

# PINE RIDGE REPORT

JULY 2008 Vol 44



PINE RIDGE MORTGAGE



## 미국경제와 주택시장동향

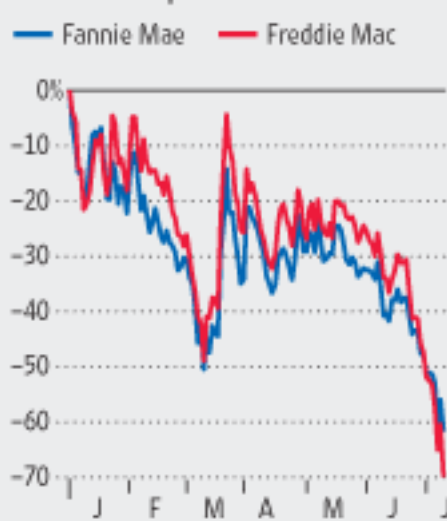
고유가 및 상품가격의 급등에 따른 고물가현상과 함께 주택모기지의 연체가 급등하면서 최근 또다시 찾아온 금융위기의 현상은 상황을 더욱 악화시키는 변수로 작용하고 있다. 미국경제와 주택시장을 되살릴 수 있는 실마리는 무엇인가?

한 동안 잠잠하였던 금융위기의 상황이 또 다시 터지면서 미국경제의 상황은 한치의 앞도 볼 수 없는 상황이 되고 말았다.

이들 국책모기지회사의 재무구조가 크게 약화되어 자산보다 부채가 더 많은, 이른바 지급불능(Insolvency)의 상태에 이르게 되었다

한때 미국에서 9번째로 큰 융자은행이었던 인디맥(Indy Mac)은 모기지부실에 따른 막대한 손실로 인하여 감독당국에 의하여 폐쇄조치를 당하게 되었고 모기지시장의 심장과도 같은 역할을 하는 페니매(Fannie Mae)와 플레디맥(Freddie Mac)의 재무상태에 대한 시장의 우려가 일종의 히스테리와 같은 패닉현상으로 나타나면서 금융시장의 동요는 일파만파로 확대되어지고 있다.

Year-to-date performance



는 루머(?)가 퍼져자 불과 일주일만에 페니매와 플레디맥의 주가는 각각 55%, 70%가 폭락하는 사태가 발생하였다.

상황이 이처럼 심각하게 발전하자 주가폭락의 사태가 채권시장으로 이어지게 될 경우 더 커다란 문제가 야기될 것으로 우려한 연방정부는 페니매와 플레디맥에 대하여 3천억달러에

달하는 연방자금을 지원하겠다는 계획을 발표하였다.

페니매와 플레디맥이 모기지시장에서 차지하

페니매/플레디맥사태

### Inside this issue

미국경제와 주택시장동향

이자율동향분석

주택소유의 딜레마

페이옵션모기지와 고객만족

모기지구제프로그램의 실제

소득검증을 할 수 없는 경우

조기상환벌과금의 폐해

사랑에 대하여

PINE RIDGE MORTGAGE

400 KELBY STREET, FORT LEE, NJ 07024

201.592.7701

는 비중은 막대하기 때문에 만일 이들 모기지회사들중 하나만 파산하더라도 미국경제는 물론 세계경제 전체가 건잡을 수 없는 소용돌이에 빠져들게 된다. 주택 및 모기지시장이 원활하게 움직일 수 있도록 유동성을 공급해주는 역할을 하고 있는 페니매와 플레디맥은 미국의 총주택모기지 12조달러중 절반에 해당하는, 약 5조3천억달러에 달하는 모기지채권을 보유하거나 보증하고 있다. 이들 회사가 발행한 채권은 전세계의 투자자들이 보유하고 있기 때문에 만일 문제가 발생할 경우 미금융시스템은 물론 세계금융시장은 엄청난 파국상황을 맞이하게 된다.

페니매와 플레디맥의 문제는 주택가격의 하락과 더불어 모기지연체가 급등하고 있다는데에서 비롯되고 있다. 인디맥의 경우와 마찬가지로 수많은 용자회사들이 막대한 손실발생으로 인하여 파국의 전철을 밟고 있듯이 이들 국채모기지회사들의 경우에도 재무구조의 악화에 따라 추가자본이 마련되지 못할 경우 부채를 제대로 감당할 수 없게 되는 상황이 발생되는 것이다.

### 주택시장이 회복되지 않는 한 금융위기는 계속될 것

이와 같은 모든 것의 원인은 주택시장의 침체와 이에 따른 주택가격의 하락에 있다. 이는 주택시장이 계속 어려운 상황에서 주택가격이 하락할 경우 금융위기의 상황은 좀체로 해결되기 어렵다는 것을 나타내준다.

모기지연체와 이에 따른 주택압류를 최소화시키기 위하여 그동

안 다양한 노력들이 기울여지고 있으나 이에 따른 가시적인 효과는 미미한 실정이다. 이처럼 구제조치가 제한적일 수밖에 없는 이유는 간단하다. 많은 사람들이 제대로 감당할 수도 없는 주택을 무리하게 구입하였기 때문이다.

이는 지난 2006년부터 계속되는 주택시장의 침체상황은 불가피한 현상이므로 앞으로도 계속될 것임을 말해준다. 주택시장은 현재 과도한 주택재고와 구매수요의 감소에 시달리고 있는 실정이다.

