부동산. 모기지의 경우에는 주택과 기타 부동산이 담보물에 해당됩니다.

융자 승인서(Commitment Letter):

융자기관이 발급하는 융자 승인서로서, 모기지 금액, 모기지 상환 년수(기간), 이자율, 융자 수수료, 연 이자율 및 월 상환금이 기재되어 있습니다.

양보(Concession): 주택 매매에 대한 협상을 할 때 양보 또는 동의하는 사항. 예를 들면, 판매자는 매매 종결/클로징 비용을 보조하기로 동의하는 경우가 있습니다.

콘도미니엄(Condominium): 다가구 주택의 한 형태. 콘도미니엄의 소유자는 해당 주택을 소유하고, 다른 소유자들과 함께 공동구역을 사용할 권리를 보유합니다. 콘도미니엄 소유자는 외벽, 바닥, 천장 또는 건물 외부의 구조물과 같은 공동 시설물들을 소유하지 않으며, 이러한 것들은 콘도미니엄 조합이 소유합니다. 또한 보통 건물 유지보수, 단지 환경 미화, 공동구역에 대한 세금 및 보험에 대한 콘도미니엄 관리비와 주택 개량을 위한 준비금을 납부해야 합니다.

조건부 조항(Contingency): 예기치 않게 발생할 수 있는 일에 대비한 계획. 예를 들면, 주택 검사를 통과하는 조건으로 구입 가격을 오퍼할 수 있습니다. 주택이 주택 검사를 통과하지 못하는 경우, 구입자는 보호를 받을 수 있습니다.

대응 오퍼(Counter-offer): 이전의 오퍼에 대한 대응으로 제시하는 오퍼. 예를 들면, 판매자는 구입자로부터 첫 오퍼를 받은 후에 그보다 약간 더 높은 판매 가격을 제시할 수 있습니다.

신용(Credit): 신용이란 오늘 구입한 물품의 대금을 지불하기 위해 미래의 자금을 차입할 수 있는 능력입니다. 신용은 융자기관이 개인의 재정 상황 및 신뢰도를 높이 평가할 때 제공됩니다.

신용 평가 회사(Credit Bureau): 신용을 사용하는 소비자에 대한 정보를 수집하는 회사. 이 회사는 소비자 정보를 신용 보고서의 형태로 신용 제공 회사에 판매합니다.

신용 기록(Credit History): 개별 소비자의 부채 리스트와 이러한 부채를 만기일 내에 또는 합의한 대로 상환했는지에 대한 기록으로 구성된 신용 기록. 신용 기관들은 신용 보고서라고 하는 신용 기록에 대한 상세한 문서를 개발했습니다.

신용 보고서(Credit Report): 신용 업체가 소비자의 신용 사용을 조사하기 위해 사용하는 문서. 이 보고서는 소비자가 신용 기관으로부터 차입한 자금과 상환 기록에 대한 정보를 제공합니다.

신용 점수(Credit Score): 소비자의 신용 상태를 요약하고 미래의 부채를 상환할 가능성을 예측하는 컴퓨터가 작성한 수치

신용도(Creditworthy): 신용에 대한 자격을 얻고 부채를 상환하는 능력

부채(Debt): 어떤 개인이나 기관이 다른 개인이나 기관으로부터 차입한 자금

소득 부채 비율(Debt-to-Income Ratio): 월 총 소득으로 월 주택 비용, 위자료, 자녀 부양비, 자동차 할부금, 기타 할부금 미납금을 상환하고, 신용카드와 같은 회전 또는 개방형 계좌에 대해 지불하는 비율

권리 증서(Deed): 재산에 대한 소유권을 이전하는 법적 문서

신탁 증서(Deed of Trust): 차입자가 융자기관에 담보를 제공하기 위해 소유권을 제3자(수탁자)에게 이전하는 법적 문서. 융자금을 전액 상환하면 수탁자는 소유권을 차입자에게 되돌려 줍니다. 차입자가 융자금을 상환하지 않으면 수탁자는 담보 부동산을 매각하여 융자기관의 모기지 부채를 상환합니다.

불이행(Default): 법적 의무를 이행하지 않는 것. 불이행에는 법적 채무를 이행하지 않는 것이 포함되나, 비금전적인 조치나 서비스를 수행하지 않는 것도 해당될 수 있습니다. 예를 들면, 자동차를 임대하는 경우, 임대한 사람은 자동차를 적절하게 정비해야 합니다.

감각상각(Depreciation): 시장 상황의 변동이나 유지보수의 부실로 주택의 가치가 감소하는 것

계약금(Down Payment): 보통 주택 가격의 3%에서 20% 사이의 금액. 이 금액은 차입할 수 없고 선불해야 합니다.

