

오늘 바로 연락하십시오!



사진 붙이는 곳

이름 적는 곳  
직위 적는 곳

사무실 전화번호: 123-456-8910  
집전화: 123-456-8910  
이동전화: 123-456-8910



사진 붙이는 곳

이름 적는 곳  
직위 적는 곳

사무실 전화번호: 123-456-8910  
집전화: 123-456-8910  
이동전화: 123-456-8910

# 알기 쉬운 모기지론.



현명한 선택을 하실 수 있도록 도와 드립니다.

**GMAC Mortgage**

# 꿈꾸어 왔던 그 집을 위해 너무나 좋은 모기지가 여기에 있습니다.

바라시던 주택을 찾으셨습니다! 축하합니다! 이제는 주택 용자를 어떻게 할 것인지 생각할 때입니다. 마음이 들떠 있으면서도, 아마 궁금하신 점들이 많을 것입니다. 모기지 종류가 이렇게 많구나! 어떤 모기지가 나한테 가장 적합한지 어떻게 알 수 있을까? 매달 페이먼트를 감당할 수 있을까?

그것이 저희가 있는 이유입니다. 그런 궁금증들을 저희가 시원스럽게 풀어 드리겠습니다. 잘 알고 나서, 현명한 결정을 하실 수 있도록 확실한 정보를 제공해드립니다으로써 두고두고 만족하실 수 있도록 해드릴 것입니다. 일단 이 안내서에 나와 있는 설명을 읽어 보신 다음에, GMAC 모기지의 용자 담당자에게 자세한 내용을 문의하시면 됩니다. 저희 목표는 바람직하고 간편하고 부담 없는 모기지 경험을 드리는 것입니다.

## 고정금리 모기지 - 간단하고 예측 가능.

갑작스러운 변화를 원하지 않는 분은 고정금리 모기지를 널리 선택하고 있습니다. 이 모기지론은 용자기간 동안 동일한 이자율을 기초로 하기 때문에 언제든지 얼마를 내야 할지 알게 됩니다. 대부분의 고정금리 모기지는 원금과 이자를 포함 매달 페이먼트가 변하지 않습니다.

## 변동금리 모기지 (ARMs) - 그 이름처럼 유연한 모기지.

금리가 오르는 국면, 또는 이삼년 정도만 살다가 다시 이사를 갈 계획이 있는 경우 많은 소비자들이 변동금리 모기지를 선호합니다. 변동금리 모기지를 통해 초기에는, 보통 현행 고정금리에 비해 낮은 이자율을 효과적으로 이용하실 수 있습니다. 이렇게 할인된 이자율을 받는 대신에 금리가 시간이 지나면서 변할 수 있다는 리스크를 일부 부담하는 것입니다. 일반적으로, 모기지론의 기초가 되는 경제지표가 올라가거나 내려감에 따라 이자율도 올라가거나 내려갑니다.



### 설명: 쉽게 설명한 용자기간.

쉽게 말해 용자기간은 용자가 지속되는 기간입니다. 대개 용자기간은 15년 또는 30년이고, 물론 각각의 용자기간에는 나름대로의 장점이 있습니다.

#### 단기 용자기간

- 더 낮은 이자율
- 매달 페이먼트가 더 높은 편임
- 장기적으로 돈을 더 절약할 수 있음
- 에퀴티가 더 빠르게 증가함

#### 장기 용자기간

- 더 높은 이자율
- 매달 페이먼트가 더 낮은 편임
- 더 큰 규모의 모기지를 감당할 수 있음
- 에퀴티가 더 느리게 증가함

선택하시는 용자 종류에 따라, 20년 또는 25년 등 다른 용자기간도 있습니다.

## FHA/VA 론 - 다운 페이를 낮춘 프로그램.

이 두 가지 프로그램의 목적은 자격을 갖춘 신청자에게 주택 소유를 쉽게 하기 위한 것입니다. FHA 론은 정부기관인 연방주택청에서 보증하는 프로그램으로서, 주택 매입자 중 일정한 자격요건을 갖춘 사람만 이용할 수 있습니다. VA 론은 예비군 그리고 퇴역군인 자신이 사망 후 독신으로 사는 배우자를 포함하여, 유자격 퇴역군인을 위한 프로그램입니다. VA 단일가족 프로그램에 따라, 자격을 갖춘 퇴역군인은 다운 페이 없이도 주택을 구입할 수 있습니다.



EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

예를 들면, 200,000달러에 20% 다운 페이로 40,000달러 및 0.5포인트 (용자금액의 0.5% 즉, 1000달러)를 지불하시고 기간은 30년으로 하시고 최초의 개시 월당 요율을 5.875%(년 APR 5.987%)로 하시면 360개월에 대한 원금 및 이자는 1,183.08 달러가 됩니다. 세금과 보험은 별도입니다. 해당 요금과 수수료가 듭니다. 요율은 단지 일례일 뿐이며 반드시 현재의 시장 요율을 반영하지는 않습니다. 현행 요율, 그리고 주마다 다른 요금 및 수수료에 대해서는 전화로 문의하시기 바랍니다. 이 오피는 서명된 승인서와 프로그램 지침에 따라야 합니다.

아리조나 모기지 라이선스 번호 BK-7670; 캘리포니아 주거 모기지 용자법에 따라 법인 설립 및 라이선스 취득; 조지아 모기지 용자 라이선스 번호 5845; 일리노이주 주거 모기지 라이선스 취득; 매사추세츠 모기지 용자 라이선스 번호 ML1556; 미네소타: 이 문서는 계약 제의가 아닙니다. 모든 계약 관련 제의는 미네소타 법 § 47.206 (3) & (4)에 따라서만 수행될 수 있습니다; 미시시피 주에서 등록된 모기지 회사; 몬태나 라이선스 취득 모기지 브로커 #000207; 뉴햄프셔 주 정부의 은행 담당 부서로부터 라이선스 취득; 뉴저지 주 정부의 은행 및 보험 담당 부서로부터 라이선스 취득, 45 Eisenhower Dr., Paramus, (201) 226-1199; 라이선스 취득 모기지 뱅커; 뉴욕 주 정부의 은행 담당 부서; 펜실베이니아 주 정부의 은행 담당 부서로부터 라이선스 취득; RI 용자업체 및 중개업체로서의 라이선스를 받음.

© 2005 GMAC 모기지 코퍼레이션

**GMAC Mortgage**

## 정보론 - 대형 주택용.

다른 모기지론과 차이가 있는 정보론은 구체적으로 페니메이와 프레디맥에 의해 정해진 최대 용자 금액을 초과하는 모기지 금액을 커버하기 위한 것입니다 (기본 조건 준수 ["컨포밍"] 모기지의 현재 한도가 얼마인지에 대해서는 GMAC 모기지 담당자에게 알아보십시오). 정보론은 일반적으로 용자업체의 입장에서 상대적으로 위험 부담이 큰 편입니다. 따라서, 이러한 위험을 보상하기 위해 약간 높은 이자율이 적용될 수 있습니다.

정보론을 빌리는 사람은 종종 복잡한 재정 기록을 제출해야 하기 때문에, 저희 GMAC 모기지의 정보론 중 일부는 서류 작업을 줄이기 위한 옵션도 마련되어 있습니다. 서류를 줄이면 표준 용자론에서보다 용자를 더 쉽게 빨리 받아낼 수 있습니다.

## “별론(풍선)” 모기지 - 융통성이 매우 큰 모기지.

이 모기지론의 페이먼트는 장기 용자기간 (통상적으로 15-30년)을 기초로 하여 계산되며, 대개 5-7년의 사전에 정한 기간이 종료될 때, 소위 “별론 페이먼트” 으로 모기지를 전액 상환한다는 약정을 맺게 됩니다. 이 모기지론의 장점은 대개 이자율이 현행의 시장 금리 보다 낮은 수준으로 책정된다는 것입니다.

원칙적으로, 별론 페이먼트로 인해 단기에 큰 금액을 지불해야 하는 상황에 처하시게 됩니다. 그러나, 별론 모기지를 용자 받는 사람 중 많은 분들이 별론 페이먼트를 갚아야 할 때가 오기 전에 모기지론을 재융자하는 방법을 사용합니다.

