



# How to Shop Mortgage Wisely

모기지융자가이드

The Premier Private Mortgage Banker  
파인리지모기지뱅크

# What's Inside?

모기지용자의 실제	3
모기지승인요건	5
주택감당여력	7
신용상태의 점검	11
모기지이자율의 실제	14
모기지상품의 선택	19
모기지쇼핑시 유의사항	22

## 모기지용자의 지혜



주택과 모기지용자는 서로 떼어놓을 수 없는 상관관계를 가지고 있습니다. 그러나 대부분의 경우 모기지용자는 매우 생소한 분야임에 따라 막상 용자를 얻어야 하는 경우 적지 않은 고민에 빠지게 됩니다. 특히 요즘에는 리스크가 높은 각종 신종(新種)모기지들이 유행하는 상황에서는 자신의 재정상황 및 향후계획에 적합한 건강한 모기지를 선택한다는 것이 손쉬운 일은 아닙니다.

본 안내서는 모기지용자에 있어 반드시 고려하여야 할 사항들을 알기 쉽게 정리하여 모기지용자를 한결 효율적으로 얻을 수 있도록 도움을 드리기 위하여 마련되었습니다.

주택구매를 위하여 모기지용자를 얻고자 하거나 모기지재용자(리파이낸스)를 고려하시는 경우 본 안내서의 가이드라인을 잘 숙지하시면 모기지용자의 지혜를 발견하시게 됩니다.

모기지용자가 한결 수월하게 여겨질 것이며 건강한 용자상품을 좋은 조건에 얻을 수 있게 될 것입니다.

## 모기지용자의 실제



모기지용자를 얻을 때 가장 우선적으로 고려해야 할 사항은 무엇일까요? 대부분의 경우 '이자율'이라고 생각합니다. 왜냐하면 이자율에 따라 월모기지상환액이 결정 되므로 이자율이 저렴할수록 그만큼 상환부담을 줄일 수 있기 때문입니다.

또한 우리들 대부분은 모기지쇼핑을 잘 하면 낮은 이자율의 모기지를 쉽게 얻을 수 있을 것이라 믿습니다. 즉 다른 상품을 구매하거나 서비스를 선택할 때와 마찬가지로 자신이 좋다고 생각하는 상품이나 서비스의 범위를 정한 후 각각의 장단점으로 고려하여 자신에게 가장 유리한 것을 선택하면 문제가 없을 것으로 생각합니다.

그러나 실제에 있어서는 이처럼 합리적이고도 이성적인 판단을 할 수 있는 여지가 크게 제한되어져 있다는데에 문제가 있습니다. 주택모기지에 있어서도 대부분의 경우 자신에게 알맞은 모기지가 어떤 것인지 사전에 파악하지 못한 상태에서 모기지를 얻으려고 합니다. 이는 모기지상품들이 매우 다양하고 복잡함에 따라서 어떤 상품이 자신에게 적합한지의 여부를 사전에 파악하기란 매우 어렵기 때문입니다. 이처럼 자신이 선호하는 것이 분명하지 않는 상황에서는 선택의 여지가 크게 줄어들게 되는데 결국 '짜여진' 모기지옵션에 의존하게 되며 이에 관련된 정보가 어떻게 제공되어지느냐에 선호도가 쉽게 바뀌게 됩니다. 따라서 지나치게 이자율에만 집착하거나 고집하게 되면 낮은 초기이자율로 소비자를 현혹하는 정크(Junk)모기지를 얻게 되어 결국 나중에는 크게 늘어난 상환부담을 제대로 감당할 수 없는 상황에 직면하게 됩니다.

또한 일반적인 상품들과는 달리 주택모기지의 가격을 객관적으로 비교한다는 것은 쉽지 않은 일입니다. 다른 상품들의 경우 가격을 결정하는 요소가 한가지에 불과하지만 모기지의 경우에는 이자율, 포인트, 수수료, 조기상환벌과금등의 여러가지 변수들이 포함되어 있습니다. 더우기 모기지이자율이라는 것이 일률적으로 적용되는

것이 아니라 신용점수, 용자비율, 매입용도, 용자목적, 부동산종류, 소득/자산검증의 여부등 여러가지 변수들에 따라 달라질 수 있기 때문에 이를 모기지쇼핑을 통하여 객관적으로 비교하여 판단한다는 것은 매우 어려운 일이 아닐 수 없습니다.

또한 모기지용자는 시간(Time)과 비용(Cost)이라는 영역이 서로 교차되는 매우 복잡한 구조를 띄고 있기 때문에 시간이 지나면서 자신이 감당하여야 할 리스크가 어느 정도인지를 판단하기 어렵습니다. 이러한 문제를 제대로 파악하기가 어렵기 때문에 대부분의 경우 간단하게 생각하려고 하고 결국 값비싼 댓가를 치르게 됩니다.

대부분의 경우 당장 나타나는 이익(혜택)에만 집착한 나머지 나중에 발생할 수 있는 리스크가 간과되는 경향을 나타냅니다. 최근 연구조사에 따르면 변동이자모기지를 얻은 사람들의 대부분이 자신의 월모기지상환액이 시간이 지남에 따라 얼마까지 늘어날 수 있는지에 대하여 제대로 알지 못하는 실정이라고 하는데 이러한 상황에서 당장 눈에 보이는 혜택(이자만 내거나 미니멈금액만 상환하는 모기지)을 선택할 경우 결과적으로 매우 높은 금융비용(이자율)을 부담하여야 하며 이로 인한 가중된 상환부담으로 인하여 모기지를 제대로 감당할 수 없는 상황에 직면하게 됩니다.

이처럼 모기지상품을 객관적으로 평가하고 선택할 수 있는 여지가 크게 제한된 상황에서 대부분의 사람들은 용자에이전트가 올바른 판단과 선택을 할 수 있도록 도와주기를 기대합니다. 그러나 용자관련 서비스가 ‘파이낸셜서비스(Financial Service)’라는 전통적인 개념에서 벗어나 세일즈(Sales)중심의 영업행태로 변질되어 높은 수익을 위하여 고객의 희생을 담보로 하는, 즉 높은 이자율을 징구하거나 고객의 상황과는 상관없이 모기지상품을 제공하는 사례가 비일비재하다는 것도 모기지용자를 더욱 어렵고 복잡하게 만드는 요인중의 하나입니다.