주택재고와 구매수요는 서로 직접적인 관련이 있다. 즉 구매수요가 없는 주택재고는 줄어들 수가 없으며 이는 주택가격의 하락을 부추키는 요인으로 작용하게 된다. 결국 이에 따라 모기지연체와 주택압류는 계속 증가하게 되고 이는 또다시 주택가격을 하락시키도록 만드는 악순환이 계속 되는 것이다.

이와 더불어 모기지용자의 가능성 그리고 이자율등 역시 구매수요에 영향을 끼칠 수밖에 없다는 점을 고려할 때 최근 또다시 야기되고 있는 '금융위기'의 현상은 모기지시장의 상황을 더욱 악화시킬 수밖에 없을 것으로 주택시장의 회복에 커다란 걸림돌로 작용할 것이다.

결국 모든 것이 정상적인 수준으로 회복되기까지는 앞으로도 여러가지의 험난한 굴곡이 예상되며 적지 않은 시간이 소요될 수밖에 없을 것으로 전망된다.





## Focus - Rate Trend Analysis 이자율동향분석

한 동안 가파른 상승세를 타던 모기지이자율은 최근 다소 하락되는 양상을 띠고 있다. 7월 10일 현재 30년 고정모기지의 전국평균이자율은 전주에 비하여 0.05%가 하락한 6.48%를 기록하였고 15년고정모기지는 0.08%가 하락한 6.01%를 나타냈다. 5년변동모기지의 경우 6.05%로써 전주에 비하여 0.04%가 하락하였다. 1년전 30년고정모기지의 평균이자율은 6.78%였으며 4주전에는 6.52%이었다.

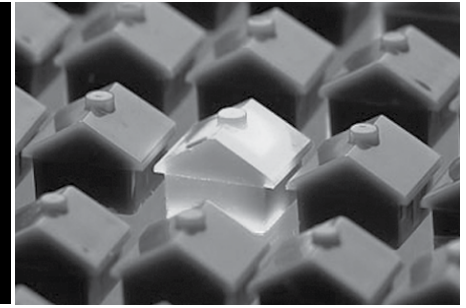
최근 모기지이자율에 관련하여 나타나고 있는 두드러진 현상중의 하나는 무엇보다도 이자율이 마치 롤러코스터를 타듯 심하게 변동하고 있다는 것이다. 이는 그만큼 채권시장이 불안하다는 것을 말해주는 것이다. 특히 국채모기지회사인 페니매와 플레디맥의 문제가 터지면서 이에 따른 파장이 모기지이자율을 상승토록 만들 것으로 우려되고 있다.

만일 페니매와 플레디맥이 모기지매입자금을 마련하는데 아무런 문제가 없다면 별 문제가 없을 것이나 자금조성에 어려움이 발생하거나 자금조달비용이 급등하게 될 경우 이는 이자율로 전가되어지게 될 가능성이 높다. 이와 더불어 금융파행을 계속 야기되어질 경우 이들 국채모기지회사가 발행한 채권에 대하여 종전에 비하여 높은 프리미엄을 요구할 가능성 역시 배제할 수 없을 것이다.

이러한 측면에서 모기지이자율이 하락하는 것은 잠정적인 현상에 불과하고 결국 다시 상승할 가능성이 높다는 것을 의미한다. 대부분의 전문가들은 이자율이 0.25%-0.5%정도 상승할 것이라 예상하고 있다. 이정도 수준으로 이자율이 상승하는 것은 요즘처럼 불안정한 시장상황에서는 쉽게 예상될 수 있는 것이다. 설령 페니매와 플레디맥의 문제가 아니더라도 여러가지의 이유들로 인하여 이자율은 언제라도 쉽게 상승할 개연성을 가지고 있다. 그러나 장기적인 측면에서 볼 때 모기지이자율은 재무성채권의 수익율에 비교할 때 높은 수준으로 상승하게 될 것이라 예상된다.

만일 주택을 구매하거나 재융자를 고려하는 상황일 경우 가급적 결정을 빨리하여 추진하는 것이 바람직할 것이다. 만일 이자율이 0.25%-0.5%가 높다고 주저한다면 주택구매나 재융자를 하는 것 자체에 대하여 다시 한번 숙고해보는 것이 낫지 않을까?

또한 현재 모기지신청을 진행중일 경우 이자율이 적정하다고 판단된다면 가급적 이자율을 고정(Lock)시키는 것이 바람직하다. 현재 여러가지의 측면에서 매우 불확실한 상황이라는 점을 고려할 때 가급적 안정적인 조치를 취하는 것이 바람직하기 때문이다.



## Homeownership Dilemma

### 주택소유의 딜레마



매년 하버드대학의 주택연구센터에서는 미국주택시장의 상황에 대한 연구보고서를 발표하고 있다. 2008년 연구 보고서는 현재 진행중인 주택슬럼프는 최악의 상태로써 향후에도 쉽게 나아지기는 어려울 것이라는 비관적인 전망을 내놓고 있는데 하바드보고서에서 나타나는 주요사항은 다음과 같다.

- 주택매매가 급격하게 감소하면서 주택경기의 침체에 따른 여파는 경제전반으로 파급되고 있음. 금융 및 주식시장의 위기를 야기시켰으며 특히 주택가격의 하락은 용자 및 가계소비에 부정적인 영향을 끼침으로써 경기둔화를 더욱 가속시키고 있음.
- 2003-2005년동안 주택가격은 소득보다 훨씬 빠른 속도로

치솟았음. 이에 따라 2006년의 경우 소득의 50%이상을 주택비용으로 사용하는 가구수는 총 1,770만개에 달하고 있음.

