

미국 고령자를 위한 주택 관련 안내서

자금이 필요할 때 주택자산 이용하기

자금이 필요할 때 주택자산 이용하기

나이가 들수록 재정적 안정이 중요합니다. 주택을 소유하는 것은 대부분의 사람들에게 가장 큰 자산이며 이는 본인과 가족을 위한 자원이 되기도 합니다. 본 안내서는 필요할 때 주택자산을 이용할 수 있는 방법과 잠재적 위험에 대해 설명합니다.

💡 주택자산은 주택의 가치에서 해당 주택에 대한 모기지 금액을 뺀 값입니다.

주택자산이 얼마나 있으신가요?

부동산의 현재 가치		부동산의 총 모기지 합계		주택자산
\$	-	\$	=	\$

본 안내서는 일반 소비자 정보를 제공합니다. 이는 법률 자문이나 규제 지침이 아닙니다. 법률 지원을 받을 수 있는 방법에 대한 정보는 이 안내서의 “도움을 받을 수 있는 곳” 부분을 참조하시기 바랍니다. 본 안내서는 제3자의 자료 및 내용에 대한 링크 또는 참고 자료를 포함할 수 있습니다. 본 기관은 제3자를 보증하거나 제3자가 제공하는 정보의 정확성을 보장하지 않습니다. 소비자의 요구에 부합하는 기타 자료가 있을 수 있습니다.

주택자산 이용의 좋은 점과 위험

주택을 담보로 대출을 받아 주택자산을 현금화할 수 있습니다. 이 돈은 추가 생활비, 주택 수리비, 주택 개조비(나이가 들며 해당 주택에서 계속 살기 위한 개조 포함), 간병비 또는 기타 목적을 위해 사용할 수 있습니다.

주택자산을 이용하면 좋은 점도 있지만, 이것은 상환해야 하는 대출이라는 사실을 기억해야 합니다. 주택을 담보로 하기 때문에 상환금을 납부하지 못하거나 다른 대출 요건을 충족하지 못하면 주택을 압류로 잃을 수 있습니다. 고려해야 할 다른 사항들은 다음과 같습니다.

- 필요한 금액보다 더 많은 돈을 빌리지 않도록 주의해야 합니다. 상환해야 할 금액에 이자와 수수료가 추가되기 때문입니다.
- 새로운 대출을 받으면 신용 점수에 영향을 줄 수 있습니다. 갚아야 할 또 다른 채무가 생기기 때문입니다.
- 일반적으로 대출에는 선불 수수료가 있으며, 이는 사용할 수 있는 자본의 금액을 줄입니다.
- 사기에 주의해야 합니다. 큰 금액을 선불로 요구하거나 비현실적인 약속을 하는 업체는 피해야 합니다. 또한 주택 수리를 위해 대출 신청을 부추기는 업체(대부분 직접 방문하는 업체)도 주의해야 합니다. 여러 곳에 문의하여 알아보는 것이 중요합니다.

주택자산을 현금화하는 방법

이 부분에서는 주택자산을 이용할 수 있는 네 가지 유형의 대출에 대한 일반적인 설명을 살펴볼 수 있습니다.

	보통 누가 이 대출을 신청할 수 있나요?	돈은 어떻게 받을 수 있나요?	매월 상환금을 납부하나요?	대출 잔액은 어떻게 달라지나요?
캐시 아웃 재융자 (Cash-out refinance)	주택자산이 있으며 현재 모기지가 있는 주택 소유자.	대출을 받을 때 한 번에 모두 받을 수 있습니다.	예. 이전 모기지를 상환하기 위해 사용된 돈을 포함하여 캐시 아웃 재융자를 통해 빌린 금액(및 수수료)이 새로운 모기지가 됩니다.	매월 상환금을 내므로 대출 잔액이 줄어듭니다.
홈에퀴티론 (Home equity loan)	주택자산이 있는 주택 소유자.	대출을 받을 때 한 번에 모두 받을 수 있습니다.	예. 이는 모기지와 별개인 대출이므로, 매월 (1) 모기지 및 (2) 홈에퀴티론에 대해 총 두 가지의 상환금을 납부해야 합니다.	매월 상환금을 내므로 대출 잔액이 줄어듭니다.
HELOC (Home equity line of credit)	주택자산이 있는 주택 소유자.	대출 업체가 정한 한도 내에서 필요할 때마다 돈을 사용할 수 있습니다.	예, 그러나 신용 한도 내에서 돈을 빌릴 경우에만 해당됩니다. 매월 납부하는 상환금은 본인이 사용한 금액에 따라 달라집니다.	신용 한도에서 돈을 인출할수록 대출 잔액이 증가하며 매월 상환금을 납부하면 줄어듭니다.
역모기지 (Reverse mortgage)	62세 이상이며 주택자산이 있는 주택 소유자.	대출을 받을 때 한 번에 모두 받거나, 특정 기간 동안 일정한 금액으로 받거나, 또는 필요할 때마다 사용할 수 있는 신용 한도로 받을 수 있습니다.	역모기지는 매월 상환금을 납부하지 않습니다. 해당 주택에 더 이상 거주하지 않을 때 대출을 한 번에 상환하게 됩니다.	대출 잔액은 시간이 지남에 따라 증가하지만 상환해야 하는 금액은 대출 만기 시점에 주택 가치의 95%를 초과하지 않습니다.