보증금(Earnest Money Deposit): 주택을 구입할 것을 약속하는 보증금. 판매자가 구입자의 오퍼를 수락한 경우에는 구입자가 매매 계약서의 조건부 조항을 위반하지 않는 한 보증금을 돌려 받을 수 없습니다.

순가치(Equity): 주택에 대한 총 융자 금액을 초과하는 주택의 가치. 주택 융자금이 \$100,000이고 주택 가격이 \$130,000이면 순가치는 \$30,000입니다.

에스크로(Escrow): 매매를 종결/클로징하기 전에 자금이나 문서를 중립적인 제3자에게 공탁하는 것. 또한 융자기관(또는 융자 불입금을 받아주는 회사)이 주택 소유자로부터 주택세금 및 보험 금액을 수령하기 위해 보유하고 있는 계좌를 의미할 수도 있습니다.

고정 이자율 모기지(Fixed-Rate Mortgage): 이자율이 전체 융자 기간 동안 변동되지 않는 모기지

차입(Foreclosure): 주택 소유자가 모기지를 상환하지 않거나 다른 모기지 조건을 이행하지 않는 경우 주택에 대한 모든 소유권을 종료시키는 법적 조치

Glossary

Gift Letter: A letter that a family member writes verifying that he or she has given you a certain amount of money as a gift, and that you do not have to repay it. For some mortgages, you can use this money toward a portion of your down payment.

Good-Faith Estimate: A written statement from the lender itemizing the approximate costs and fees for the mortgage.

Gross Monthly Income: The income you earn in a month before taxes and other deductions. It also may include rental income, self-employment income, income from alimony, child support, public assistance payments, and retirement benefits.

Home Inspection: A professional inspection of a home to determine the condition of the property. The inspection should include an evaluation of the plumbing, heating and cooling systems, roof, wiring, foundation, and pest infestation.

Homeowner's Insurance: A policy that protects you and the lender from fire or flood, which damages the structure of the house; a liability, such as an injury to a visitor to your home; or damage to your personal property, such as your furniture, clothes or appliances.

Housing Expense Ratio: The percentage of your gross monthly income that goes toward paying for your housing expenses.

HUD-1 Settlement Statement: A final list of the costs of the mortgage transaction. It states the sales price and down payment, as well as the total settlement costs required from the buyer and seller.

Index: The published index of interest rates used to calculate the interest rate for an ARM. The index is usually an average of the interest rates on a particular type of security, such as the LIBOR.

Individual Retirement Account (IRA): A tax-deferred plan that can help you build money for retirement.

Inflation: An increase in prices.

Inquiry: A request for a copy of your credit report. An inquiry occurs every time you fill out a credit application or request more credit. Too many inquiries on a credit report can hurt your credit score.

Interest: The cost you pay to borrow money. It is the payment you make to a lender for the money it has loaned to you. Interest is usually expressed as a percentage of the amount borrowed.

Keogh Fund: A tax-deferred retirement savings plan for small business owners or self-employed individuals who have earned income from their trade or business. Contributions to the Keogh plan are tax deductible.

Liability: A debt or other financial obligation.

Lien: A claim or charge on property for payment of a debt. With a mortgage, the lender has the right to take the title to your property if you do not make the mortgage payments.

Loan Origination Fee: A fee paid to your mortgage lender for processing the mortgage application. This fee is usually in the form of points. One point equals 1% of the mortgage amount.

Lock-In Rate: A written agreement guaranteeing a specific mortgage interest rate for a certain amount of time.

Low-Down Payment Feature:

A feature of some mortgages, usually fixed-rate mortgages, that helps you buy a home with as little as a 3% down payment.

Margin: A percentage added to the index for an ARM to establish the interest rate on each adjustment date.

Market Value: The current value of your home based on what a purchaser would pay. Sometimes an appraisal is used to determine market value.

Mortgage: A loan using your home as collateral. In some states the term mortgage also describes the document you sign (to grant the lender a lien on your home). The term also may indicate the amount of money you borrow, with interest, to purchase your home. The amount of your mortgage is usually the purchase price of the home minus your down payment.

Mortgage Broker: An independent finance professional who specializes in bringing together borrowers and lenders to complete real estate mortgages.

Mortgage Insurance or Private Mortgage Insurance (MI or PMI): Insurance needed for mortgages with low down payments (usually less than 20% of the price of the home).

Mortgage Lender: The lender who provides funds for a mortgage. Lenders also manage the credit and financial information review, the property and the loan application process through closing.