- 모기지용자의 상황이 크게 달라지고 있음. 서브프라임모기지의 경우 2005년 및 2006년에는 신규용자의 20%를 차지 하였으나 지난 2007년 4분기에는 불과 3.1%에 지나지 않는 실정이며 이자만 내는 인터레스트온리(Interest-only)나 최소금액만 상환할 수 있는 페이옵션(Option ARM)모기지는 2006년 19.3%에서 10.7%로 줄어들었음.

주택시장이 안정되려면 무엇보다도 지나치게 과다한 주택재고

의 문제부터 해결되어야 한다는 것이 전문가들의 공통된 시각이다. 최근 주택신축이 크게 감소하면서 신규주택의 공급은 줄어드는 추세를 보이고 있으나 시장에 매물로 나온 주택재고는 여전히 지나치게 과다한 상태이다. 하버드리포트에 따르면 작년 4분기말 현재 주택공실율은 2.8%에 달하고 있으며 매물로 나와 있는 비어 있는 주택은 약 80만채가 과다공급되고 있는 것으로 추정된다고 한다.

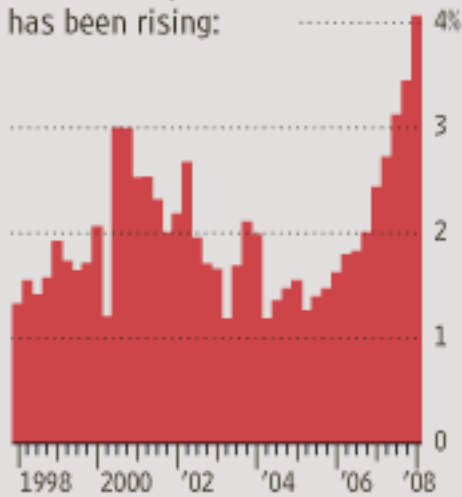
이는 무엇을 말해주고 있는 것일까? 이처럼 주택재고의 문제가 계속 걸림돌로 작용할 경우 주택가격은 지속적으로 하락압박을 받게 될 것이며 모기지연체와 주택압류는 계속 증가할 가능성이 높다는 것을 말해주고 있다.

### 주택소유에 대한 재평가

이와 같은 주택시장의 상황은 주택소유에 대한 새로운 평가를 요구한다. 지난 2005년 한때 주택소유율이 69%까지 치솟도록 만든 것은 '주택소유'를 부(富)를 창출시키는 수단으로 인식되면서 소위 '주택신드롬'현상이 발생하였기 때문이다.

### Loan Troubles

The percentage of subprime mortgages entering the foreclosure process has been rising:



주택버블이 한창 진행중이었던 지난 2005년부터 2007년까지 약 2천2백만명이상이 주택을 구매한 것으로 나타나고 있다. 주택시장의 붕괴와 함께 주택가격이 하락하게 되자 현재 약 1천만명에 달하는 사람들이 주택가치보다 오히려 모기지융자액이 더 많은, 이른바 네가티브에퀴티(Negative Equity)상황에 직면하고 있다고 하니 주택소유에 대한 집착이 낳은 결과는 지나치

그러나 최근 모기지연체와 주택압류(foreclosure)가 급등하면서 주택소유에 대한 맹목적인 집착이 순기능보다는 오히려 역기능적인 피해를 양산시키고 있다는 것을 깨닫도록 만들고 있다.

주택구매는 언제나 리스크가 따르게 마련이다. 주택구매란 마치 외상으로 주식을 사는 것과 마찬가지로 일 수 있기 때문이다.

게 혹독하다.

소유한 주택을 빼앗기고 다시 임대 상태로 되돌아간다는 것은 단순히 주택장만의 꿈이 깨어지는 것이상의 현실적인 어려움과 고통이 수반된다. 무리한 주택구매에 따른 부채의 급등으로 재정적으로도 허덕이게 될 뿐만 아니라 신용상태 또한 영망이 되어버렸기 때문에 오히려 주택을 소유하기 전보다 훨씬 열악한 상황에 빠져버리게 되기 때문이다.

이러한 자금의 현실은 주택소유에 대한 맹목적인 집착이 경우에 따라서 얼마나 리스크가 따르는 모험(?)인지를 잘 나타내주고 있다.

이는 또한 우리로 하여금 주택을 투자의 개념으로 바라보기 보다는 사용(Consumption)의 개념으로 받아들여야 한다는 사실을 말해주고 있다. 주택이란 사고 팔기 위한 대상, 즉 채택의 수단이 아니라 거주하기 위한 것이란 새삼스러운 진리를 깨닫도록 한다.

전문가를 만나면 모기지용자가 더 쉬워집니다

## 파인리지모기지뱅크

**Yungrim Kim**  
201.803.1878  
ylkim@pineridgemortgage.com

**Maya Kim**  
201.694.9151  
hskim@pineridgemortgage.com

**Jay Lee**  
201.921.6900  
jylee@pineridgemortgage.com

**Jin S. Ko**  
201.681.0553  
jko@pineridgemortgage.com

**prmbank.com**  
**201.592.7701**



## FINANCIAL FOCUS

### 페이옵션모기지와 고객만족

몇 년전까지만 하여도 이자율이 1% 또는 2%라고 선전되었던 페이옵션모기지(Option ARM)가 각광을 받은 적이 있었다.