모기지용자를 얻을 때에는 안정성, 즉 모기지리스크가 우선하여 고려되어야 합니다. 모기지리스크는 좋은 모기지(Good Mortgage)를 얻음으로써 해결할 수 있습니다. '어떤 모기지가 좋은 모기지이냐'에 있어서는 여러가지의 의견이 있을 수 있겠으나 일반적으로 투명성이 확보되어 있고 적정수준의 일관된 금융비용만 부과되는 동시에 모기지를 얻는 사람에게 단기적/장기적인 혜택이 제공하는 반면 예상치 않은 상황(이자율의 급등)이 발생되지 않는 모기지를 말합니다.

그러면 좋은 모기지를 낮은 이자율로 얻는 방법은 무엇일까요?

## 모기지승인요건



'지피지기 백전불태(知彼知己百戰不殆)'라는 말이 있습니다. 상대를 알고 나를 알면 백번 싸워도 위태롭지 않다는 뜻입니다. 모기지용자에 있어서도 용자은행은 어떠한 기준으로 승인여부를 결정하는지를 파악하고 이러한 조건들에 얼마나 부합되는지를 파악하여야 할 것입니다. 모기지용자에 있어 용자은행이 기본적으로 고려하는 사항들은 다음과 같습니다.

### 소득(주택감당여력)

월주택비용을 충분히 감당할 수 있을 정도의 안정된 소득을 있는나의 여부입니다. 이와 관련하여 요구되는 것은 안정된 직업(Employment)인데 일반적으로 고용기간은 2년 이상이 되어야 합니다. 대부분의 경우 소득을 검증하는 서류를 제출하여야 하는 데 봉급생활자(Salaried)의 경우 급여명세서를 제출하게 되며 자영업자(Self-employed)인 경우 개인소득보고서를 제출하게 됩니다. 모기지용자승인과 더불어 용자금액을 얼마나 얻을 수 있는지는 부채에 비하여 소득이 얼마나 되는지에 달려 있습니다. 용자은행마다 기준이 다를 수 있겠으나 월부채상환액과 주택비용(모기지상환액+부동산세금+보험료)을 합한 금액이 월소득액의 40%이상을 초과하지 않아야 합니다.

### 신용상태

모기지용자를 신청하게 되면 용자은행은 우선적으로 신용조사를 통하여 신용상태를 점검하게 됩니다. 이를 통하여 과연 용자에 관련된 상환약속을 제대로 지킬 수 있을 것인지의 여부를 판단합니다. 요즘의 모기지용자는 주로 신용점수를 중심으로 결정된다고 하여도 과언이 아닙니다. 신용기록에 바탕을 둔 신용리스크에 따라 용자승인 여부는 물론 이자율을 결정하는데 가장 중요한 변수로 작용합니다. 만일 신용조사서상에 잘못된 기록이나 정보가 있을 경우 신용회사(Credit Bureau)에

해당 기록의 정정을 요구하여야 할 것입니다. 신용오류를 정정하기까지는 적지 않은 시일이 소요됩니다. 따라서 이러한 오류는 가급적 일찍 발견하여 정정하는 것이 필요합니다.

### 매입자금

주택매입을 위하여 충분한 자금이 마련되어 있습니까? 주택매입자금이란 다운페이먼트와 클로징비용 그리고 일정기간동안의 주택비용에 해당되는 예비비(Reserve)를 말합니다. 일반적으로 매입자금이 충분히 준비되어 있다는 것을 확인하기 위하여 2개월분의 예금명세서(Bank Statement)가 요구됩니다.

### 융자비율

주택융자에 관련하여 고려되는 또다른 사항은 융자비율입니다. 융자비율은 주택감정을 통하여 객관적으로 검증된 주택가격과 다운페이먼트의 금액에 따라 결정됩니다. 예를 들어 주택가격의 20%에 해당하는 다운페이먼트를 할 경우 융자금액은 80%가 되며 이 경우 융자비율은 80%가 됩니다. 일반적으로 시장에서는 20%의 다운페이먼트를 요구하는 것이 일반적입니다. 만일 융자비율이 80%를 초과할 경우 초과되는 부분에 대해서는 모기지보험이나 2차모기지(홈에퀴티)로 해결하게 됩니다.

모든 모기지융자에 있어서 융자은행들은 상기의 사항들을 기본적으로 검토하며 이에 따라 융자승인의 여부 및 이자율이 결정되어집니다.

그러면 모기지융자에 있어 우리들이 우선적으로 따져보아야 할 것은 무엇일까요? 이는 다름아닌 주택감당능력(Affordability)과 신용상태일 것입니다.



## 주택감당여력



주택감당여력이란 자신의 경제적 여력을 말하는 것으로써 다운페이와 클로징비용에 필요한 자금이 충분히 마련되어 있는지 그리고 모기지융자를 얻고 난 후 이를 제대로 감당할 수 있는지를 말합니다.

대부분의 경우 우선 자신이 마음에 드는 집을 고르고 난 후 이에 따라 요구되는 매입자금을 충당하기 위해 무리하게 모기지융자를 얻으려고 합니다. 또한 주택을 유지하기 위해 들어가는 비용이 어느정도 들어가는 지 또한 이러한 비용이 종전에 비해 얼마나 증가되며 과연 이렇게 늘어난 주택비용을 제대로 감당할 수 있는지가 제대로 고려되지 않는 경우가 많습니다.

여기에서 주택유지비용이란 매월 부담하여야 하는 월모기지상환액, 부동산세금, 주택보험 그리고 관리비(콘도미니엄이나 코ਆ아파트의 경우)를 말합니다. 특히 부동산세의 부담이 예상보다 클 경우가 많으며 또한 주택소유에 따라 들어가는 여러가지의 비용들, 즉 수리 및 유지, 업그레이드에 소요되는 비용도 만만치 않습니다.

모기지융자는 매월 소요되는 비용을 자신의 월소득으로 감당할 수 있는 수준에서 결정되어야 합니다. 이와 관련하여 “소득대비 부채상환비율(Debt to Income Ratio)”이 기준으로 적용됩니다. 이 경우 일반적으로 “28/36”이라는 부채비율이 적용되는데 우선 28%기준이란 주택비용(월모기지상환액 +부동산세금+주택보험비 또는 관리비)이 월소득의 28%수준이어야 하며 36%기준이란 월소득에 비하여 총부채상환액(주택비용포함)이 36%를 초과하지 말아야 한다는 것입니다.

이와 같은 기준을 적용할 경우 자신이 감당할 수 있는 모기지융자금액은 어느정도인지를 알 수 있게 되며 이와 더불어 매입자금(다운페이먼트 및 클로징비용)으로 어느정도가 마련되어 있는지를 파악하게 되면 구매대상 부동산의 가격규모가 절

정될 수 있을 것입니다.