캐시 아웃 재융자

만약 주택자산이 있고 현재 모기지도 있다면, 캐시 아웃 재융자를 고려할 수 있습니다. 이는 주택을 담보로 더 큰 모기지 대출을 신청하여 일부는 현재 모기지를 상환하고 나머지는 다른 목적에 사용하기 위해 현금으로 받는 것을 의미합니다.

캐시 아웃 재융자를 고려하고 있다면, 다음 사항을 염두에 두시기 바랍니다.

- 캐시아웃 재융자를 받으면 모기지 상환 기간이 더 길어질 수 있습니다. 또한 현재의 모기지를 더 큰 대출로 대체하기 때문에 매월 납부하는 상환금도 증가할 수 있습니다.
- 현재 가지고 있는 대출을 대체하기 위해 새로운 대출을 받기 때문에, 이자율과 기타 대출 조건이 바뀝니다. 대출 조건에 동의하기 전에 세부 사항을 정확히 이해해야 합니다.
- 캐시 아웃 재융자는 보통 30년에 걸쳐 상환하게 됩니다. 이는 매월 납부해야 하는 상환금이 상환기간이 15년인 모기지보다 적을 수 있지만, 더 오랜 기간에 걸쳐 대출금을 상환해야 하고 대출 잔액이 더 느리게 줄어든다는 것을 알아야 합니다.

홈에퀴티론 (Home equity loan)

홈에퀴티론은 주택을 담보로 새로운 모기지 대출을 받는 것입니다. 기존에 모기지가 있는 경우, 홈에퀴티론은 2차 모기지가 되며 별도의 월 상환금이 있는 두 번째 대출이 됩니다. 주택 대출이 이미 모두 상환된 경우, 홈에퀴티론은 주택에 대해 새로운 모기지를 받는 것과 같습니다.

홈에퀴티론을 고려하고 있다면, 다음 사항을 염두에 두시기 바랍니다.

- 홈에퀴티론은 보통 고정금리이며 이는 시간이 지나도 월 상환금이 바뀌지 않는다는 것을 의미합니다.
- 일반적인 30년 모기지 및 캐시 아웃 재융자와 비교했을 때, 홈에퀴티론은 보통 더 짧은 기간에 걸쳐 상환하게 됩니다. 더 짧은 기간에 걸쳐 월 상환금을 납부하지만 금액은 상환기간이 긴 대출보다 더 클 것입니다.

HELOC (Home equity line of credit)

HELOC 은 홈에퀴티론과 유사하게 주택을 담보로 대출을 받을 수 있습니다. 홈에퀴티론과 다른 점은 대출 금액이 정해져 있지 않다는 것입니다. 이는 특정 한도까지 필요할 때마다 언제든지 주택자산을 담보로 돈을 빌릴 수 있음을 의미합니다. HELOC에는 초기 “출금 기간”이 있습니다. 이는 돈을 빌릴 수 있는 특정 기간을 의미하며 그 기간은 보통 10년입니다. 출금 기간 동안에는 빌린 금액에 근거하여 이자를 내야 합니다. 출금 기간이 종료되면 “상환 기간”이 시작되며 이자와 원금으로 구성된 상환금을 정기적으로 납부하여 남아있는 잔액을 갚아야 합니다.