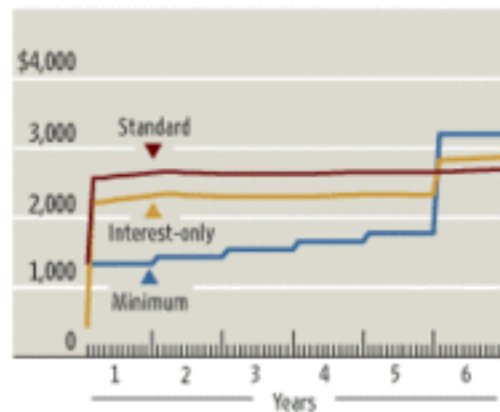
이처럼 페이옵션모기지가 인기를 끌었던 이유는 무엇보다도 신용카드의 경우처럼 최소금액만 상환할 수 있다는 것때문이다. 모기지상환부담을 최소화시켜줌으로써 나중에 어떻게 되던간에 주택구매의 욕구를 충족시켜줄 수 있었으니 그야말로 내 마음에 꼭 드는 환상적인 모기지상품이 아니고 무엇일까?

그러나 페이옵션모기지를 통하여 최소금액만 상환할 경우 이자금액을 충당하지도 못하게 되므로 미상환이자분이 원금이 계속 늘어나게 된다. 이처럼 원금이 늘어나는 상태에서 주택가격마저 하락하게 되면 주택에 내재된 재산은 사라져 버리거나 오히려 주택가격보다 융자금액이 더 많아지는 현상이 발생하게 된다.

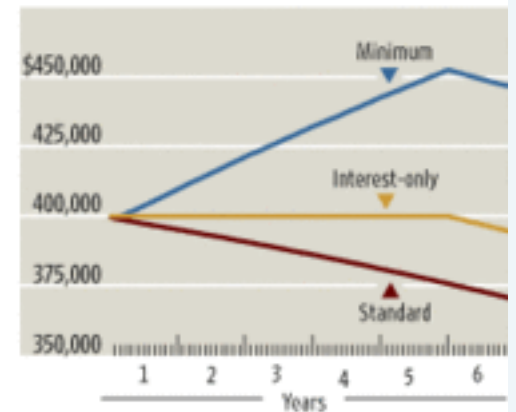
### Understanding an Option Arm

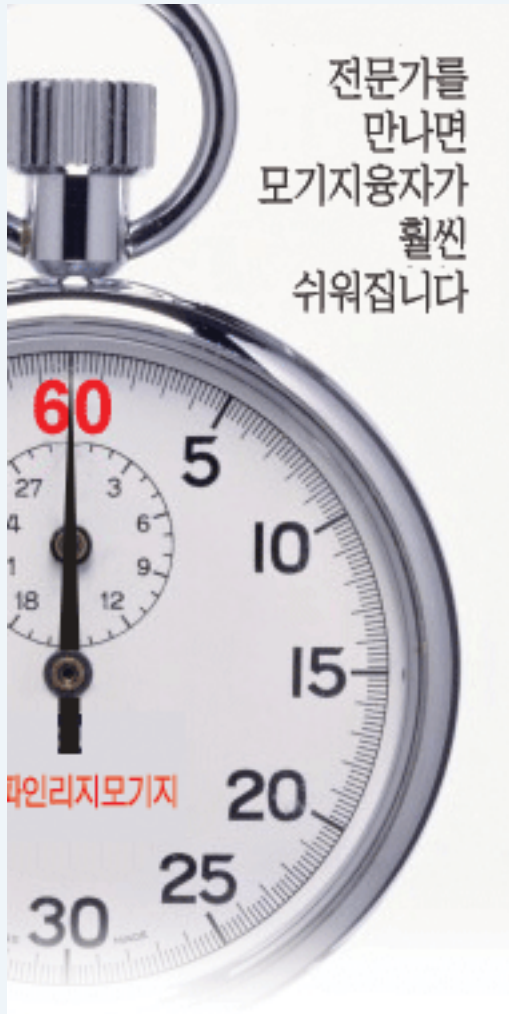
Option ARMs are adjustable-rate mortgages that give borrowers multiple payment choices each month. The charts below compare what happens in the first six years to the monthly payment and loan balance on a \$400,000 mortgage if the borrower regularly makes the minimum payment, the interest-only payment or the standard payment on a 30-year mortgage each month. Borrowers who regularly make the minimum payment can see their loan balance grow.

Monthly payment



Unpaid loan balance





페이옵션모기지의 경우 월상환액은 매년 7.5%씩 늘어나고 5년이 지난 시점부터는 거의 2배로 급등한다는 점을 고려할 때 이를 제대로 감당할 수 없는 사람들이 늘어날 수 밖에 없다는 것은 당연한 이치일 것이다.

최근 이와 같은 문제로 인하여 모기지연체와 주택압류(Foreclosure)가 급등하게 되자 이에 관련된 주범(主犯)으로 컨츄리와이드(Countrywide Financial)가 지목되게 되었고 결국 캘리포니아와 일리노이주(州)로 부터 소송을 당하기에 이르렀다. 또한 워싱턴주(州) 역시 컨츄리와이드에 대하여 “차별적인 용자행위”에 따른 벌과금을 부과하고 금융당국으로 하여금 컨츄리와의 라이선스를 박탈시키도록 요청할 것이라고 한다.

소송내용에 따르면 컨츄리와이드는 허위광고와 불공정한 영업행위를 통하여 모기지이자율이 마치 1% 또는 2%라고 소비자들을 현혹하면서 리스크가 높은 모기지를 얻도록 만들었다고 한다. 이러한 컨츄리와의 행위는 단순한 모럴해저드(Moral Hazard)의 문제가 아니라 불공정하며 술수적이고 부패한 범법행위라는 것이다.

