■ 교육

대입에 소셜 미디어를 활용하자

최근 한 조사에 따르면, 대학입학 사정관 중 36%가 지원자의 소셜 미디어를 찾아서 읽고 있다. 이는 지난해의 25%에서 11%포인트나 증가한 것이다. 지원자에 소셜미디어를 통해 지원자에 대해 더 많은 정보를 확인하려는 대학입학사정관들이 늘고 잇는 것이다. 그러므로 대입을 앞두고 있는 학생들이라면 소셜미디어 사용에 더욱 신중해야 한다. 그리고 소셜미디어도 대입에 활용하는 지혜를 발휘해야 한다. 미래교육연구수(소장 이강렬)이 대입을 앞두고 있는 수험생들을 위해 소셜미디어 사용 방법을 소개했다.

▶ 열정을 보여라.

입학 사정관은 공부만 잘하는 학생을 뽑지는 않는다. 그들은 열정을 가진 학생을 선호한다. 소셜미디어는 자신의 열정을 보여줄 수 있는 좋은 수단이다. 커뮤니티 서비스 등 특별활동을 소셜미디어를 통해 전파할 수 있다. 학교에서 열정을 갖고 참여하는 특별 활동에 대해서도 남들에게 알릴 수 있다.

▶ 긍정적인 내용만을 게재하라.

예를 들어 지원할 대학의 캠퍼스 투어를 통해 느낀 점을 올리는 것은 대단히 환영할 만하다. 이외에도 여러 사람들이 알았으면 좋을 흥미진진한 뉴스들을 게재하는 것도 좋다. 어떻든 긍정적이고 적극적인 사고를 가진 학생이라는 것을 보여주려 노력해야 한다. 캠퍼스 투어를 했다면 절대로 부정적인 면을 올리지 마라.

▶ 지원할 대학을 찾는 데 사용하라.

지원할 대학 리스트를 만들 때 대학들의 다양한 소셜 미디어를 활용할 수 있다. 대학 전반의 프로필 외에도, 관심 있는 전공, 과외 활동 및 기회에 대한 구체적인 설명을 찾아볼 수 있다.

■ 주택 융자 이야기 3

주택 융자의 종류

미국에 오시는 초기 이민자들에게 가장 인상적인 사실 중의 하나는, 미국에서는 적은 돈을 갖고도 집을 살 수 있다는 사실입니다. 융자는, 그 상환기간에 따라 15년 고정, 30년 고정과 같은 종류로 구분이 되기도 하고, 융자 금액에 따라 컨퍼밍 론이냐 점보 론이냐 하는 식의 구분을 하기도 합니다. 또한 그 상환 기간 동안에 이자율이 변하지 않는 고정이냐 아니면, 변동이자를 가진 융자냐 하는 식의 구분을 하기도 합니다. 그리고 수입과 관련한 모든 서류를 엄격하게 요구하는 풀 닥(Full Documents) 융자인가 아니면, 수입을 증명하지 않고도 가능한 융자(Stated Income Loan)인가하는 등의 구분이 있습니다.

오늘은 최근에 많은 인기를 얻고 있는 융자 프로그램들에 대하여 말씀드리겠습니다.

1. NO TAX RETURN LOAN(세금 보고 서류 없이 하실 수 있는 융자)

이 융자는, 세금 보고 서류가 없이도 융자를 받을 수 있는 프로그램입니다. 2년 이상 근무하신 직장이 있으시거나, 비지니스를 2년 이상 하시는 분에 이에 해당됩니다. 자영업을 하는 분의 경우, Home Business도 괜찮으며, 크레딧 점수가 700점 이상이면 10% 다운에 1백만불까지, 크레딧 점수가 660점 이상이면 15% 다운으로 2.5 밀리언까지 융자를 얻으실 수 있습니다.

직장인의 경우는, 크레딧 700점 이상이면 20% 다운에 1백만불까지, 크레딧 점수 680 이상이면 25% 다운에 1백만불까지 융자가 가능하며, 당장의 페이먼트가 부담스러우신 분들을 위해서, 이자만 내시도록 하는 프로그램도 있습니다. 현재 이자를 변동이자로 갖고 있는 분들 혹은, 5% 이상의 이자율을 갖고 계신 분들이 재융자를 받기 위해 가장 선호하는 프로그램입니다.

2. 5% DOWN LOAN(세금 보고 필요)

최근에 고객들이 가장 선호하는 이 프로그램은 5% 다운으로 2백만불까지 융자를 얻을 수 있으며 MORTGAGE INSURANCE(모기지 보험) 없이 융자를 하실 수 있는 장점이 있습니다. 크레딧 점수는 740점 이상이면 5% 다운, 크레딧 점수가 700점 이상이면 10% 다운, 650점 이상이면 15% 다운으로, 2~3백만불까지 융자를 얻으실 수 있습니다. 페이먼트 부담을 줄여드리기 위하여, 이자만 내시도록 해 드릴 수 있습니다. 이 프로그램은 2년 동안의 세금보고가 요구됩니다.