주택구매에 관련하여 모기지용자를 얻는데 아무런 하자가 없으며 용자가 가능한 금액은 얼마정도인지를 알기 원하는 경우 모기지사전승인(Mortgage Prequalification)을 통하여 확인할 수 있습니다. 예를 들어 파인리지의 경우 모기지사전승인을 신청하면 용자비용, 자산(다운페이와 클로징비용) 및 소득을 기준으로 한 부채감당능력과 함께 신용상태등을 감안하여 용자승인여부 및 예상이자율을 24시간이내에 알려 주는 서비스를 제공하고 있습니다.

주택감당여력(Housing Affordability)은 용자승인여부를 결정하는 데에도 밀접하게 관련되어 있습니다. 이는 모기지용자를 자신의 경제적 여력에 비하여 과다하게 빌렸을 경우 모기지용자를 제대로 상환할 수 없게 되는 상황에 빠지게 될 수 있기 때문입니다.

모기지용자를 과다하게 빌리는 것도 문제이지만 모기지용자를 지나치게 적게 얻는 것도 문제를 야기시킬 수 있습니다. 즉 다운페이와 클로징비용에 지나치게 많은 금액을 사용하여 여유자금 없게 될 경우 주택장만시 필요한 것들을 제대로 장만할 수 없고 경우에 따라 부족한 생활비나 기타 비용을 신용카드로 충당하여 부채가 급속하게 늘어나는 상황이 발생하게 됩니다. 주택구매자들중 5%에 해당하는 사람들이 주택구매후 6개월도 못되어 경제적인 어려움에 직면하고 있다는 사실은 이러한 문제를 잘 나타내 주고 있습니다.

모기지용자를 과다하게 얻는 것과 적게 빌리는 것은 동전의 양면과도 같습니다. 이러한 사태를 사전에 방지할 수 있는 방법은 주택구매에 나서기 전에 우선 모계 지은행을 찾아 우선적으로 자신의 경제적 여건에 맞는, 적당한 주택가격의 수준은 어느 정도인지, 생활비나 저축에 충당할 수 있는 여유분은 어느정도가 적정할 것인지를 검토하시기 바랍니다.

또한 대부분의 경우 다운페이와 클로징비용 그리고 여유자금(Reserve)이 무한정 마련될 수 없는 입장이고 보면 현재 동원가능한 자금을 어디에 사용할 것인지를 잘 결정하여야 합니다. 현금자산이 줄어들더라도 다운페이를 많이 하는 것이 좋을지 또는 낮은 이자율을 적용받기 위하여 포인트를 낼 것인지, 다운페이먼트를 적게 하여야 할 경우(통상적으로 20%미만) 부족분을 2차모기지를 얻거나 아니면 모기지도움을 통하여 해결할 것인지에 대하여 충분한 검토가 이루어져야 할 것입니다.

주택용자에 있어 감당여력이 중요한 이유는 이러한 부분이 현실적으로 고려되지

않은 채 주택을 장만하는 경우 재정적인 어려움을 겪게 되고 이에 따라 주택소유에 따른 혜택을 누리기 보다는 이로 인하여 곤욕을 치루게 될 가능성이 그만큼 높아지기 때문입니다. 특히 요즘처럼 주택가격이 정체되어진 상황에서는 무엇보다도 감당능력을 우선적으로 고려하여야 합니다.

주택을 임대할 경우 현재 자신의 소득을 고려하여 임대료는 얼마만큼 지불할 수 있느냐를 판단하여 이를 기준으로 임대주택을 선정하는 것이 일반적입니다. 주택장만에 있어서도 주택임대와 동일한 절차가 이루어져야 합니다. 그러나 대부분의 경우 주택을 장만하려 할 경우 우선적으로 자신이 마음에 드는 주택을 결정하고 난 후 해당주택을 소유하는데에 따르는 재정적인 문제를 해결하려고 합니다.

이러한 상황에서 일반적으로 통용되는 논리는 자신의 재정상황이 앞으로 나아질 것이라는 지나친 낙관주의입니다. 즉 다소 무리를 하더라도 우선 주택을 장만하고 나면 시간이 지나면서 자신의 재정상황이 호전되어질 것이라는 기대입니다. 주택 모기지와 관련하여 월모기지상환부담을 최대한 줄이기 위하여 이자만 내는 모기지나 크레딧카드처럼 미니멈금액만 상환하도록 되어 있는 페이옵션모기지를 얻는 경우가 바로 이러한 이유때문일 것입니다. 그러나 이러한 최소의 재정부담을 약속해주는 모기지상품들의 경우 일정한 기간이 지난 후부터는 정상적으로 원리금을 상환하여야 하며 이자율 역시 급등할 수 있도록 되어 있어 이에 따른 상환부담은 급증하게 되므로 결국 감당능력에 있어 심각한 문제에 봉착하게 됩니다.

주택구매의 경우 주택임대와는 달리 감당능력이 현실성에 맞게 고려되지 않는 이유는 감성적인 요소가 지나치게 강하게 작용하게 때문입니다. 즉 주택임대의 경우에는 일정기간동안만 거주할 것이라는 생각때문에 현실적인 요소들이 중점적으로 고려되어 결정되지만 주택구매의 경우에는 이보다는 눈에 당장 보이는 주택의 모양새나 내부시설등에 치우치게 되기 십상입니다.

종전에 집을 소유한 경험이 없는, 처음 주택을 장만하는 사람들의 경우 감성적인 변수에 치우치게 될 가능성이 높게 됩니다. 이경우 모기지상환액과 월임대료만을 상호비교하여 주택소유의 타당성여부를 따진다면 문제가 생길 수 있습니다.

현재 및 미래의 자신의 재정적 여건이나 형편에 알맞은 주택을 구매하는 것이 중요하다라는 것은 이로 인한 모든 책임을 스스로 감당하여야 한다는 사실때문입니다. 주택을 장만하는 것만이 능사가 아니라 더 중요한 것은 새로운 재정상황하에서 얼마나 주택소유를 누릴 수 있느냐일 것입니다. 어떤 사람들은 주택장만에 모든 것

을 쏟아 붓고 난 후에도 주택모기지를 최대한 빨리 상환하고자 모든 것을 희생하는 경우도 있는 반면 주택을 장만하고 나서도 장만하기 이전에 생활방식을 유지하기 위하여 신용카드에 의존하다가 뒤늦게 주택소유에 관련된 책임을 도저히 감당할 수 없음을 깨닫게 됩니다.

이러한 사태를 방지하기 위해서는 매달 최대한 얼마를 주택비용으로 사용할 수 있는지 그리고 자신의 소득은 정말 안정적인지에 대하여 솔직하게 자문해 볼 필요성이 있습니다.