사태가 이처럼 심각해지자 페이옵션모기지의 원조(原祖)로 평가받고 있는 와코비아뱅크(Wachovia)는 앞으로는 원금이 늘어나는 네겝현상을 보이는 페이옵션모기지를 취급하지 않을 것이라 발표하였다. 이와 더불어 페이옵션모기지를 얻은 사람들이 재용자를 할 수 있도록 조기상환벌과금을 더 이상 적용하지 않을 것이라고 한다.

그러나 조기상환벌과금을 내지 않도록 하여준다고 하여도 무엇이 크게 달라질 수 있을까?

페이옵션모기지를 얻은 사람들중 대부분은 최소금액만을 상환하고 있다. 이를 바꾸어 말하면 자신이 감당하기에는 지나치게 비싼 주택을 구매하였다는 것을 의미한다. 따라서 조기상환벌과금을 내지 않아도 된다는 이유만으로 30년고정모기지로 재용자하여 거의 2배에 달하는 월페이먼트를 감당

할 수 있는 사람이 얼마나 될 것인지 의문스럽다.

와코비아가 조기상환벌과금을 포기한다는 것은 무엇을 의미할까? 이는 와코비아가 부실화될 가능성이 높은 모기지를 어떻게든 지 장부에서 없애버리려는 의도이다. 결국 고객이 “올바른 모기지상품”을 선택하던지 말던지에 대하여 애당초 아무런 관심도 없었다는 것을 말해주는 것이다. 따라서 모기지상환부담을 제대로 감당할 수 있는지의 여부나 모기지가 어떠한 리스크를 가지고 있는냐를 판단하는 것은 용자은행이 아니라 고객들의 몫이라는 것이다.

대부분의 용자은행들이 기치로 내걸고 있는 슬로건중 하나는 ‘고객만족’이다. 고객이 원하는 것이 무엇인지를 경청하여 필요한 용자를 제공해 주는 것이라 포장(?)을 한다. 고객이 큰집을 사고 싶는데 이를 감당할 능력은 없으니 원금은 내지 않고 이자도 일부만 낼 수 있도록 해달라고 요청하였을 때 이를 만사오케이식으로 처리해주면서 ‘고객만족’을 운운하는 용자은행을 과연 어떻게 평가하여야 할까?

이제 페이옵션모기지는 자의던 타의던간에 모기지시장에서 자취를 감추고 있다. 페이옵션모기지의 주범으로 원성을 사고 있는 컨츄리와의 경우 모기지부실화로 견디다 못해 결국 밴크오브어메리카(Bank of America)로 넘어가 버렸고 페이옵션모기지의 또다른 대표주자인 인디맥(IndyMac)뱅크 역시 영업을 중단한 상태에 놓여 있으며 원조(原祖)로 칭해지던 와코비아은행 역시 더 이상 버틸 수 없어 발을 빼게 되는 형국이다. 고객만족이라는 슬로건하에 치루어야 하는 댓가는 너무 크다.



# Life & Economy

## 고진성의 경제동향분석

### 악순환의 고리를 끊어라

#### 모기지구제프로그램의 실제

**현**재 미국이 당면하고 있는 가장 심각하고도 고질적인 문제는 무엇일까? 이는 다름아닌 주택모기지의 부실화현상일 것이다.

올해초 2백60만개의 모기지가 연체중이었으나 주택가격의 하락과 경기위축으로 인하여 불과 6개월만에 모기지연체는 3백만개를 넘어선 상태이며 향후 2-3백만개에 달하는 모기지가 추가로 연체될 것이라고 한다. 이는 결국 주택압류(Foreclosure)로 이어지면서 주택재고를 급등시켜 주택가격을 더욱 하락토록 만들도록 하는 악순환을 야기시킨다.

그렇다면 현재 나타나고 있는 악순환의 고리를 끊어버릴 수 있는 대안은 무엇일까?

이는 무엇보다도 모기지연체와 주택압류(foreclosure)를 최소화시키는 노력에서 시작되어야 할 것이다. 이와 관련하여 미의회에서는 소위 주택압류방지법(Foreclosure Prevention Law)라는 구제법안을 마련중인데 이에 관련된 사항은 다음과 같다.

#### 모기지구제프로그램의 골자

구제법안은 “부실화”된 모기지를 연방정부가 보증하는 30년 고정모기지(30년동안 모기지를 균등분할상환하는 융자프로그램)로 재융자해주는 것을 골자로 하고 있다. 연방주택청(Federal Housing Administration)을 축으로 운영되는 구제프로그램은 현재 연체중인 모기지에 대하여 융자은행은 주택가격의 85%를 초과하는 융자금액은 탕감해 주게 되고 주택가격의 85%에 해당하는 융자금액에 한하여 연방주택청이 보증해주는 30년고정이자모기지로 재융자할 수 있도록 되어 있다.

이경우 연1.5%에 해당하는 보험료(insurance premium)을 지불하여야 하며 향후 주택가격이 상승하여 주택을 매각하거나 재융자할 경우 상승분(85%를 초과하는 부분)에 대해서는 연



방주택청과 나누게 된다.

#### 기대효과

해당 프로그램은 따라서 모기지연체로 어려움을 겪는 주택소유자들은 구제프로그램을 통하여 융자금액을 감당할 수 있는 수준만큼 탕감받을 수 있을 뿐만 아니라 이자율도 낮고 안정된 융자프로그램으로 바꿀 수 있게 됨으로써 주택압류의 위험에서 벗어날 수 있다. 또한 모기지연체의 파장을 차단함으로써 금융시장의 불안을 잠재울 수 있을 것으로 기대된다. 또한 주택압류의 급등에 따른 공급과잉과 가격하락의 압박을 받고 있는 주택시장의 경우에도 사태의 악화를 방지할 수 있는 순기능을 기대할 수 있다.

