



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



# 주택 구입에 대한 통념 해소하기

대출 자격 부여

2022년 6월 6일

발표자:

Frederick J. Griefer, 부국장

Santa Ana 주택 소유 센터



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



통념 1: 연방 주택 관리국(FHA) 보증 대출의 자격을 갖추기 어렵습니다

통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다

통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다

통념 4: FHA 보증 대출은 돈이 없거나 신용이 좋지 않은  
차용인에게만 해당됩니다

통념 5: 학자금 대출 부채가 있으므로, 자격이 되지 않습니다

# 통념 1

**FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니다**

# 통념 1: FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니다

사실: 아닙니다.

FHA는 평균 소득을 가진 근로 개인 및 가족이 주택소유주가 되도록 돕습니다.

1940

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

전쟁: FHA는 전쟁에서 복귀한 군인 가족을 지원합니다.

불경기: FHA는 산유국의 주택 가격 하락을 안정시킵니다.

FHA는 대불황 동안 차용인을 돕는 데 중요한 역할을 합니다.

# 통념 1: FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니다(계속)

FHA 보증 모기지는 오늘날의 주택 소유 수요에 훌륭한 옵션입니다.

모기지 5건  
중 1건은  
FHA  
보증입니다.



# 통념 1: FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니다(계속)

## FHA:

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



# 통념 1: FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니다(계속)

FHA 보증 대출 자격을 갖추는 것은 어렵습니까?

아닙니다. FHA 보증 대출은 주택 구입을 더 용이하게 합니다.



## 통념 2

완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

사실: 아닙니다.

신용이 완벽하지 않아도 여전히 자격이 되실 수 있습니다.

하실 수 있는 세 가지 사항은 다음과 같습니다.



HUD 승인 주택 카운슬러와 상의하십시오.



HUD 승인 대출업자와 상의하십시오.



귀하의 신용을 검토하십시오.

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

신용이  
라는  
통념

신용 점수가 **680**점 미만인 경우, 대출을 받으실 수 없습니다.

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

신용이  
라는  
통념

신용 점수가 **680**점 미만인 경우, 대출을 받으실 수 없습니다.

사실: 아닙니다.

FHA의 평균 신용 점수는 약 670점입니다. 그러나 FHA는 500점의 낮은 신용 점수로도 모기지 프로그램을 제공합니다.



귀하의 신용 점수를  
알아두십시오.

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

신용이  
라는  
통념

장기간 확립된 신용 이력이 없는 경우,  
대출을 받으실 수 없습니다.

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

신용이  
라는  
통념

장기간 확립된 신용 이력이 없는 경우,  
대출을 받으실 수 없습니다.

사실: 아닙니다.

차용인의 신용 이력이 짧거나, 신용 이력이 거의 또는 전혀 없는 경우에도  
FHA 용자를 받을 수 있습니다.

## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

- FHA는 비전통적인 신용이 신용 위험을 결정하도록 허용합니다.
- 다음과 같은 청구서를 사용하여 적격성을 결정할 수 있습니다.



## 통념 2: 완벽한 신용 없이는 주택을 구입할 수 없습니다(계속)

주택 구입을 위해 완벽한 신용이  
필요하십니까?

아닙니다. FHA는 신용이 낮거나 없는  
분들을 위한 모기지 프로그램을  
제공합니다.