## 전문가를 만나면 모든 것이 한결 쉬워집니다.

주택구매를 위한 모기지융자나 재융자를 하실 경우 파인리지를 만나면 아주 특별한 혜택을 누릴 수 있습니다.

포인트등 불필요한 비용이 없이도 가장 낮은 이자율이 보장되며 융자비용은 최저수준의 정액수수료(\$900)만 소요됩니다. 융자신청서와 신용조사만으로 즉시 융자승인이 이루어지며 소득/자산에 대한 검증절차가 생략되는 등 간편하고 신속한 융자프로세스가 보장됩니다.

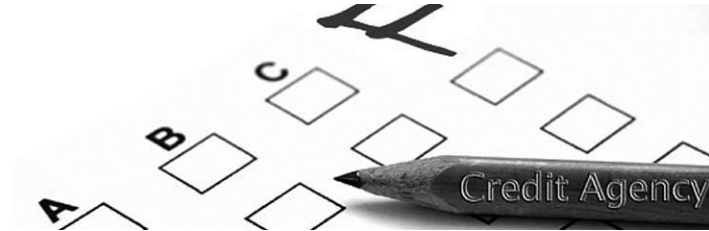
이제는 주택모기지에 관련하여 모든 것에 정통한 전문가에게 맡기십시오.

파인리지모기지

201.592.7701

PRMBANK.COM

## 신용상태의 점검



모기지용자를 얻는 것은 우선적으로 자신의 신용상태가 어떤지를 점검하는 것부터 시작되어야 합니다. 왜냐하면 모기지용자에서 부채비율과 함께 가장 결정적으로 영향을 미치는 변수는 신용점수(Credit Score)이기 때문입니다. 즉 “신용점수가 얼마 이냐?”에 따라 모기지용자의 승인여부, 특히 모기지프로그램의 적격여부 및 이에 따라 적용되는 이자율에 결정적인 영향을 미치게 됩니다.

신용점수는 신용기록(Credit History)에 따라 결정되어지는 데 주로 신용카드를 얼마나 가지고 있는지, 신용부채의 수준은 어느정도인지, 부채상환은 적기에 잘 하고 있는지, 현재 신용부채의 가용잔액(Credit Availability)는 어느 정도인지, 최근에 신용 조사의 빈도(Frequency)는 어느 정도인지등이 통계적으로 검토되어 300점부터 최고 850점까지 매겨지는데 신용점수가 높을수록 신용이 좋다는 것을 의미합니다.

신용점수가 양호한 경우 낮은 이자율의 혜택을 받을 수 있으며 승인과정 역시 매우 간결하고 순조로울 수 있습니다.

예를 들어 신용점수가 680-700점이상이 넘을 경우 소득 및 자산(다운페이와 클로징비용)에 대한 서류검증을 생략하는 융자프로그램을 선택할 수 있습니다. 그러나 신용점수가 나쁠 경우 다운페이와는 까다로운 검증절차를 거쳐야 하며 이자율도 높아지고 경우에 따라서 모기지승인이 불가능할 수도 있습니다.

최근 서브프라임모기지(비우량주택담보대출)의 문제가 야기되면서 신용상태는 모기지용자에 있어 결정적인 변수로 작용하고 있는데 만일 신용점수가 680점미만일 경우 자산검증을 반드시 거쳐야 하고 이자율 역시 높아질 가능성이 있습니다. 또는 신용점수가 660점미만일 경우 소득 및 자산에 대한 검증을 반드시 거쳐야하며 640미만이 될 경우에는 정상적인 모기지의 승인자체가 불가능합니다.

이처럼 신용점수가 모기지용자에 중요한 영향을 끼치고 있음에 따라 자신의 신용 기록을 정기적으로 점검하여 기록상의 오류가 있는지 없는지의 여부를 반드시 확인하여야 합니다.

연방법에 따라 3곳의 신용조사기관(Equifax, Experian, TransUnion)의 신용기록을 매년 1번씩 무료로 신용조회할 수 있습니다. 신용조회는 해당 웹사이트([www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com))를 방문하면 할 수 있는데 각 조사기관마다 신용기록상 차이가 있을 수 있으니 세곳 모두 빠짐이 없이 신용조회를 하시기 바랍니다.

신용조회시 우선적으로 거주주소와 직장기록들은 맞는지 또한 거래내용과 기록들은 정확한지에 대하여 확인하시기 바랍니다. 만일 신용상의 오류가 발견되었다면 해당 신용조사회사(Credit Bureau)에 정정을 요구하십시오. 만일 연체기록이 자신의 것일 경우 앞으로 채무상환액을 적기에 상환하는 것이 신용점수를 개선할 수 있는 가장 좋은 방법입니다. 계속 채무를 적기에 상환해 나갈 경우 이는 신용평가의 35%를 차지하므로 시간이 지나면서 신용점수는 자연스럽게 나아지게 됩니다.

올바른 신용관리를 위해 반드시 염두에 두어야 할 사항은 다음과 같습니다.

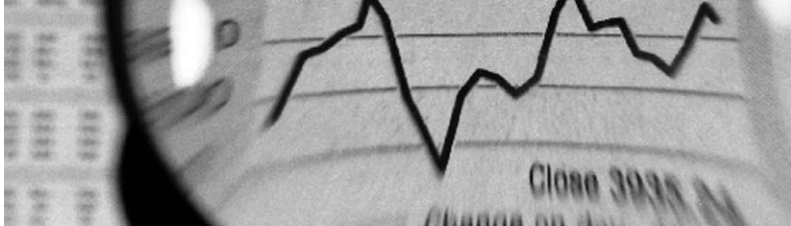
- 1) 신용관리를 위해 무엇보다 중요한 것은 청구서를 제때 지불하는 것입니다. 특히 모기지의 경우 신용점수에 결정적인 영향을 미치게 되므로 늦게 내는 일 없도록 유의하여야 합니다.
- 2) 신용한도들이 각각 얼마인지를 점검하고 가급적 부채가 한곳으로 집중되어 있지 않도록 하여야 합니다.
- 3) 각 신용한도들의 경우 한도금액(Credit Limit)이 명시되어 있는지를 확인하십시오. 만일 신용카드에 한도금액이 명시되지 않은 경우 얼마를 사용하였던간에 100%한도를 사용한 것으로 간주하게 됩니다. 신용한도를 모두 꽉차게 사용하는 것은 신용점수에 나쁘게 작용하게 됩니다. 일반적으로 사용금액은 신용한도 대비 35%-50%미만의 수준을 유지하는 것이 바람직합니다. 쓰지 않은 신용카드들이 지나치게 많을 경우 신용점수가 낮아질 수 있습니다. 이는 언제라도 부채가 급증할 수 있다는 이유때문입니다.
- 4) 일정한 숫자의 신용카드만 보유하고 나머지는 없애십시오. 신용카드를 10개 이상 가지고 다니는 사람들도 자주 보게 되는 데 신용상태를 양호하게 유지하기 위하여 바람직한 방법은 가급적 신용카드는 일정한 숫자로 제한하고 사