#### 문제점과 과제

문제는 해당 구제프로그램이 과연 효율적으로 시행될 수 있는지의 여부일 것이다.

해당 프로그램은 ‘주택압류의 위험에 직면한 주택소유자’들을 대상으로 하고 있다. 단 구제법안은 구제조치후 모기지상환을

충분히 감당할 수 있는 재정적인 여력이 객관적으로 증빙되는 경우에 한하여 프로그램을 적용할 수 있도록 되어 있다.

이는 모기지재용자는 연방정부가 보증하는 것이므로 또다시 모기지연체를 하여 손실이 발생할 경우 해당 손실액은 결국 세금으로 총당하여야 하기 때문이다. 잘못하다가는 모기지부실화의 문제를 해결하기 보다는 지연시켜주는 꼴만 되면서 모든 것으로 세금으로 떠안게 되는 형국이 될 수 있다.

그런데 이와 같이 모기지감당여력이 검증되는 경우에만 구제 프로그램이 적용된다고 한다면 과연 이에 해당될 수 있는 사람이 얼마나 많을까?

모기지상환을 제대로 하지 못하는 사람들의 경우 단순히 주택 모기지뿐만이 아니라 신용카드나 홈에퀴티융자등의 과대부채로 인하여 재정적으로 커다란 어려움을 겪고 있는 경우가 대부분일 것이다. 또한 경우에 따라서 실직을 하였거나 소득을 검증할 수 없는 사람들 역시 적지 않을 것이다. 이러한 사람들의 경우 결국 구제프로그램의 혜택을 받을 수 없다는 이야기가 된다.

또한 해당 구제프로그램이 시행되어질 경우 시스템을 악용하려는 경우도 적지 않을 것이다.

모기지를 제대로 상환할 수 있는 여력이 충분히 있음에도 불구하고 해당 프로그램을 통하여 모기지부채를 탕감받는 동시에 낮은 이자율을 적용받고자 일부러 모기지를 연체시키는 경우를 말한다.

해당 구제프로그램에 관련하여 야기될 수 있는 또 다른 문제는 2차모기지나 홈에퀴티융자와 같은 후순위채권이 있는 경우이다.

구제법안은 1차모기지만을 대상으로 하고 있으며 재용자시에는 후순위채권이 없어야 한다는 것을 전제로 하고 있다. 그러나 최근 몇년동안 취급된 모기지들의 경우 약 40%정도가 2차모기지를 동시에 얻은 것으로 나타나고 있다는 점을 감안할 때 구제프로그램을 통한 재용자시 2차모기지나 홈에퀴티융자의 문제를 어떻게 해결하느냐가 관건이 될 것이다.

상기와 같은 문제들로 인하여 현재 계류중인 구제법안을 통하여 도움을 받을 수 있는 사람들은 약 40만명정도에 불과할 것이라고 추정되고 있는데 이는 총모기지연체중 약 10%에도 못 미치는 수준이다.

이처럼 구제법안이 가져다 줄 수 있는 가시적인 효과는 제한적으로 여겨지지만 현재로서는 최선의 방법으로 판단된다. 즉 이를 통하여 문제를 한꺼번에 해결해주는 못하지만 적어도 미국경제의 악순환의 고리를 끊어버리는 노력의 일환으로는 평가될 수 있다.

문제는 타이밍이다. 계속 탁상공론으로 시간을 지체시키면서 시장의 자정노력으로 문제가 해결되어질 것을 기대하기에는 미국경제가 당면한 리스크는 매우 높고 시장의 분위기가 역시 지나치게 비관적이다.



**Better Your Life**  
더 나은 당신의 미래를 위하여  
파인리지모기지가  
주택금융의 파수꾼이  
되겠습니다

201.532.7701 PRMBANK.COM Licensed Mortgage Banker, State of New Jersey.



ANSWERS



## ViewPoint

### 소득검증을 할 수 없을 경우

‘Stated Income’ 프로그램이란 용자신청서상 소득내역을 기재하지만 이를 검증하지는 않은 프로그램을 말한다. 해당 프로그램은 신용상태가 양호하고 안정된 소득원(고용)을 가지고 있어 모기지 상황에 어려움이 없을 것으로 평가되는 사람들을 대상으로 불필요한 서류징구를 생략하여 그만큼 용자프로세스를 간소화시키기 위하여 마련된 프로그램이라 할 수 있다.

이러한 Stated Income 프로그램은 그동안 광범위하게 이용되어 왔는데 특히 소득검증이 어려운 자영업자(Self-employed)들의 경우 해당 프로그램을 통하여 손쉽게 모기지용자를 얻을 수 있었다. 그러나 작년 여름 서브프라임사태이후 모기지부실이 급등하면서 페니메(Fannie Mae)와 플레디맥(Freddie Mac)과 같은 국책모기지회사들은 해당 프로그램을 통하여 취급된 모기지에 대한 매입을 중단하게 되자 시장에서 점점 사라지고 있는 추세이다.

현재 Stated Income 프로그램을 취급하는 용자은행들은 지극히 소수에 불과한데 이들마저도 종전에 비하여 훨씬 까다로워진 승인기준을 적용하고 있다. 따라서 해당 프로그램을 이용하고자 할 경우 다음과 같은 사항을 염두에 두어야 할 것이다.

#### 용자비율(주택가격대비 모기지용자비율)

예전에는 주택가격의 95%까지 용자가 가능하였으나 이제는 더이상 허용되지 않고 있다. 특히 소득검증을 생략하는 프로그램의 경우에는 용자비율을 보다 엄격하게 제한되고 있는데 현재 Stated Income 프로그램의 경우 적용되는 용자비율은 75%이다.