Mortgage Rate: The cost or the interest rate you pay to borrow the money to buy your house.

Mutual Fund: A fund that pools the money of its investors to buy a variety of securities.

용어집

증여 확인서(Gift Letter): 가족 구성원이 주택 구입자에게 특정한 금액을 증여했고 상환할 필요가 없다는 것을 확인하기 위해 작성한 서신. 일부 모기지에서는 이 금액을 계약금의 일부로 사용할 수 있습니다.

성실 견적서(Good-Faith Estimate): 대략의 모기지 비용과 수수료를 항목별로 기재한 융자기관의 견적서

월 총소득(Gross Monthly Income): 한 달 동안의 세금 및 기타 공제 전 소득. 이러한 소득에는 임대료 수입, 자영업 수입, 그리고 위자료, 자녀 양육비, 공공 보조금, 은퇴 연금 수입이 포함되는 경우도 있습니다.

주택 검사(Home Inspection): 주택의 상태를 확인하기 위한 전문적인 검사. 이러한 검사에는 배관, 냉난방 시스템, 지붕, 배선, 건물의 기초, 해충 감염에 대한 평가가 포함되어야 합니다.

주택 소유자 보험(Homeowner's Insurance): 주택의 구조물을 손상시키는 화재나 홍수, 방문자가 주택에서 입은 부상 등에 대한 배상 책임, 가구, 의복 또는 가전제품과 같은 개인 부동산에 대한 피해로부터 주택 소유자와 융자은행을 보호하는 보험

주택 경비 비율(Housing Expense Ratio): 월 총소득 중 주택 경비를 지불하는 비율

HUD-1 정산서(HUD-1 Settlement Statement): 모기지 거래 비용의 최종 리스트. 이 리스트에는 판매 가격과 계약금은 물론, 구입자와 판매자가 정산해야 하는 총비용이 기재되어 있습니다.

지수(Index): ARM의 이자율을 계산하기 위해 사용하는 공시 이자율 지수. 이 지수는 보통 LIBOR와 같은 특정한 종류의 유가증권에 대한 이자율의 평균입니다.

개인 은퇴 연금 계좌(Individual Retirement Account, IRA): 은퇴 자금을 축적할 수 있는 세금 유예 플랜

인플레이션(Inflation): 물가상승

조회(Inquiry): 신용 보고서의 사본을 요청하는 것. 신용 신청서를 작성하거나 신용을 추가로 요청할 때마다 신용 조회를 합니다. 신용 보고서를 너무 많이 요청하면 신용 점수가 나빠질 수 있습니다.

이자(Interest): 자금을 차입하기 위해 지불하는 비용. 이것은 융자금에 대해 융자은행에 지불하는 비용입니다. 이자는 보통 차입한 금액에 대한 퍼센트 비율로 표시됩니다.

Keogh 펀드(Keogh Fund): 상업이나 사업을 통해서 소득을 얻는 중소기업주나 자영업자를 위한 은퇴 자금 저축 플랜으로 세금이 유예됩니다. Keogh 플랜에 대한 분담금은 세금 공제를 받을 수 있습니다.

상환 책임(Liability): 부채 또는 다른 채무

선취특권/담보권(Lien): 부채를 상환하기 위해 채무자의 부동산에 대해 제기하는 청구. 모기지의 경우, 주택 소유자가 모기지를 상환하지 않으면 융자기관이 주택에 대한 소유권을 회수할 권리가 있습니다.

융자 수수료(Loan Origination Fee): 모기지 융자기관에 지불하는 모기지 신청서 처리 수수료. 이 수수료는 보통 포인트의 형태로 지불됩니다. 1 포인트는 모기지 금액의 1%에 해당됩니다.

이자고정(Lock-In Rate): 일정한 기간 동안 특정한 모기지 이자율을 보장하는 약정서

저계약금 모기지(Low-Down Payment Feature): 3% 정도의 적은 계약금을 지불하고 주택을 구입할 수 있는 모기지 (보통 고정 이자율 모기지)

마진(Margin): 각 조정일에 이자율을 결정하기 위해 ARM 지수에 추가하는 퍼센트 비율

시장 가치(Market Value): 구입자가 지불할 금액에 기준한 주택의 현재 가치. 주택 감정을 통해서 시장 가치를 결정하는 경우도 있습니다.

모기지(Mortgage): 주택을 담보로 하여 제공하는 융자. 일부 주에서는 모기지라는 용어가 차입자가 주택을 융자기관에 담보로 제공하는 데 동의하기 위해 서명하는 서류를 의미하기도 합니다. 또한 이 용어는 주택을 구입하기 위해 이자를 지불하고 차입하는 금액을 의미하기도 합니다. 모기지는 보통 주택 구입 가격에서 계약금을 뺀 금액에 대해 제공됩니다.