용금액 역시 가급적 낮은 수준으로 유지하는 것입니다. 이러한 상태에서 상환실 적도 양호한 경우 신용점수가 매우 좋아지게 됩니다. 또한 신용카드를 개설 한지가 오래되면 오래될 수록 신용점수에 긍정적인 영향을 미치게 되는데 이는 오랫동안 신용을 잘 유지하는 경우 그만큼 연체할 가능성이 낮다는 것을 의미하기 때문입니다. 신용카드를 없애는 경우 신용점수가 나빠질 수 있으나 이는 카드가 개설되는 2년미만인 경우 그리고 총 6개이상의 카드를 가지고 있는 경우에는 커다란 영향을 미치지 않습니다.

- 5) 가능하면 연체(Late Payment)기록을 없애십시오. 그동안 페이먼트를 잘 하였음에도 불구하고 만일 피치못한 사정으로 상환을 늦게 한 경우가 발생하였을 경우 카드회사에 연락하여 잘 부탁을 하면 해당 기록을 조정할 수 있습니다.
- 6) 연체금액이나 추심(Collection)상태에 있는 부채를 상환하십시오. 연체금액이나 추심상태에 있는 부채를 상환할 경우 해당 추심기관(Collection Agency)에 연락하여 해당 금액을 상환할 경우 신용기록에서 제외시켜준다는 약속을 문서로 받아두시기 바랍니다.
- 7) 2년미만의 상각(Charge-off)나 추심관결(liens)의 경우 가능하면 없애도록 노력하십시오. 만일 상각된 채권이나 추심관결을 받은 채권이 2년이 지나지 않은 경우 신용점수에 심각한 악영향을 미치게 됩니다.

신용을 향상시키고자 하는 모든 노력은 성숙한 신용관리의 자세에서 시작되어야 합니다. 기간에 맞추어 상환을 하여야 하며 지나치게 과다한 부채를 얻는 것은 금물이며 만일 문제가 발생할 소지가 생겨날 경우 카드회사나 융자은행에 연락하여 해결책을 모색하는 것이 무엇보다 중요합니다.

## 모기지이자율의 실제



주택융자를 얻으려는 대부분의 사람들은 이자율을 알아보는 것이 모기지쇼핑이라 생각합니다. 이는 어떤 이자율에 얻느냐에 따라 월모기지상환액이 많고 적음이 결정되기 때문입니다. 따라서 후자는 여기저기 열심히 이자율을 알아보다 보면 엄청나게 싼 이자율, 즉 숨겨진 보물을 발견할 수 있을 것이라 믿습니다. 그러나 이는 모기지시장이 어떻게 움직이지는 지를 제대로 알지 못하기 때문입니다.

모기지의 시장이자율은 융자은행이 마음대로 결정하는 것이 아니라 채권시장에서의 모기지채권(Mortgage Backed Securities)의 가격에 따라 결정됩니다. 즉 모기지채권의 가격이 하락하면 모기지이자율은 상승하게 되고 모기지채권의 가격이 상승하게 되면 모기지이자율은 떨어지게 됩니다.

따라서 실제로 공신력있는 융자은행들의 모기지이자율을 같은 종류의 모기지상품별로 비교할 경우 1%정도가 싼 이자율을 얻는다는 것은 불가능합니다. 물론 정해진 시장이자율의 범주내에서 각자 나름대로의 경쟁성을 유지하기 위해 상대적으로 낮은 이자율을 제공하려 하지만 이에 따른 이자율의 차이는 0.125% 아니면 크게는 0.25%정도에 지나지 않습니다. 만일 \$40만불을 얻을 경우 0.125%-0.25%차이가 났을 때 월상환액의 차이는 \$30-\$60불정도에 지나지 않습니다.

이렇듯 이자율의 차이는 그다지 크지 않아 어쩌면 ‘정서적인 만족감’을 제공하는 수준에 지나지 않음에도 불구하고 무조건 이자율에만 지나치게 집착할 경우 오히려 잘못된 융자상품을 선택하게 되어 낭패를 보게 될 위험이 있습니다.

모기지이자율은 모든 사람들에게 동일하게 적용되지 않으며 여러가지의 변수들에 의하여 영향을 받게 됩니다. 융자은행의 입장에서 모기지융자란 일종의 투자, 즉 리스크에 대한 보상(Return)이라는 측면에서 다루어지기 때문입니다. 따라서 리스

크(부실위험)가 높으면 높을 수록 이에 따라 높은 보상, 즉 높은 이자율을 요구하게 됩니다. 그러면 모기지용자에 관련하여 이자율에 영향을 미칠 수 있는 리스크(Risk)는 어떠한 것들이 있을까요?

모기지이자율은 융자금액의 크기, 융자상품의 종류, 융자신청인의 신용(신용점수), 융자비용, 소득 및 자산에 대한 검증여부, 융자용도(구매 또는 캐쉬아웃 리파이낸스), 구매용도(주거 또는 투자용), 부동산형태(주택 또는 콘도)등에 따라 결정되어 집니다.

### 융자금액

단독주택(Single Family)의 경우 \$417,000을 기준으로 이자율이 달라집니다. 모기지금액이 \$417,000을 초과하는 경우 점보모기지라고 하여 컨포밍모기지(융자금액이 \$417,000)에 비하여 이자율이 상대적으로 높습니다.

컨포밍모기지(Conforming Mortgage)란 모기지를 매입해주는 Fannie Mae나 Freddie Mac과 같은 정부기관(Government Sponsored Agencies)이 제시한 융자기준(가이드라인)에 부합되는 모기지를 말합니다.

점보모기지의 경우 이자율도 높지만 승인기준 역시 컨포밍모기지에 비하여 보다 엄격한데 이는 상대적으로 리스크가 높기 때문입니다.

### 융자상품

이자율은 융자상품에 따라 다를 수 있습니다. 일반적으로 고정이자모기지(Fixed Rate Mortgage)에 비하여 변동이자모기지(Adjustable Rate Mortgage)의 이자율이 상대적으로 낮을 수 있습니다. 그러나 변동이자모기지의 이자율이 고정이자모기지보다 언제나 적다는 것은 아닙니다. 고정이자모기지의 경우 처음 정해진 이자율은 융자기간동안 변하지 않지만 변동이자모기지의 경우 초기에 적용되는 이자율은 낮지만 일정한 기간이 지난 후에는 시장이자율에 따라 변동되므로 만일 시장이자율이 오를 경우 고정이자모기지의 이자율보다도 높아질 수 있습니다. 또한 이자만 낼 수 있는 Interest-only모기지의 경우 원금과 이자를 함께 내는 모기지상품보다 이자율이 높습니다. 그만큼 융자리스크가 높기 때문입니다.

