

재건이 필요한 주택을 구입하시거나 집을 리노베이션하십니까?

재건이 필요한 주택 구입 자금을 조달하거나 현 주택의 재정 개선을 원하실 경우 연방 주택 관리국(FHA)의 섹션 203(k) 재건 모기지 보험 프로그램(203(k) 프로그램)이 귀하께 맞는 선택이 될 수 있습니다.

이 프로그램은 FHA 승인 대출업자를 통해 이용하실 수 있습니다. 이를 통해 주택구입자는 주택 구입 자금 자금을 조달하거나 주택소유주는 현 모기지를 재융자하여 리노베이션, 수리 또는 리모델링 비용을 단일 대출로 합산할 수 있습니다. 203(k) 프로그램은 주택구입자 및 주택소유주, HUD 승인 비영리 단체 및 정부 기관이 이용할 수 있습니다.

적격 개량의 예시

- 배관, 난방, 에어컨 및 전기 시스템 수리 또는 교체
- 주방 및 욕실 리모델링 완료
- 새 지붕 공사, 사이딩 및 홈통 수리 또는 설치
- 장애인을 위한 접근성 조성
- 적격 부속 주거지 유닛(ADU) 건설
- 1가구 유닛을 2~4가구 유닛으로 전환
- 증축, 다락방 및 지하실 마감
- 차고 리노베이션 또는 건설
- 창문 또는 바닥재 교체
- 에너지 효율적 업그레이드
- 구조적 손상 보수

203(k) 프로그램을 택하는 이유는?

주택구입자는 재건 또는 개량을 하는 데 복잡하고 비용이 많이 드는 절차에 직면하거나 특정 대출 프로그램에서 제외될 수 있습니다. 203(k) 프로그램은 자신의 현 주택에 머무르고 싶고 개량을 원하거나 필요로 하는 주택소유주에게도 훌륭한 옵션이 될 수 있습니다.

차용인은 구입 또는 재융자에 필요한 자금을 확보할 수 있으며, 제안된 개량이 완료되면 감정가를 기준으로 리노베이션을 할 수 있습니다. 주택 개량 대출은 높은 이자율, 짧은 상환 기간 또는 만기 일시상환인 경우가 많습니다. 그러나 203(k) 프로그램은 건물의 취득과 재건을 모두 포함하는 단일, 장기, 고정 또는 변동 금리 대출을 보장하여 차용인에게 도움이 되는 솔루션을 제공합니다.

두 건의 용자로 일반적인 건축 대출을 하는 대신 부동산의 구입 또는 재융자 및 재건을 단일 대출로 결합하여 시간을 절약합니다. 해당 프로그램은 모든 FHA 보험 모기지과 마찬가지로 낮은 착수금으로 비용을 절약합니다. 또한, 주택 자산 신용 한도 또는 신용카드와 같은 다른 형태의 용자보다 이자율이 낮을 수 있습니다.

FHA 승인 203(k) 컨설턴트는 모든 표준 203(k) 모기지*에 필요하며, 제한 203(k) 모기지*에 사용될 수 있습니다. 203(k) 프로그램은 모든 건축 허가를 공사 개시 이전에 획득하고 수행되고 있는 공사에 대해 부지에 게시하도록 요구합니다.

*2페이지 참조

리소스

FHA의 203(k) 프로그램에 대한 더 자세한 내용은 다음을 방문하십시오.

https://hud.gov/program_offices/housing/sfh/203k/203k--df

FHA 승인 203(k) 대출업자를 찾으시려면 https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/lender/lenderlist에 방문하시고 페이지 하단에서 203(k) 재건 모기지 보험 프로그램용 해당 칸을 확인하십시오.

더 자세한 정보는, HUD 승인 주택 상담 기관에 문의하십시오. 다음을 방문 <http://www.hud.gov/findacounselor> 또는 (800) 569-4287로 전화하십시오.

FHA 리소스 센터

온라인 FAQ: www.hud.gov/answers

이메일: answers@hud.gov

전화: (800) CALL FHA (225-5342)

FHA 리소스 센터는 청각 장애 또는 난청이 있는 분과 말하거나 의사소통 장애가 있는 분의 전화를 받을 준비가 되어 있습니다. 이용 가능한 전화를 거시는 방법에 대한 정보는 다음에서 확인하실 수 있습니다.

<https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>

203(k) 프로그램 대출 유형

표준 203(k)

- 주요 재건 또는 수리
- 리노베이션 비용 최대 금액 없음
- 최소 수리 비용 \$5,000
- FHA 승인 203(k) 컨설턴트 필요

에너지 효율을 높이거나 자연재해로부터 집을 보호하기 위한 개량을 포함하여 구조적 수리 또는 중대한 리모델링이 필요한 집에 사용될 수 있습니다.



제한 203(k)

- 최대 \$35,000의 비구조적 공사
- 수리 비용 최소 금액 없음
- FHA 승인 203(k) 컨설턴트는 선택사항

사소한 리모델링, 주택 개량, 에너지 효율적 개량, 새 가전제품 또는 오래된 카펫 교체와 같이 비구조적 특징의 덜 광범위한 수리에 사용될 수 있습니다.



적격 부동산 유형

- 단독 주택
- 적격 ADU의 단독 주택
- 2~4가구 유닛
- 타운홈
- 재건이 구조적 구성요소에 영향을 미치지 않는 부동산으로 타이틀이 된 제조 주택
- 적격 콘도미니엄 유닛 및 사이트 콘도 유닛(개량은 유닛 내부로 제한됨)
- HUD 주택/부동산 소유 건물
- 주로 주거용인 복합 용도 부동산(최소 51%)

203(k) 대출과 FHA 에너지 및 재난 프로그램 결합의 이점

- **에너지 효율적 모기지(EEM)**는 FHA 보험 모기지를 통해 에너지 효율적 개량에 용자를 제공합니다. 이점에는 더 낮은 공과금 청구서 및 주택소유주가 비용을 절약하는 데 도움이 되는 비용 효율적인 에너지 효율 개량이 포함됩니다. 개량은 연방, 주 및 지방 세금 공제 혜택을 받을 수 있습니다.
- **태양광 및 풍력 기술**은 구입 또는 재용자 시 FHA 보험 모기지를 통해 새로운 태양광 에너지 시스템에 대한 용자를 제공합니다. 이점에는 유틸리티 공급업체로부터 구입하는 전력량의 감소와 에너지 시스템에 대한 지불이 모기지 기간 내내 분산되는 것이 포함됩니다. 개량은 연방, 주 및 지방 세금 공제 혜택을 받을 수 있습니다.
- **재난 피해자를 위한 203(h) 모기지 보험**은 대통령 주관으로 선포한 중대 재난 구역(PDMDA)의 피해자에게 독신 가족 부동산의 구입 또는 재건을 위한 용자를 제공합니다. 이점 중 하나는 차용인이 100퍼센트 용자에 해당하는 최소 필수 투자(MRI)를 할 필요가 없다는 점입니다.

자세한 내용은 FHA 승인 대출업자, HUD 인증 주택 카운슬러 또는 부동산 전문가에게 문의하십시오.