모기지 중개인(Mortgage Broker): 차입자와 융자은행을 연결하여 부동산 모기지를 판매하는 것을 전문으로 하는 독립 융자 전문가

모기지 보험(Mortgage Insurance, MI) 또는 개별 모기지 보험(Private Mortgage Insurance, PMI): 계약금을 적게 지불한(보통 주택 가격의 20% 미만) 모기지에 대해 가입하는 보험

모기지 융자은행(Mortgage Lender): 모기지 자금을 제공하는 회사. 융자은행은 매매가 종결될 때까지 신용 및 재정 정보 심사, 부동산 및 융자 신청서 처리 과정을 관리합니다.

모기지 이자율(Mortgage Rate): 주택 구입에 필요한 자금을 차입하기 위해 지불해야 하는 비용 또는 이자율

뮤추얼 펀드(Mutual Fund): 투자자들이 공동 출자한 자금으로 다양한 종류의 증권을 매입하는 펀드

Glossary

Net Monthly Income: Your take-home pay after taxes. It is the amount of money that you actually receive in your paycheck.

Offer: A formal bid from the home-buyer to the home seller to purchase a home.

Open House: When the seller's real estate agent opens the seller's house to the public. You do not need a real estate agent to attend an open house.

Point: 1% of the amount of the mortgage. For example, if a loan is made for \$50,000, one point equals \$500.

Pre-Approval Letter: A letter from a mortgage lender indicating that you qualify for a mortgage of a specific amount. It also shows a home seller that you are a serious buyer.

Predatory Lending: Abusive lending practices that include making mortgage loans to people who do not have the income to repay them, or repeatedly refinancing loans, charging high points and fees each time and "packing" credit insurance onto a loan.

Pre-Qualification Letter: A letter from a mortgage lender that states that you are pre-qualified to buy a home, but it does not commit the lender to a particular mortgage amount.

Principal: The amount of money borrowed to buy your house, or the amount of the loan that has not yet been repaid to the lender. This does not include the interest you will pay to borrow that money. The principal balance (sometimes called the outstanding or unpaid principal balance) is the amount owed on the loan minus the amount you have repaid.

Private Mortgage Insurance (PMI): See Mortgage Insurance.

Property Appreciation: See Appreciation.

Radon: A toxic gas found in the soil beneath a house that can contribute to cancer and other illnesses.

Rate Cap: The limit on the amount an interest rate for an ARM can increase or decrease during an adjustment period.

Ratified Sales Contract: A contract that shows both you and the seller of the house have agreed to your offer. This offer may include sales contingencies, such as obtaining a mortgage of a certain type and rate, getting an acceptable inspection, making repairs and closing by a certain date.

Real Estate Professional: An individual who provides services for buying and selling homes. The seller pays the real estate professional a percentage of the home sale price. Unless you specifically have contracted with a buyer's agent, the real estate professional represents the interest of the seller. Real estate professionals may be able to refer you to local lenders or mortgage brokers, but they generally are not involved in the lending process.

Refinance: The process of getting a new mortgage and using all or some portion of the proceeds to pay off the original mortgage.

Replacement Cost: The cost to replace damaged personal property without a deduction for depreciation.

Securities: A financial form that shows that the holder owns shares of a company (stock) or has loaned money to a company or government organization (bond).

Title: The right to, and the ownership of, property. A title or deed sometimes is used as proof of ownership of land.

Title Insurance: Insurance that protects lenders and homeowners against legal problems with the title.

Truth-in-Lending Act (TILA): A federal law that requires disclosure of a truth-in-lending statement for consumer loans. The statement includes a summary of the total cost of credit, such as the APR and other specifics of the loan.

Underwriting: The process a lender uses to determine loan approval. It involves evaluating the property and the borrower's credit and ability to pay the mortgage.

Uniform Residential Loan

Application: A standard mortgage application your lender will ask you to complete. The form requests your income, assets, liabilities and a description of the property you plan to buy, among other things.

Warranty: A written guarantee of the quality of a product and the promise to repair or replace defective parts free of charge.

용어집

월 순소득(Net Monthly Income):

세금을 공제한 후의 가용 소득. 이것은 급여에서 실제로 수령하는 금액입니다.

오퍼(Offer): 주택 구입자가 판매자에게 구입할 주택에 대해 정식으로 제시하는 금액

주택 공개(Open House): 주택 판매자의 부동산 대리인이 판매자의 주택을 일반대중에게 공개하는 것. 공개한 주택을 방문하는 데는 부동산 대리인이 필요 없습니다.