#### 신용점수

Stated Income 프로그램의 경우 기본적으로 요구되는 신용점수는 680점이지만 용자용도 및 거주목적에 따라 요구되는 신용점수는 달라질 수 있다. 예를 들어 투자목적으로 주택구입시 신용점수는 700점이상이 요구되며 거주용주택이라고 하더라도 캐쉬아웃재용자일 경우 신용점수는 700점이상이 요구된다.

#### 고용 및 소득

Stated Income 프로그램은 안정된 소득원을 전제로 하고 있다. 이에 따라 최소한 2년이상 같은



직장/업종에서 근무하여야 하며 자영업의 경우 2년이상 운영하여야 한다.

또한 비록 소득에 관련하여 증빙서류(월급명세서 또는 소득보고서)를 제출하지는 않으나 융자신청서상에 기재된 소득금액은 업종이나 근무연한 그리고 직책등을 미루어 객관적으로 타당하여야 한다. 이와 더불어 '4506-T'라는 서류를 제출하여야 하는데 4506-T란 융자은행이 미국세청(IRS)에 직접 소득관련 보고서(1040, 1099, W-2)를 조회할 수 있도록 허용하는 서류를 말한다.

### 자산검증

Bank Statement(2개월치)와 같은 서류를 제출하여 클로징에 필요한 자금이 충분히 준비되어 있음을 증빙하여야 한다. 주택구매의 경우 다운페이와 클로징비용 그리고 2개월치의 예비비가 요구된다. 여기에서 예비비(Reserve)란 만일의 경우를 대비하여 마련되어진 자금을 말하는데 월모기지상환액(원금+이자+부동산세+보험료)을 기준으로 한다. 투자용 주택의 경우 6개월분의 월모기지상환액에 해당하는 예비비를 요구한다.

### 이자율

Stated Income프로그램의 경우 적용되는 이자율은 소득 및 자산에 대한 검증을 거치는 프로그램에 비하여 상대적으로 높다. 이자율은 융자비율, 신용점수, 융자목적(구매용자, 재용자, 캐쉬아웃재용자) 그리고 거주용이나 아니면 투자용이나에 따라 달라진다.

예를 들어 융자비율이 75%까지 신용점수가 720점이상인 경우에는 이자율은 0.375%정도가 높다. 만일 30년고정모기지의 이자율이 6.250%라고 할 경우 Stated Income프로그램의 경우에는 6.625%의 이자율이 적용된다. 신용점수가 720점미만일 경우 이자율은 더 높아지게 되는데 예를 들어 700점미만일 경우에는 이자율은 0.625%정도가 높아진다.

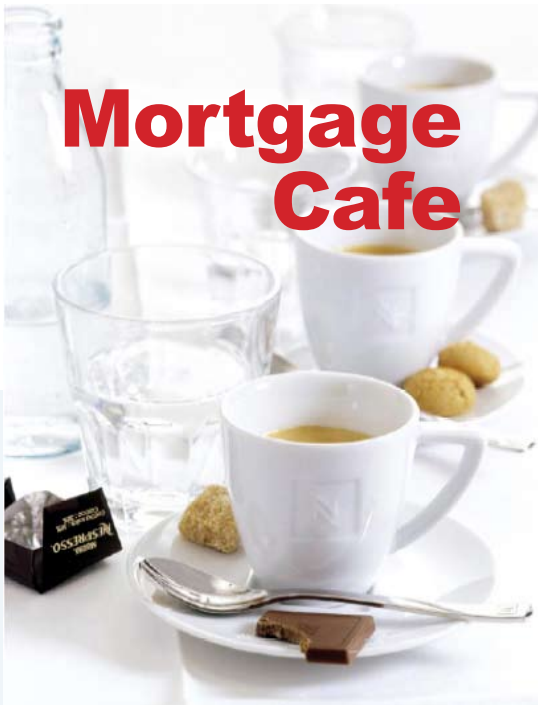
또한 융자목적이 구매 또는 재용자가 아닌 캐쉬아웃재용자일 경우 이자율은 0.125%가 추가로 높아지게 되며 투자용주택일 경우 이자율은 0.25%정도가 추가로 높아지게 된다.

상기의 사항을 고려할 때 Stated Income프로그램을 이용하고자 할 경우 융자비율은 낮을수록 유리하며 신용상태가 양호한 경우에만 낮은 이자율을 적용받을 수 있다고 사실을 염두에 두어야 할 것이다.

## Balance

더욱 균형있고  
안정된 모기지플랜

파인리지모기지



## 조기상환벌과금의 폐해

조기상환벌과금(pre-payment penalties)이란 모기지용자를 얻은 후 일정기간이내에 용자를 전액상환할 경우 부과되는 벌과금을 말한다. 이는 정기에금의 경우 약정기간이전에 해약을 하게 될 경우 지불하는 페널티와 유사한 논리가 적용된다.

정기에금의 경우 일정기간동안 예금을 인출하지 못하는 대신 높은 예금이자율을 제공한다. 그러나 만일 약정기간전에 예금을 인출하는 경우 페널티가 부과된다. 이와 마찬가지로 모기지용자의 경우에도 일정기간동안 용자를 상환하지 않는다는 것이 용자조건으로 부과되는 경우가 있다.

이 경우 정기에금의 경우와 마찬가지로 모기지용자에 있어서도 낮은 이자율을 적용받는다. 전제하에서 이러한 벌과금이 부과된다면 이에 따른 타당성 여부를 따져보고 결정하면 된다.