이러한 종류의 모기지론은 별론 용자기간이 경과하기 전에 주택을 다시 팔려는 분들에게 인기가 높습니다. 낮은 이자율을 지불함으로써 돈을 절약할 수 있기 때문입니다.

## 2단계 모기지론 - 단기 거주자에 적합.

2단계 모기지론은 용자기간 동안 단 한 차례의 이자율 변동이 있는 변동금리 모기지입니다. 이 모기지론은 일정 기간동안 고정금리의 안전함을 즐기면서도 변동금리 모기지의 낮은 시작 이자율을 효과적으로 이용할 수 있게 합니다.

금리 변동은 대개 용자기간의 처음 수 년간은 발생하지 않습니다. 따라서, 2단계 모기지론은 새로운 주택에서 수 년간만 거주할 계획인 주택 매입자에게 특히 매력적입니다.

## “바이 다운”과 “바이 업” - 맞춤형 용자.

“바이 다운”과 “바이 업”은 용자 그 자체에 대한 의미가 아니라, 용자 받을 때 포인트를 더 많게 또는 더 적게 지불함으로써 필요에 따라 용자를 맞춤형으로 설계하실 수 있게 하는 옵션입니다.

### 설명: 포인트란?

포인트는 사전에 지불하는 이자의 성격을 가지며, 기본적으로 용자업체로부터 금전을 빌리기 위해 지불하시는 일종의 수수료입니다. 어떤 경우에는 용자 착수 수수료(origination fee)에 포함되는 추가 포인트가 부과될 수 있습니다. 용자업체로부터 이자율 견적을 받으실 때마다 포인트를 얼마나 지불해야 하는지 문의해야 합니다. 포인트와 수수료는 각 주의 법적 요건에 따라 달라질 수 있습니다.

일반적으로, 1 “포인트” 는 용자금액의 1 퍼센트와 같습니다. 예: \$180,000 모기지론에서의 3 포인트 = \$5,400

“바이 다운”은 클로우징 시점이나 그 전에 추가 포인트를 지불하여, 잠시 또는 영구적으로 용자금 이자율을 줄이기 위한 방법입니다. 낮은 이자율이 필요하면서도 우선 현금에 여유가 있으시다면 “바이 다운” 을 활용하여 이자율을 낮출 수 있습니다.

“바이 업”은 정반대의 역할을 합니다. “바이 업”은 높은 이자율에 대한 보상으로, 클로우징 시점에서 지불해야 하는 포인트를 줄이거나 없앨 수 있게 합니다. 이러한 “제로 포인트” 옵션은 특히 최초 주택 매입자 등 현금이 부족한 용자 희망자에게 인기가 높습니다. 저희가 마련한 모기지론 프로그램 중 일부는 포인트를 없애기 위해 “바이 업” 이 가능합니다.

## 적합한 금리 선택하기. 변동하도록 그냥 둘 것인가? 아니면 동결시킬 것인가?

아주 마음에 드시는 이자율을 찾으셨습니다. 그렇다면, 용자 신청과 클로우징 사이의 시점 동안 이 이자율이 변경되지 않도록 하는 방법은? 혹은, 결과를 기다리는 동안 금리가 내려가면 어떻게 될 것인가? 더 낮은 금리를 얻는 방법은?

이와 관련하여 선택하실 수 있는 대안이 몇 가지 있습니다. 금리가 시장 상황에 따라 **변동(float)**하도록 그냥 두고, 금리가 그대로 있거나 내려가기를 바라면서 가만히 지켜보실 수 있습니다 (클로우징 이전? 보통 1, 2주전 의 일정 시점에서 정해지는 금리가 최종 이자율이 됩니다).

대개 최고 90일까지의 명시된 기간 동안 금리를 **동결(lock in)**시키기로 선택하실 수 있습니다. 이러한 기간은 해당 용자의 클로우징에 소요되는 시간을 산정하여 결정해야 합니다 (GMAC 모기지 컴퍼니의 용자 담당자가 이 기간을 결정하는데 도움을 드릴 수 있습니다). 또한, 이러한 이자율 보호를 위해서는 수수료가 요구될 수도 있습니다.