포인트(Point): 모기지 금액의 1%. \$50,000를 융자 받는 경우, 1 포인트는 \$500에 해당됩니다.

사전 융자 승인서(Pre-Approval Letter): 특정 금액의 모기지에 대한 승인을 받을 수 있다는 것을 확인하는 모기지 융자기관의 서신. 이 승인서는 구입자가 주택의 구입을 진지하게 고려하고 있다는 것을 주택 판매자에게 알릴 수 있습니다.

약탈적 융자(Predatory Lending): 소득이 없는 사람에게 모기지를 융자하거나, 재융자를 반복하여 매번 높은 포인트와 수수료를 부과하거나, 융자금에 신용 보험을 “포함” 시키는 등 부당하게 융자를 남용하는 행위

사전 자격 인정서(Pre-Qualification Letter): 주택을 구입할 자격이 있다는 것을 사전에 인정하는 모기지 융자기관의 서신이나, 특정한 모기지 금액이 명시되어 있지는 않습니다.

원금(Principal): 주택을 구입하기 위해 차입한 금액, 또는 융자기관에 아직 상환하지 않은 융자금 금액. 원금에는 자금을 차입하기 위해 지불하는 이자가 포함되지 않습니다. 원금 잔액(principal balance, 미상환금(outstanding 또는 unpaid)이라고도 함)은 차입한 융자금에서 이미 상환한 금액을 공제한 금액을 말합니다.

개별 모기지 보험(Private Mortgage Insurance, PMI): 모기지 보험 참조

부동산 가격증가(Property Appreciation): 증가 참조

라돈(Radon): 주택 아래에 있는 흙 속에서 발생하는 유독 가스로서, 암이나 다른 질병을 유발할 수 있습니다

이자율 상하한선(Rate Cap): 조정 기간 동안 ARM 이자율을 인상 또는 인하할 수 있는 한도

승인 매매계약서(Ratified Sales Contract): 주택 구입자와 판매자가 구입자가 제시한 오퍼에 동의했다는 것을 확인하는 계약서. 이러한 오퍼에는 특정한 종류 및 이자율의 모기지 융자, 적절한 주택 검사, 수리, 클로징 날짜와 같은 판매 조건들이 포함될 수 있습니다.

부동산 전문가(Real Estate Professional): 주택 매매와 관련된 서비스를 제공하는 개인. 주택 판매자는 부동산 전문가에게 판매 가격의 일정 비율을 제공합니다. 주택 구입자의 대리인과 특별한 계약을 체결하지 않는 한, 부동산 전문인은 판매자의 이익을 위해서 서비스를 제공합니다. 부동산 전문인은 주택 구입자에게 융자기관이나 모기지 중개인을 소개해 줄 수 있으나, 보통 모기지 융자에는 관여하지 않습니다.

재융자(Refinance): 새로 모기지 융자를 받고 융자금의 전부 또는 일부를 사용하여 기존의 모기지를 상환하는 과정

대체 비용(Replacement Cost): 개인 부동산에 대한 피해를 복구하는 비용 (감가상각 금액을 공제하지 않음)

유가증권(Securities): 회사의 지분(주식)을 소유하고 있거나, 회사 또는 정부 기관에 자금을 빌려 주었다는 것(채권)을 증명하는 금융 양식

소유권(Title): 재산에 대한 소유권. 소유권 또는 권리 증서는 토지 소유권에 대한 증빙으로 사용되기도 합니다.

소유권 보험(Title Insurance): 소유권과 관련된 법적 문제로부터 융자기관과 주택 소유자를 보호하는 보험

공정 융자법(Truth-in-Lending Act, TILA): 소비자 융자에 대해 공정 융자 설명서를 공개할 것을 요구하는 연방법. 이 설명서에는 APR과 기타 융자 세목과 같은 총 신용 비용에 대한 요약이 들어 있습니다.

융자 심사(Underwriting): 융자기관이 융자에 대한 승인 여부를 결정하기 위해 사용하는 심사 과정. 이러한 과정에는 부동산 가치 평가와 차입자의 신용 및 모기지 상환 능력을 평가하는 것이 포함됩니다.

표준 주택 융자 신청서(Uniform Residential Loan Application): 주택 구입자가 작성하여 융자기관에 제출해야 하는 표준 모기지 신청서. 이 양식에는 주택 구입자의 소득, 자산, 채무, 구입할 부동산에 대한 설명 등을 기재해야 합니다.

보증(Warranty): 제품의 품질을 보증하고, 결함이 있는 부분을 무료로 수리 또는 교체할 것을 약속하는 증서