HELOC 을 고려하고 있다면, 다음을 염두에 두시기 바랍니다.


- HELOC 은 돈을 여러 번 출금할 수 있고 본인이 필요한 금액만 인출할 수 있다는 점에서 다른 대출에 비해 더 유연합니다.
- HELOC 은 대부분 변동금리입니다. 초기 고정금리 기간 이후에는 시장 상황에 따라 이자율이 올라가거나 내려갈 수 있기 때문에 월 상환액이 달라질 수 있습니다.

역모기지

역모기지는 일반적인 모기지와 마찬가지로 주택을 담보로 대출을 받습니다. 일반적인 모기지와 다른 점은 채무자가 더 이상 해당 주택에 살지 않을 때 상환한다는 것입니다. 매달 모기지 상환금을 내지 않더라도 재산세와 주택 소유자 보험료는 계속 납부해야 하며, 집을 잘 유지해야 합니다. 대출 잔액은 매월 대출 잔액에 이자와 수수료가 추가되기 때문에 시간이 지남에 따라 줄어드는 것이 아니라 늘어나게 됩니다. 대출 잔액이 증가하면 주택자산은 감소합니다. 역모기지를 이용하려면 채무자가 62세 이상이어야 합니다. 역모기지에 대한 더 자세한 정보는 CFPB의 역모기지 페이지인 consumerfinance.gov/reversemortgage.

역모기지를 고려하는 경우, 다음을 염두에 두십시오.

- 역모기지의 클로징 비용은 일반적으로 다른 대출보다 높습니다. 가장 큰 이유로는 모기지 보험료를 내야 하기 때문입니다. 이 보험은 대출 잔액이 시간이 지남에 따라 늘어나더라도 대출 만기 시점에 주택 가치의 95%를 초과하여 상환하지 않아도 되도록 보장합니다.
- 해당 주택을 주 거주지로 사용하고, 재산세와 주택 소유자 보험료를 계속 납부해야 하며, 주택을 잘 유지해야 합니다. 그러지 않을 경우, 주택을 압류로 잃을 수 있습니다.
- 이 안내서에 설명된 다른 상품들과 마찬가지로 본인이 사망할 시, 상속인이 역모기지 대출을 갚아야 합니다. 상속인이 갚을 수 있는 돈이 없다면 다른 대출을 받거나, 집을 팔거나, 또는 집을 대출 업체로 넘기는 방법이 있습니다.
- 역모기지는 지역 재산세 감면 프로그램과 같은 특정 공공 혜택에 대한 자격에 영향을 줄 수 있습니다.
- 역모기지 대출을 받기 전에 HUD 공인 주택 상담 기관과 면담해야 합니다.

 주택자산을 어떻게 이용할지 결정하는 것은 중요합니다. 대출을 받기 전 변호사, 회계사, 자산관리 전문가 또는 **HUD 공인 주택 상담 기관**과 상담을 하는 것이 좋습니다. 이러한 전문가들을 찾는 방법에 대한 자세한 정보는 이 안내서의 마지막 부분에 있는 도움을 받을 수 있는 곳을 참조하시기 바랍니다.

선택하기 전에 고려해야 할 사항

- **주택의 가치는 얼마인가요? 주택에 대한 부채는 얼마인가요?**

위에 설명된 방법 가운데 어떠한 방법도 자산을 100% 현금으로 전환할 수 없습니다. 캐시 아웃 재융자, 홈에퀴티론 또는 HELOC의 경우, 대출 업체는 일반적으로 주택 가치의 10%에서 20%를 자산으로 유지하도록 요구합니다. 역모기지의 경우에는 더 적은 자산만을 현금으로 전환할 수 있습니다. 해당 금액은 연령, 주택 가치 및 이자율에 따라 달라집니다.

- **얼마 동안 주택을 소유할 계획이신가요?**

주택자산을 어떻게 이용할지 결정할 때는 미래도 생각해야 합니다. 위의 모든 대출은 집을 팔게 되면 즉시 대출금을 상환해야 합니다. 따라서 향후 몇 년 안에 집을 팔 가능성이 높다면 단기로 자금을 사용하기 위해 대출을 받아 수수료를 지불할 필요가 있는지 잘 따져보아야 합니다. 역모기지처럼 선불 수수료가 높은 대출보다 HELOC과 같이 선불 수수료가 낮은 대출을 고려하시기 바랍니다.