선택하실 수 있는 다른 대안은 이자율 **상한선(rate cap)**입니다. 이는 변동금리의 유연성과 함께 고정금리의 안전함을 결합한 것입니다. 만일 이자 상한선을 선택하신다면 최고 이자율로 견적을 받게 될 것입니다 (용자 신청 시의 이자율보다 약간 높음). 시장 상황이 어떻게 되든, lock-in 기간 내에 용자 클로우징을 하신다면 이자율은 사전에 정한 이자율 상한선 기간 중에는 사전에 견적된 이자율 상한선을 초과할 수 없습니다. 반면, 만일 이자율이 내려간다면 이 프로그램에 따른 종류의 용자 당시에 유효한 이자율의 혜택을 보게 될 것입니다. 최종 이자율은 클로우징/지불 시점 7-14일 전에 결정됩니다.

용자 담당자는 원하시는 용자 종류에서 선택할 수 있는 이자율 보호 옵션이 어떤 것들이 있는지 그리고 해당 옵션에 따른 수수료에 관하여 정성껏 알려드릴 것입니다.

## 클로우징 시점에 대비해야 할 사항.

집을 사는 것은 인생에서 가장 큰 규모의 투자라고 할 수 있습니다. 따라서 뭔가 불안감을 느끼시는 것도 당연합니다. 하지만 안심하십시오. 미리 계획하여 잘 준비하실 수 있도록 GMAC 모기지의 용자담당자가 최선을 도와 드리겠습니다.

용자 담당자는 해당 부동산이 위치한 지역에서 축적한 경험을 바탕으로, 추정 견적서(good faith estimate)를 이미 제공해드렸을 것입니다. 이 추정 견적서에는 클로우징 시점에서 지불해야 할 일반적인 비용의 내역이 미리 기재되므로, 아무런 준비 없이 지불 단계로 대담 가게되는 것은 아닌지 걱정하실 필요가 없습니다.

**클로우징 수수료에는 다음 항목이 포함될 수 있습니다:**

- 주택 소유권(타이틀) 보증보험
- 세금
- 양도 비용(이전 등기 수수료)
- 재난보험

서명해야 할 서류가 두툼하게 상당히 많다는 사실에 놀라실 수도 있습니다. 대개 이러한 서류는 모기지 신청자가 스스로 재정적인 지불 의무를 지고 있다는 것을 이해하신다는 사실과 연방 정부가 요구하는 공지 사항 (disclosures)을 신청자에게 확실하게 제공해 드렸다는 것을 법에 따라 나타내기 위해 필요한 서류입니다. 이러한 서류에는 다음과 같은 것들이 있습니다:

- 연방 부동산 정산절차 법 (RESPA) 공지문서.
- 용자조건 사실확인서 (Truth in Lending Disclosure Statement).
- 차용한 용자금액을 상환하겠다는 약정을 기재한 모기지 상환 약속 증서 (Mortgage Note).
- 용자 상환을 위한 담보로 부동산을 저당 잡히는 담보문서 (Security Instrument).
- 주 정부 및 지방 정부 법에 따라 요구되는 기타 문서.

일단 모든 서류에 서명하시면 이제 주택 소유자가 되는 것입니다! 축하합니다!

### 매달 페이먼트에 관한 모든 것.

일반적으로, 일단 모기지를 받고 나면 모기지를 “매달 페이먼트” 와 같은 의미로 이야기하시는 경우가 많은데, 여기에는 다음과 같은 몇 가지 항목이 포함될 수 있습니다:

- 원금 및 이자의 정기 불입금
- 연간 재산세의 일부와 연간 재난보험료의 일부가 포함되는 에스크로우 (해당되는 경우)
- 해당되는 경우, 모기지 보증을 위한 보험료
- 홍수보험을 위한 보험료 (특정 지역)

## 클로우징을 한 후에도 저희가 두고두고 성실하게 챙겨 드리겠습니다.

저희는 클로우징이 다 되었다고 해서, 영영 작별 인사하고 떠나버리지 않습니다! 용자 상황 기간 동안 GMAC 모기지는 항상 함께하면서, 주택 투자를 최대한 활용하실 수 있도록 마련된 유용한 상품이나 서비스에 관한 정보를 받으시게 될 것입니다.