그러나 모기지용자에 있어 조기상환벌과금의 경우 서브프라임모기지나 페이옵션모기지와 같은 특정 모기지상품과 관련하여 의무적으로 적용된다는 데에서 문제가 발생한다. 즉 조기상환벌과금이 일종의 착취적인 대출약정과 연관되어 부과된다는 것이다. 이에 따라 매우 높은 변동이자율이 적용되어집에도 불구하고 조기상환벌과금때문에 보다 안정적인 모기지로 재융자를 바꾸지 못하는 상황이 발생하게 된다. 따라서 울며겨자먹기로 높

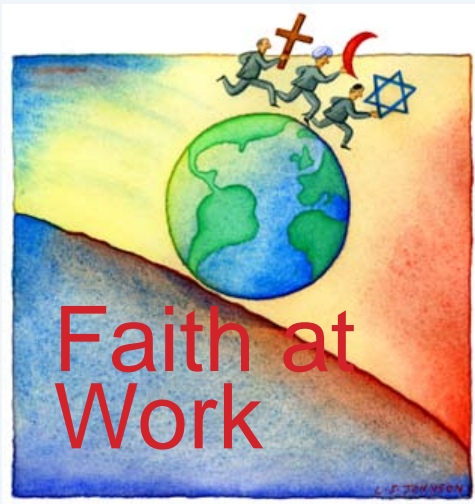
은 금융비용을 감당할 수 밖에 없는 처지에 빠지게 된다는 것이다.

이와 같은 착취적인 용자관행에 따른 폐해를 방지하기 위하여 연준(Federal Reserve)는 새롭게 시행될 용자규정에 이러한 조기상환벌과금의 부과를 일부 금지시키는 조치를 포함시키고 있다.

새로운 용자규정에 따르면 용자가 취급된 이후 4년 이내에 페이먼트가 변경되어질 경우 조기상환벌과금을 적용하지 못하도록 규제하고 있으며 조기상환벌과금이 적용될 경우에도 적용기간이 2년 이상을 초과하지 못하도록 하고 있다.

조기상환벌과금의 적용을 완전히 금지하지 못한 것은 용자은행 및 기타 이해당사자들의 반대가 있었기 때문이다. 이들은 조기상환벌과금이 더 낮은 이자율을 적용 받을 수 있는 기회이니만큼 이를 무조건 금지시키는 것은 부당하고 소비자들로 하여금 선택하도록 하여야 한다고 주장한다.

비록 다소 미흡하지만 이번 조치는 착취적인 용자에 따른 폐해로부터 소비자들을 보호할 수 있을 것이다. 용자은행들이 조기상환벌과금을 빌미로 용자를 얻은 사람들로 하여금 재융자를 하기 어렵도록 만들어 결국 자신이 감당도 할 수 없는 모기지용자에 엮매이도록 만드는 상황이 근절되어질 수 있기 때문이다.



## 사랑에 대하여

**살**다가 보면 스스로가 자주 편협해져 가는 것을 발견하게 된다. 사소한 것들에 대하여도 까다로워지고 자주 평가하려는 경향이 생긴다. 이러한 조짐은 내에 사랑이 없음(Lovelessness)을 나타내주는 것이다. 사랑이 없다는 것은 아무리 많은 것을 가졌다고 할지라도 그 모든 것이 본질적으로 아무런 가치를 지니지 못하도록 한다.

설령 선한 행위를 한다고 하더라도 니이체(Nietzsche)가 지적하였듯이 이는 다른 사람들에 대하여 우월감을 느끼려는 목적에서 행하는 행위에 지나지 않을 뿐이다. 이는 우리로 하여금 무엇이 사랑이고 무엇이 사랑이 아니라는 것을 잘 분별하여야 한다는 것을 나타내준다.

어떤 사람들은 사랑이 과소평가가 되고 있다고 생각한다. 비틀즈가 “당신이 필요한 것인 사랑이야... 사랑이 당신이 필요한 전부야(“All you need is love...love is all you need.”)라고 노래한다. 이에 반하여 어떤 사람들은 사랑이 지나치게 과대평가되고 있다고 생각한다. 티나터너(Tina Turner)는 “도데체 사랑이 무엇을 할 수 있다는 것인가? 사랑이 낡아 빠진 감정, 달콤하게 느껴지는 구닥다리 생

각이 아니고 무엇이란 말인가?(What’s love got to do (got to do) with it? What’s love but a second-hand emotion...(and) a sweet, old-fashioned notion?”)라고 노래하지 않는가?

그렇다면 사랑은 도데체 무엇인가? 성경은 “하나님이 사랑(God is Love)”이라고 한다. 성경은 ‘하나님이 사랑하고 있다(God is loving)’가 아니라 하나님 자체가 사랑이라고 말한다. 이는 하나님을 통하여 사랑을 누리지 못한다면, 사랑의 궁극적인 실체인 예수그리스도를 만나지 못하면 사랑을 누릴 수도, 나눌 수도 없다는 것을 의미한다.

이는 또한 사랑을 하려고 아무리 애를 써도 쉽게 될 수 없는 것을 말해준다. 우리는 아무리 노력을 하여도 우리안에 있는 스스로를 손쉽게 만들어낼 수는 없기 때문이다.

사랑은 우리에게 찾아와 우리를 일으켜 세우고 새롭게 변화시키는 살아 있는 힘이다. 비틀즈가 노래로 외쳐대는 가사내용처럼 우리에게 필요한 것은 우리를 새롭게 변화시키고 자유케 하는 사랑이 우리에게 임하는 것이다.