### 신용점수

신용점수는 융자리스크에 가장 커다란 영향을 미치는 변수입니다. 따라서 모기지

이자율에 영향을 미치게 될 뿐 아니라 모기지용자의 적격여부(Qualification)에도 결정적인 변수로 작용합니다. 신용점수가 높은 경우 용자관련 자격요건에 있어 다소 미흡한 점이 있더라도 이를 보완시켜주는 역할을 하게 됩니다. 그러나 신용점수가 나쁠 경우 상대적으로 높은 이자율이 부과되며 모기지용자 자체가 불가능할 수 있습니다. ("신용상태의 점검" 참조)

### 용자비용

통상적으로 시장에서는 20%의 다운페이를 요구합니다. 만일 20%미만에 해당하는 다운페이만 하여야 할 경우 부족한 부분에 대해서는 2차모기지(홈에퀴티)를 얻거나 모기지보험(Mortgage Insurance)을 통하여 해결하게 됩니다. 종전에는 100%용자도 가능하였으나 최근에는 2차모기지에 관련하여 부실이 급증하면서 2차모기지에 관련하여 용자요건이 크게 강화되었고 이자율 역시 급등한 상태입니다. 또한 총용자비용의 경우도 90%를 넘지 않는 수준에서만 모기지용자가 가능해졌습니다. 이는 주택구매시 최소한 10%이상은 다운페이를 하여야 한다는 것으로 뜻합니다.

### 소득/자산에 대한 검증

모기지용자의 심사시 자산(다운페이먼트와 클로징비용)에 대한 검증과 더불어 과연 모기지를 제대로 상환할 수 있는지의 여부를 판단하기 위하여 소득에 대하여 서류검증을 하게 됩니다. 자산검증을 위해서는 은행의 예금명세서(2개월분)를 제출하게 되며 소득검증을 위해서는 월급명세서(봉급생활자) 또는 감당할 수 있는지의 여부를 판단하기 위하여 소득에 대하여 서류검증을 하게 됩니다. 자산검증을 위해서는 은행의 예금명세서(2개월분)를 제출하게 되며 소득검증을 위해서는 월급명세서(봉급생활자) 또는 세금보고서(자영업자)를 제출합니다. 만일 소득/자산에 대한 검증을 생략하는 프로그램을 선택하여야 할 경우 이에 따라 이자율이 영향을 받을 수 있습니다.

### 용자용도

주택매입용 모기지용자나 기존 모기지의 이자율 또는 약정내용을 변경하기 위한 재용자의 경우 이자율에 영향을 주지는 않습니다. 그러나 추가로 용자를 얻기 위한 캐쉬아웃재용자의 경우 상대적으로 이자율이 다소 높아질 수 있습니다.

### 구매용도

해당주택이 어떤 목적으로 사용되어지느냐에 따라 이자율이 달라질 수 있습니다. 예를 들어 거주용일 경우에는 상관이 없으나 투자용인 경우에는 상대적으로 높은 이자율이 적용되게 됩니다. 이는 투자목적일 경우 그만큼 융자리스크가 높다는 시장의 평가에 따른 것입니다.

### 부동산의 형태

단독주택인 경우에는 일반적인 이자율이 적용되지만 4층이상의 콘도일 경우나 단독주택이 아닌 다세대주택인 경우 이자율은 다소 높아질 수 있습니다.



### 이자율의 고정

모기지용자를 신청할 때 이자율이 몇퍼센트이며 이에 따라 월모기지상환금액이 얼마인지에 대한 이야기를 듣게 됩니다. 그러나 이는 신청당시의 시장이자율(Market Rate)을 기준으로 한 예상이자율(Rate Quote)에 불과할 뿐 해당이자율로 모기지용자가 보장되는 것은 아닙니다. 왜냐하면 모기지이자율은 매일매일 변동되며 이에 따라 이자율이 낮아질 수도 있고 높아질 수도 있기 때문입니다.

만일 신청당시의 이자율로 모기지용자를 받기 위해서는 이자율을 고정시키는 옵션을 선택해야 합니다. 이자율 락인(Rate Lock)이란 모기지용자와 관련, 일정한 기간동안 특정한 이자율을 보장해준다는 법적인 약속(Commitment)입니다. 이자율이 인상되었다고 사전에 정한 이자율로 용자를 받을 수 있다는 점에서 일종의 보험과 같다고 할 수 있습니다.

이자율은 통상적으로 30일-45일정도 고정시킬 수 있습니다. 이자율의 고정기간은 클로징때까지 얼마정도의 기간이 소요될 것인지를 고려하여 결정하여야 합니

다. 통상적으로 30일-45일이상 이자율을 고정시킬 경우에는 추가수수료가 징구되어질 수 있습니다.

만일 이자율을 고정시킨 날짜에 클로징이 이루어지지 않은 경우 고정기간을 연장시켜야 합니다. 이 경우 수수료가 부과되는데 수수료의 기준은 융자은행마다 다를 수 있습니다. 시장이자율이 낮아질 경우 수수료를 내지 않을 수도 있으나 그렇지 않은 경우에는 하루에 0.015%씩 수수료가 부과될 수도 있습니다. 예를 들어서 만일 10일동안 연장을 하는 경우 연장에 관련된 비용은 0.15%가 되므로 융자금액이 \$40만달러라고 한다면 \$600달러의 추가비용이 들게 됩니다. 바로 이러한 이유때문에 처음 이자율 고정시 기간을 잘 고려하여 결정하여야 합니다.

### 디스카운트 포인트

디스카운트 포인트(Discount Point)란 이자율을 낮추기 위하여 지불하는 수수료를 말합니다. 수수료를 지불하고 이자율을 낮추는 것이 유리한지의 여부는 이자율의 하락에 따라 절약되는 금액이 포인트(수수료)로 지불한 금액보다 많아지는 시점(브레이크포인트)이 언제인가를 파악해보면 될 것입니다. 만일 브레이크포인트 시점보다 더 긴 기간동안 모기지를 가지고 있으면 이익이 되지만 브레이크포인트의 시점 이전에 이사를 가거나 재융자를 하게 되는 경우 손해가 됩니다.