3. 재융자 + Cash Out

갖고 계신 주택을 통해서 재융자를 하여 현금을 확보해 놓으시려는 분들을 위한 재융자 + 캐쉬 아웃 프로그램입니다. 집을 한 채 갖고 계신 분들로서 세금보고가 잘 되어 있으신 분들은 크레딧 점수가 700일 경우 집값의 85%까지(1.5 밀리언) 캐쉬 아웃이 됩니다. 크레딧 점수에 따라 620이상이면, 집값의 70%(1백만불)까지 재융자+캐쉬 아웃이 됩니다.

2nd Home or Investment Home을 갖고 계신 분들이 두 번째 이상의 집을 이용해서 재융자+캐쉬 아웃을 원하시는 경우는, 어떤 인컴 서류도 필요없이 크레딧 점수가 640이상이 되면 집값의 80%(1밀리언)까지 재융자+캐쉬 아웃을 받으실 수 있습니다. 세컨드 홈을 구입하시려는 분들을 위한 희소식도 있습니다. 이제 20% 다운머니로도 세컨드 홈을 구입하실 수 있는 프로그램이 새롭게 시작되었습니다. 크레딧 620점 이상이면 융자가 가능하십니다.

4. 2nd Home or Investment Home

세컨 홈이나, 투자용 주택을 추가로 사실려는 분들의 경우, 세금보고 서류가 갖추어 지면 15% 다운에 크레딧 점수 660점 이상이면 1.5밀리언까지 융자가 됩니다. 크레딧 점수가 620점 이상이면 30% 다운이 요구되며 대신에 융자는 2.5밀리언까지 가능합니다. 세금보고 서류를 제출하기 어려운 분들의 경우는 25% 다운으로 세컨 홈이나 투자용 주택의 구입이 가능하며 이때 크레딧 점수는 640점 이상이 되어야 하고 1.5밀리언까지 융자가 가능합니다. 그리고 좋은 점은 Reserve Money를 요구하지 않습니다.

5. 외국인을 위한 융자

한국에서 오시는 분들도 미국의 영주권이나 시민권이 없어도 집을 사실 수 있습니다. 이 분들은 30% 이상의 다운머니가 필요하며 소셜번호나 크레딧 점수가 없으셔도 융자가 됩니다. 융자는 30년 고정에 7년 고정 프로그램이 있습니다. 만약 한국에서의 신용점수가 좋으신 분들은 그 신용점수를 인정받으실 수 있으며, 그런 경우에는 30% 다운으로 1백만불까지 융자가 가능합니다.

6. VA LOAN(VETERAN'S ADMINISTRATION

VA융자는 다운페이먼트가 하나 없어도 집값의 100% 융자를 얻을 수 있습니다. 전쟁기간에 군복무를 했을 경우 최소 90이상의 복무기간이 요구되며, 비전시 기간에는 현역으로 181일 이상을 지속적으로 근무한 사람에게 해당됩니다. 크레딧 점수는 620점 이상이면 됩니다.

7. FHA(Federal Housing Administration) Loan

FHA Loan은 정부의 보증 아래 적은 다운 페이먼트(3.5% 부터)를 내고도 집을 살 수 있다는 장점이 있습니다. 크레딧 점수도 500점 이상이면 융자가 가능합니다. FHA 융자는 주택 구입자가 페이먼트를 내지 못할 경우에 은행이 손실을 입는 부분에 대해서 정부가 그 손해 부분을 보전해 주기 때문에 은행들이 대출해 주기를 선호하고, 서류 심사가 보다 수월합니다. 가령 숏세일이나 뱅크럽시 또는 차압을 당한 경우에도 일반 융자는 최소한 4년 이상 기다려야 하지만 FHA 융자는 2년이 지나면 융자가 가능합니다. 또한 융자 비용도 주택융자금액에 포함시켜 융자를 받을 수 있습니다.

FHA 융자의 단점은, 처음에 융자를 얻을 때 전체 융자 금액의 1.75%에 달하는, UP FRONT MORTGAGE INSURANCE PREMIUMS 비용을 내시게 됩니다. 또한, 융자를 받은 이후에 0.80%~0.85%의 MORTGAGE INSURANCE(모기지 보험)을 내시게 되는데, 이 부분은 나중에 집값이 오르거나 페이먼트를 잘 하여 집값 대비 융자 금액이 전체의 80% 이하가 되었을 때에 재융자를 통해서 없애실 수 있습니다. FHA 융자는 적은 다운페이먼트로 처음 주택을 구입하려는 분들에게 미국 정부가 주택 구입을 장려하는 차원에서 도움을 주는 유익한 프로그램이라 하겠습니다.

▶ 수잔 유(G 7 융자) 213-434-8669

타운뉴스 업소록

"리스팅 신청하세요!"

타운뉴스 업소록 신청서

Phone:

업소명(한글) :

주소:

(영문):

City State Zip

업종:

- 영문은 대문자로 기입해 주시기 바랍니다.
- 신규 또는 변경 사항이 있는 업소에서는 내년도 개정판을 위해 지금 곧 수록 신청서를 보내시기 바랍니다.
- 광고 게재에 대한 상담을 환영합니다.

밝고 건강한 신문 타운뉴스 Since 1994

Tel: 714.530.1367 / Fax:714.530.6473

11501 Brookhurst St. #202., Garden Grove, CA 92840

townnewsusa.com