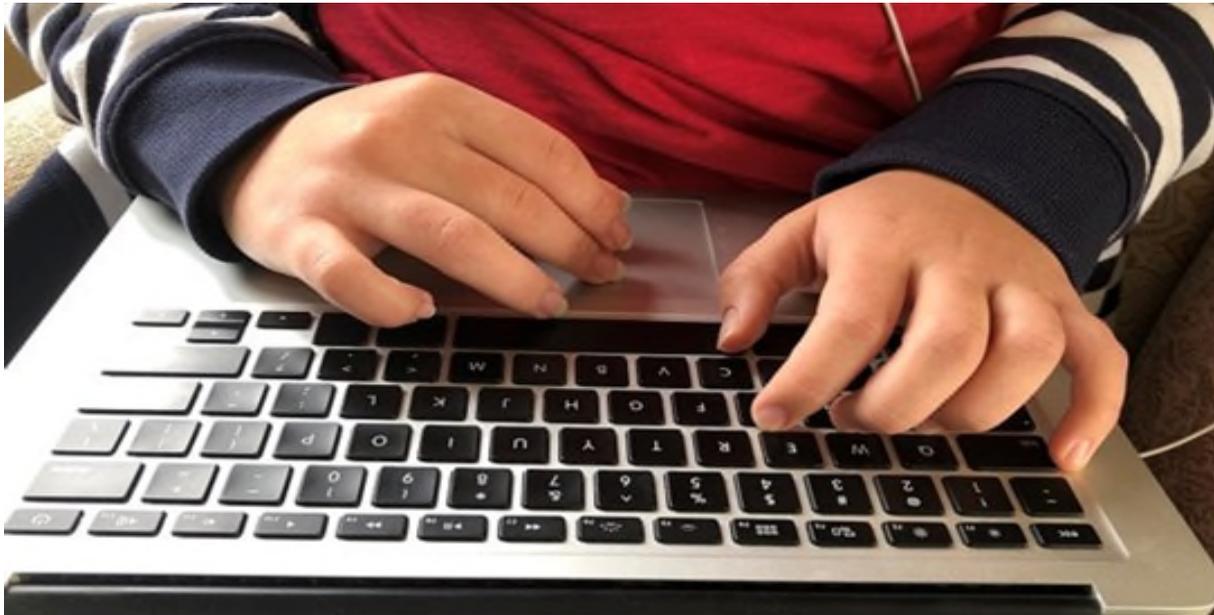
## 통념 3

직장에 최소 **2년**은 재직하고 있어야 합니다

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다

사실: 글썽요.

FHA는 일반적으로 2년의 근무 경력을 요구합니다. 그러나 지난 2년 동안 동일 직장에 재직하실 필요는 없습니다.



## 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)

알아두셔야 하는 사항은 다음과 같습니다.

**2년 경력:** 2년 경력은 동일한 고용주 또는 동일한 분야의 고용을 보여주어야 합니다.

이 2년의 경력에는 학교나 군대에서의 기간도 포함될 수 있습니다.

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)



허용되는 소득원:

- 정규직 고용
- 자영업\*
- 파트 타임 근무/계절 근로\*
- 초과 근무\*
- 수당\*

소득은 2년간의 평균  
소득입니다.

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)

## 빈번한 고용 변경

12개월 동안 세 번 이상 이직을 하셨더라도 여전히 FHA 보증 대출 자격이 있을 수 있습니다.

담당 대출업자에게 어떤 정보를 제공할 수 있는지 문의하십시오.

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)

최근 2년 이내 30일 이상의 고용  
공백은 추가 검토를 필요로  
합니다.

## 6개월 이상의 고용 공백

6개월 이상의 고용 공백이 있는  
경우, 다음과 같은 경우에는 여전히  
자격이 되실 수 있습니다.

- 현 직장에서 6개월 동안 재직하신  
경우, 및
- 휴직 전 2년간의 근무 경력을  
보여주실 수 있는 경우.

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)

## 2년간의 소득 문서화



급여 명세서



W-2 양식



고용주로부터 확인된 문서



자영업, 연방 소득세 신고서

# 통념 3: 직장에 최소 2년은 재직하고 있어야 합니다(계속)

직장에 2년간 재직하고  
있어야 합니까?

FHA는 일반적으로 2년의 근무 경력이  
필요합니다. 그러나 지난 2년 동안 같은  
직장에 근무할 필요는 없습니다.



## 통념 4

**FHA 보증 대출은 돈이 없고/없거나, 신용이 좋지 않은 차용인에게만 해당됩니다**

# 통념 4: FHA 보증 대출은 돈이 없거나 신용이 좋지 않은 차용인에게만 해당됩니다(계속)

사실: 아닙니다.

누구나 FHA 보증 대출 프로그램 중 하나를 사용하여 자신의 주 거주지를 구입할 수 있습니다.



## 통념 4: FHA 보증 대출은 돈이 없거나 신용이 좋지 않은 차용인에게만 해당됩니다(계속)

누구나 FHA 보증 대출 프로그램 중 한 가지를 사용하여 주 거주지를 구입할 수 있습니다.



## 통념 5

학자금 대출 부채가 있으므로, 자격이 되지  
않습니다

# 통념 5: 학자금 대출 부채가 있으므로, 자격이 되지 않습니다(계속)

사실: 아닙니다.

학자금 대출은 귀하의 전반적인 재정 상황의 일부로 고려됩니다.



## 통념 5: 학자금 대출 부채가 있으므로, 자격이 되지 않습니다(계속)

학자금 대출은 다른 모든 부채와 마찬가지로 취급됩니다. 소득에 비해 전반적인 부채가 얼마인지가 문제입니다.



## 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!