- **매월 얼마를 상환할 수 있으신가요?**

이 안내서의 표에서 볼 수 있듯이, 대출마다 월 상환금이 다를 수 있습니다. 그러나 어떤 대출이든 주택에 대한 재산세와 보험료는 계속 납부해야 한다는 점을 기억하시기 바랍니다.

- **주택자산을 이용하는 것이 장기적인 재정 계획에 어떤 영향을 주나요?**

자산을 현금으로 전환하면 상환해야 하는 부채가 생기게 됩니다. 홈에퀴티론, 재융자 및 HELOC은 대출 업체에 매월 상환금을 납부하여 부채를 상환합니다. 역모기지의 경우, 본인이 더 이상 해당 주택에 거주하지 않을 때 한번에 모두 갚아야 합니다.

- **이 결정이 사망 후에는 어떤 영향을 미치나요?**

모기지 대출은 사망 시 만기가 되며 상속인이 상환해야 합니다. 즉, 상속인은 대출금을 상환하기 위해 집을 팔아야 할 수도 있습니다. 특히 역모기지는 상환해야 하는 대출 잔액이 시간이 지남에 따라 증가하기 때문에 꼭 알고 있어야 할 사항입니다. 자세한 정보는 CFPB 안내서, *주택을 자녀 또는 상속인에게 물려주기를 참조하시기 바랍니다.*

도움을 받을 수 있는 곳

법률 지원

- **60 세 이상 고령자를 위한 무료 법률 서비스**
60세 이상 고령자를 위해 무료 법률 지원을 제공하는 지역 프로그램을 찾으시려면 (800) 677-1116 으로 전화하거나 eldercare.acl.gov 에 방문하여 전국 고령자 서비스 찾기 (Eldercare Locator) 를 통해 찾을 수 있습니다.
- **저소득층을 위한 무료 법률 서비스**
제공하는 지역 프로그램을 찾으시려면 (202) 295-1500으로 전화하거나 lsc.gov/find-legal-aid. 방문하여 법률 서비스 단체 (Legal Services Corporation) 를 통해 찾을 수 있습니다.
- **유료 변호사**
미국 변호사협회 (American Bar Association) 는 각 주에서 변호사를 찾는 방법, 이용 가능한 법률 자원, 변호사 면허 확인 방법, 변호사와 문제가 있는 경우 취해야 할 조치에 대한 정보를 제공합니다. (800) 285-2221로 전화하거나 findlegalhelp.org 에 방문하면 찾을 수 있습니다.

주택 상담

미국 주택도시개발부(HUD)는 주택 구매 또는 임대, 모기지 채무불이행 해결, 상환 유예 및 압류 방지에 대한 조언을 줄 수 있는 공인된 주택 상담 기관 목록을 제공합니다. HUD 공인 주택 상담 기관은 (800) 569-4287로 전화하거나 consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor 에 방문하여 찾을 수 있으며 많은 경우 소액 또는 무료로 독립적인 조언을 제공합니다.

신용 상담

대부분 신용 상담사는 오프라인 사무실, 온라인 또는 전화를 통해 서비스를 제공합니다. 미국 법무부는 공인된 신용 상담사 목록을 게시합니다. (202) 514-4100 으로 전화하 justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111. 에 방문하여 목록을 확인할 수 있습니다.

회계 지원

미국 공인회계사협회 (The American Institute of CPAs) 는 지역 공인 회계사 목록을 제공합니다. (888) 777-7077로 전화하거나 aicpa.org/forthepublic/findacpa.html 에 방문하여 확인할 수 있습니다.

고령자를 위한 혜택

미국 국립 고령화위원회(The National Council on Aging)는 고령자들이 받을 수 있는 혜택을 찾을 수 있도록 무료로 혜택 확인 툴(Benefits CheckUp tool)을 제공합니다. (800) 794-6559로 상담센터에 전화하거나 benefitscheckup.org 에 방문하여 확인할 수 있습니다.

 추가 CFPB 자료 consumerfinance.gov/olderamericans

연락방법



온라인

consumerfinance.gov



전화

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



우편

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



민원 접수

consumerfinance.gov/complaint