1 포인트는 1퍼센트(%)를 의미하는데 만일 \$40만불의 모기지를 얻는 경우 1포인트를 낸다면 \$4천불을 내게 되며 2포인트를 내면 \$8천불을 내게 됩니다. 일반적으로 1%에 해당하는 포인트를 내면 이자율은 약 0.25%정도 낮출 수 있습니다. 물론 이는 융자은행마다 그리고 채권시장의 상황에 따라 수시로 바뀌어질 수 있습니다.

디스카운트포인트를 통하여 금액이 절약되는 시점은 간단한 산식(算式)을 통하여 구해볼 수 있습니다. 즉 \$1,000에 해당하는 디스카운트포인트를 낼 경우 매달 \$15불 정도 모기지상환금액이 줄어든다면 1,000을 15로 나누게 되면 66.6개월이 나오게 되는데 이는 브레이크포인트시점이 5년6개월정도가 된다는 의미입니다.

따라서 디스카운트포인트의 실익여부는 과연 얼마동안 모기지를 가지고 있을 것이냐에 달려있다고 할 수 있습니다. 만일 2-3년안에 이사를 가거나 모기지재융자를 하려는 경우 디스카운트포인트를 낼 이유가 없으나 오랫동안 거주할 예정이라면 디스카운트포인트를 통하여 일정한 혜택을 얻을 수 있을 것입니다.

## 모기지상품의 선택



불과 얼마전까지 미국에서의 모기지용자상품들은 비교적 단순하여 모기지를 선택 하는데 커다란 어려움은 없었습니다. 이자율과 모기지상환액이 변하지 않는 30년이나 15년만기 고정모기지(Fixed Rate Mortgage)를 선택하거나 아니면 거주기간이 짧은 경우에는 변동모기지(Adjustable Rate Mortgage)를 선택하면 큰 무리가 없었습니다. 그러나 최근에는 매우 다양한 옵션의 모기지상품들이 시장에 등장하게 되었고 이에 따라 모기지를 선택하는 것이 점점 복잡해지기 시작했습니다.

선택의 폭이 넓어졌다는 것이 무조건 좋은 것만은 아닙니다. 이는 상품이 지나치게 다양하기 때문에 의사결정상의 어려움은 물론이고 일부 모기지상품들의 경우 여러 가지 위험요소가 숨겨져 있기 때문입니다. 따라서 비록 매우 다양한 모기지상품이 있다 하더라도 가장 좋은 모기지상품은 자신이 적절하게 감당할 수 있는 모기지일 것입니다. 모기지상품에 따라 주택감당능력은 달라질 수 있습니다.

일반적으로 크게 다음과 같은 4가지 형태의 모기지상품이 있습니다.

### 고정이자모기지(Fixed Rate Mortgage)

주택용자상품중 가장 안정된 상품으로 평가받고 있습니다. 안정적인 이유는 용자 기간동안 이자율이 변하지 않으며 이에 따라 모기지상환금액 역시 변하지 않아 항상 예측이 가능하기 때문입니다.

특히 요즘은 고정이자율과 같은 장기(長期)이자율이 여전히 낮은 추세이며 또한 최근에 변동이자모기지와의 이자율 격차가 현저하게 줄어든 상태임에 따라 고정 모기지에 대한 선호도가 더욱 커지게 되었습니다.

고정이자모기지에는 용자기간에 따라 15년, 30년 그리고 40년고정모기지등으로 나뉘어집니다.

30년고정이자모기지는 용자기간이 30년이며 해당기간동안 원금과 이자를 균등상환할 수 있도록 한 용자프로그램으로써 가장 많이 이용되는 용자상품입니다.

15년고정이자모기지의 경우 상대적으로 단기간내에 모기지를 상환할 수 있고 이자율도 30년고정이자모기지에 비해 낮기 때문에 상환부담을 제대로 감당할 수 있다면 매우 좋은 프로그램이라고 할 수 있습니다.

40년고정이자모기지는 상환부담을 최소화시키기 위한 일환으로 마련된 용자프로그램입니다. 용자상환기간이 늘어나면 날수록 월상환부담이 줄어들기 때문입니다. 그러나 40년고정모기지의 경우 월모기지상환액은 크게 줄어들지 않는 대신 상환기간만 늘어나게 되는 결과가 발생합니다. 왜냐하면 상환기간이 길어질수록 이자상환분이 크게 늘어나기 때문입니다.

#### 변동이자모기지(Adjustable Rate Mortgage)

변동이자모기지는 이자율이 시장금리에 따라 변하는 모기지입니다. 이자율이 변동되는 리스크에도 불구하고 변동이자모기지를 선택하는 이유는 고정이자모기지에 비하여 상대적으로 이자율이 저렴하기 때문입니다. 변동이자모기지중 주(主)를 이루고 있는 모기지상품은 소위 “하이브리드”모기지라고 하여 일정하게 정해진 초기기간(3, 5, 7, 10년)동안은 이자율이 변하지 않으나 해당기간이 끝나는 시점부터는 시장이자율에 따라 이자율이 변동되는 모기지입니다.

#### Interest-only 모기지

Interest-only모기지만 일정한 기간(3, 5, 7, 10년)동안 원금은 상환하지 않고 이자만 상환할 수 있는 용자상품입니다. 이러한 용자상품의 장점은 월상환부담이 상대적으로 훨씬 적어진다는 것입니다. 그러나 원금을 상환하지 않을 경우 나중에 상환부담이 급격하게 늘어날 위험이 있으며 주택가격의 정체 또는 하락시 자기자산의 증식을 기대할 수 없다는 단점이 있습니다.

모기지상환의 융통성을 위하여 Interest-only모기지를 선택코자 한다면 변동이자모기지보다는 30년고정 Interest-only모기지가 하여 이자율은 변하지 않으며 향후 10년동안은 이자만 낼 수 있는 옵션을 제공하는 상품이 더 안정적일 수 있습니다.

## 페이옵션모기지(Option ARM)

페이옵션모기지는 이름그대로 모기지상환에 관련하여 다양한 옵션을 제공해 줍니다. 인위적으로 낮은 상환이자율(Payment Rate)을 책정하여 크레딧카드처럼 미니멈 상환만 할 수 있도록 하는 옵션이 주어지는가 하면 이자만 내도 되는 Interest-only 옵션도 제공됩니다.

대부분의 경우 페이옵션모기지를 선택하는 이유는 바로 초기의 일정기간동안 제공되는 최소금액상환(Minimum Payment)이라는 옵션때문입니다. 그러나 실제로 적용되는 이자율은 매우 높은 수준이며 또한 매월 변동되어집니다. 따라서 최소금액만 상환할 경우 이자상환도 충족하지 못함에 따라 이자상환에 모자라는 부분은 원금으로 늘어나는 소위 “네겟(원금증가)”현상이 발생하게 됩니다. 또한 최소금액만 상환할 수 있는 옵션은 일정기간(5년)이 지난 후 자동상실됨에 따라 이후부터는 높은 이자율에 원리금을 상환하여야 하므로 감당능력에 커다란 문제가 발생할 수 있습니다.

