



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



주택 구입에 대한 통념 해소하기

주택 마련

2022년 6월 6일

발표자:

Deborah Peacock

주택 프로그램 전문가

필라델피아 주택 소유 센터

최신 업데이트: 2022년 5월



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



통념 1: 주택을 구입하려면 20퍼센트의 착수금을 내야 합니다.

통념 2: 혼자서 착수금 및 클로징 비용을
내야 합니다.

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다.

통념 4: 픽서 어퍼(허름한 집)의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기
전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다.

통념 1

주택을 구입하시려면, **20**퍼센트의
착수금을 내야 합니다.

통념 1: 주택을 구입하려면 20퍼센트의 착수금을 내야 합니다

사실: 아닙니다.

연방 주택 관리국(FHA)의 경우, 최소 착수금은 3.5퍼센트입니다.



통념 1: 주택을 구입하려면 20퍼센트의 착수금을 내야 합니다(계속)

FHA:

- 착수금 요건이 저렴합니다.
- 유연한 자격 부여 및 총부채 상환 비율을 허용합니다.
- 과거 신용 문제에 대해 더 관대한 처분을 제공합니다.
- 자격을 갖추시도록 공동 차용인을 이용하실 수 있으며,
- 착수금 및 클로징 비용에 선물 자금을 사용할 수 있습니다.



통념 1: 주택을 구입하려면 20퍼센트의 착수금을 내야 합니다(계속)

주택을 구입하려면 20퍼센트의 착수금을 내야 하나?

아닙니다. FHA 보증 대출은 신용 점수가 580점 이상인 차용인에게 최소 3.5%의 착수금을 요구합니다.



통념 2

혼자서 착수금 및 클로징 비용을 내야 합니다.

통념 2: 혼자서 착수금 및 클로징 비용을 내야 합니다

사실: 아닙니다

FHA를 사용하면 본인의 저축 자금을 사용하거나 허용되는 출처에서 선물 자금을 받을 수 있습니다.



통념 2: 혼자서 착수금 및 클로징 비용을 내야 합니다(계속)

착수금에 사용되는 선물



허용되는 출처

- 본인
- 가족 구성원
- 고용주 또는 노동 조합
- 가까운 친구
- 자선 단체
- 정부 기관(예: 착수금 지원 프로그램)

허용되지 않는 출처



- 판매자
- 거래로 재정적 이익을 보는 자
- 거래에서 이익을 보는 사람으로부터 상환받는 자

통념 2: 혼자서 착수금 및 클로징 비용을 내야 합니다(계속)

착수금 및 클로징 비용을 위한 자금은
허용되는 여러 출처에서 나올 수 있습니다.
해당 주의 착수금 지원 프로그램을
확인하십시오.



통념 3

구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다.

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다

사실: 글썽요.

차임은 시간이 지남에 따라 상승하는 경향이 있는 반면, 구입을 통해 지불 및 주택 가격 가치상승을 주택 자산을 얻는 데 사용할 수 있으므로 임대차의 비용이 비용 효율적이지 않게 됩니다.



통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다(계속)

주택 소유의 이점은 일반적으로 4~5년 동안 주택에 머무를 경우 임차를 능가하기 시작합니다.

4~5
년

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다(계속)

고려해야 할 기타 주택 소유 비용:



재산세*



주택소유주 보험*



건물 유지보수



주택소유주 협회
(HOA 또는 콘도) 회비

*재산세 및 주택소유주 보험은 종종 모기지 상환금에 포함됩니다.

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다(계속)

예시: 임차 vs. 구입

| 임차 |
|---|
| 월별 차임 \$1,600 |
| <ul style="list-style-type: none"> 세금: \$0 임차인의 보험 \$15 |
| 유지보수 비용: \$0 |
| 자산: \$0 |

| 구입 |
|---|
| 총 모기지 상환금: \$1,400 |
| <ul style="list-style-type: none"> 원금: \$230 이자: \$770 세금: \$300 주택소유주의 보험: \$100 |
| 유지보수 비용: \$200/월 |
| 가치상승: \$5700 (\$190,000 주택의 3%) |
| 자산: \$8,460 |
| (\$2760 원금+ \$5700 가치상승) |

1년 후

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다(계속)

예시: 임차 vs. 구입

| 임차 5년 |
|--|
| 지불한 총 차임: \$96,000 |
| <ul style="list-style-type: none"> 세금: \$0 임차인의 보험 \$900 |
| 유지보수 비용: \$0 |
| 자산: \$0 |

| 구입 5년 |
|---|
| 총 모기지 상환금: \$84,000 |
| <ul style="list-style-type: none"> 원금: \$15,000 이자: \$45,000 세금: \$18,000 주택소유주의 보험 \$6,000 |
| 총 유지보수 비용: \$12,000 |
| 가치상승: \$30,000 (\$190,000 주택의 3%) |
| 자산: \$45,000 (\$15,000 원금 + \$30,000 가치상승) |

5년 후

통념 3: 구입하는 것보다 임차하는 것이 더 저렴합니다(계속)

임대차 또는 구입 결정은 개인적인 것입니다. 주택 소유를 통해 얻은 자산과 비교하여, 구입 및 판매의 경비를 포함한 모든 비용을 반드시 고려하십시오.



통념 4

픽서 어퍼의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다.

통념 4: 픽서 어퍼의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다

사실: 아닙니다.

FHA는 픽서 어퍼 구입 및 클로징 후 재건을 할 수 있는 특별 대출 프로그램을 제공합니다.



통념 4: 픽서 어퍼의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다(계속)

FHA 주택 재건 전용 프로그램:



FHA 203(k)



FHA 제한 203(k)

통념 4: 픽서 어퍼의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다(계속)

FHA 주택 재건
전용 프로그램:



FHA 203(k)



FHA 제한 203(k)

- 주요 공사
- 최소 \$5,000 이상이어야 함
- HUD 컨설턴트를 이용해야 함

통념 4: 픽서 어퍼의 경우 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다(계속)

FHA 주택 재건 전용 프로그램:



FHA 203(k)



FHA 제한 203(k)

- 사소한 수리
- 최대 \$35,000
- HUD 컨설턴트 필요 없음

통념 4: 픽서 어퍼의 경우, 대출업자는 본인이 대출을 종료하기 전에 모든 수리가 완료되기를 원합니다(계속)

FHA는 주택 재건 전용 프로그램을 제공합니다.
HUD 승인 카운슬러와 해당 사항을 확인하십시오.



FHA 자주 묻는 질문(FHA FAQ)

주택 구입에 대한 정보

HUD 승인 주택 상담 기관 찾기

해당 지역의 HUD 승인 대출업자 찾기



HUD 정보

소비자 금융 보호국(CFPB)

주택 대출 톨킷

미국 주택도시개발부(HUD)

첫 주택 구입자 #1

일반 정보

오늘 함께해 주셔서
감사합니다!