일반적으로 모기지상품을 선택할 경우 반드시 유념하여 점검해야 할 사항은 다음과 같습니다.

- 1) 향후 이자율은 변하는가? 이자율이 변하는 경우 변경시점은 언제이며 상환부담은 얼마나 증가될 수 있는가?
- 2) 상환액이 늘어날 경우 이를 제대로 감당할 수 있는가?
- 3) 상환부담이 늘어나기 이전에 이에 상응할만한 금액만큼 소득이 늘어나거나 아니면 이사를 할 것으로 생각되는가?
- 4) 매월 모기지가 줄어들 것인가? 아니면 모기지잔액이 변하지 않고 그대로 있거나 아니면 오히려 늘어날 것인가?
- 5) 모기지를 재용자(리파이낸스)하거나 집을 팔 경우 모기지를 상환하게 되면 벌과금이 징구되나?
- 6) 집을 사고자 하는 목적이 무엇인가? 스스로가 감당할 수 있는 주택보다는 더 좋고 비싼 집을 장만하기 위하여 리스크가 더 높은 모기지를 선택하는 것은 아닌가?

## 모기지쇼핑시 유의사항



융자은행을 선택하는 기준은 모기지상품의 투명성과 함께 모기지서비스에 관련된 전문성과 평판은 어떠한지를 기준으로 선택하여야 합니다.

요즘처럼 모기지브로커회사들이 우후죽순처럼 늘어나 있는 상황에서는 도저히 믿기 어려운 정도의 낮은 이자율과 월상환액을 보장한다는 허위 또는 과대광고에 현혹되어 낭패를 보는 경우가 많습니다.

이를 사전에 방지하기 위해서는 모기지쇼핑을 나서기 전에 일반적으로 시장에서 징구하는 보편적인 이자율과 융자조건은 어느 수준인지 파악할 필요가 있습니다. 주요은행의 인터넷 웹사이트에 들어가면 해당은행의 모기지상품과 이자율을 점검하신 후 이를 바탕으로 모기지쇼핑을 시작하십시오. 만일 터무니없이 낮은 이자율이나 월상환금을 약속하는 경우 반드시 문제가 발생할 소지가 있으니 조심하시기 바랍니다. 또한 모기지쇼핑시 함부로 자신의 개인적 신상정보(예: 사회보장번호)등을 함부로 제공하지 않도록 유의하시기 바랍니다.

처음 주택을 구매하는 경우 리얼터(부동산중개인)를 통하여 융자은행 또는 브로커를 소개받는 경우가 많게 됩니다. 주택구매과정에서 리얼터는 조연자로서 주택융자에 관련하여 자신이 신뢰하는 융자은행을 추천해 주는 것은 당연한 것일 수 있습니다. 다만 열악한 시장환경으로 인하여 일부 비윤리적인 리얼터의 경우 모기지융자와 관련하여 모기지브로커로부터 소개비형식으로 소위 ‘킵백’을 받는 경우도 빈번하게 발생하고 있어 이에 따른 불이익을 알게 모르게 감수해야 하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다. 고객이 주택매입절차에 익숙하지 못하다는 것을 이용하여 비싼 이자율을 징구할 수도 있고 또한 주택매매를 성사시키기 위하여 자신이 감당할 수도 없는 모기지상품들이 권유될 수도 있습니다.

따라서 모기지쇼핑시에는 앞에서 설명한 주택용자의 기본적인 고려사항을 사전에 잘 숙지하고 이를 바탕으로 반드시 충분한 상담절차를 통하여 과연 전문성을 바탕으로 양질의 서비스를 제공받을 수 있을 것인가의 여부를 판단하여야 합니다.

이 경우 무조건 낮은 이자율 그리고 당장의 모기지상환금액이 얼마나 되는지보다는 자신에게 적용될 수 있는 용자프로그램과 이에 따른 이자율에 대하여 자세히 알아보고 만일 상식적으로 납득이 될만한 해답이 제공되지 않을 경우 과연 올바른 선택인지의 여부를 다시 한번 생각해보시기 바랍니다.

특히 모기지용자상품에 관련하여페이옵션이나 Interest-only모게지, 아니면 변동모기지를 추천하면서 향후에 어떻게 이자율이 변동되는지, 이에 따라 모기지상환부담은 얼마나 늘어날 가능성이 있는지에 대하여 충분한 설명이 없는 경우를 유의하시기 바랍니다. 만일 모기지은행이나 브로커가 잘 이해가 되지 않는 모게지상품을 제시한다면 이는 자신에게 적합한 상품이 아닐 수 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

또한 모기지상품에 관련하여 가급적 문서로 작성된 설명서를 요구하시고 또한 이해가 안되는 부분이 있다면 이에 대하여 자세한 설명을 요구하시기 바랍니다. 예를 들어 모기지상환금액이 변하는지의 여부와 만일 변한다면 어떻게 변하는 것인지 그리고 최악의 경우 이자율은 얼마나 늘어나게 되며 이에 따라 상환부담은 얼마나 늘어나는 것인지에 대하여 자세히 문의하십시오. 즉, 최악의 경우는 항상 발생할 수 있으며 따라서 이자율 역시 최고상한선(Max. Cap)까지 올라갈 수 있다는 것을 염두에 두십시오.

조기상환에 관련한 벌과금에 대해서도 문의하시기 바랍니다. 조기상환벌과금은 징구하지 않는 것이 통상적이나 경우에 따라서는 낮은 이자율을 적용받기 위하여 벌과금조항을 일부러 선택하는 경우도 있습니다. 그러나 자신이 제대로 이해하지 못하는 상황에서 벌과금조항을 받아들이면 결국 모기지회사만 부당한 이득을 보게 되며 자신은 이와 관련한 리스크만 떠안게 되는 상황이 발생되게 됩니다.



꿈과 소망을  
가꾸어드립니다

**PINE RIDGE MORTGAGE**

One Parker Plaza, 400 Kelby Street, Fort Lee, NJ 07024

Tel: 201.592.7701 Fax: 201.592.1782

[www.prmbank.com](http://www.prmbank.com)

# PRMBANK.COM

Interpreting Prime Real Estate & Mortgage Finance Info.



부동산 및 주택금융에 관련된 정보가  
실시간 생생하게 전달됩니다.

The Premier Mortgage Banker

파인리지모기지

Tel. 201.592.7701