

■ 교육

문제는 독해력이다!

많은 학생들이 SAT 시험을 볼 때 가장 어려워하는 부분은 독해이다.

SAT 점수는 최저 400점에서 최고 1,600점이다. 테스트는 영어 수학 각각 200-800점 사이의 두 개 섹션으로 구성되어 있다.

2019년 평균 점수는 1,059점, 섹션별로는 영어 증거 기반 읽기 및 쓰기의 평균점은 531점, 수학은 528점이었다.

지문이 읽히지 않는 상황에서 문제를 아무리 풀어도 점수는 나오지 않는다. 다음은 SAT 만점자 300명 학생들을 대상으로 실시한 한 조사에서 이들이 대답한 만점의 비결이다.

1. Read everything(무엇이든 읽으라, 50%).
2. Buy SAT books, Take practice(SAT 교재를 구입해 풀으라, 42%).
3. Relax. Don't stress out. It is only a test(긴장을 풀고 스트레스를 받지 말라, SAT는 단지 테스트일 뿐이다, 41%).
- 4 Memorize vocabulary(단어를 외워라, 20%).
5. The night before the test, Don't study-Get a goodnight's sleep(시험 전날 공부하지 말고 푹 자라, 14%).
6. Pace yourself(자신의 페이스를 조절하라, 9%).
7. Identify and Focus on weakness(자신이 가장 약한 부분을 확인해 중점적으로 공부하라, 8%).
8. Double-check your work(자신이 푼 것을 다시 확인하라, 7%).
9. Study early(SAT준비를 일찍 시작하라, 7%).
10. Take a prep course(SAT 강좌를 들어라, 5%).

■ 주택 용자 이야기 4

주택용자이야기7 - 주택용자의 실제절차

지금은 바이어스 마켓에서 셀러스마켓으로 시장이 전환되고 있습니다. 이런 때는 매물이 많이 나오지 않을 뿐만 아니라 마음에 드는 좋은 매물이 나오더라도, 바이어들 간의 높은 경쟁 때문에 현장에서 즉각적인 주택 구입의 판단과 결정이 요구되고 있습니다. 이와 같은 과도기 마켓에서 가장 중요한 것이 바로 용자에 대한 철저한 준비입니다. 이제는 내가 현재의 수입으로 얼마만큼의 용자를 얻어 어떤 가격의 집을 살 수 있는지에 대한 정확한 이해를 갖고, 이를 분명하게 뒷받침할 수 있는 "용자에 대한 사전 승인서(Pre-Approval Letter)"를 미리 미리 준비하여 손에 들고 있지 않는 한 제때에 제대로 된 집을 구입하기가 참으로 어려운 상황이 되었습니다.

1. 용자의 사전 심사와 사전 승인서

은행 용자를 받기 위해서는 은행으로부터 '용자의 사전 심사서' (Pre-Qualification Letter, 프리 퀄리피케이션 레터)를 받게 됩니다. 이때 론 오피서는 손님의 자산, 부채, 인컴, 크레딧 히스토리, 다운머니 등에 대한 내용을 상담하여 바이어에게 적합한 용자 프로그램과 용자 금액을 확인해 드릴 수 있습니다. '용자의 사전 승인서' (Pre-Approval Letter 프리 어루프벌 레터)는 '용자의 사전 심사'에서 한걸음 더 나아가, 바이어가 용자를 얻었을 경우에 얼마나 페이먼트를 할 능력이 있는지에 대해 은행 측에서 보다 더 구체적인 내용을 확인해 주는 것입니다. 이때 은행은 용자 신청자의 수입이나 세금보고, 크레딧 점수, 구입하려는 주택의 감정 가격 여부 등을 종합적으로 살펴서 보다 더 공식적이고 사실적인 심사를 통해 용자의 가능성을 확인하여 바로우어에게 드리는 서류입니다. 지금 같은 과도기적인 마켓에서는 "용자의 사전 심사서" 보다 "용자의 사전 승인서"를 셀러들이 훨씬 더 선호한다고 말씀드릴 수 있습니다. 용자의 사전 승인서를 들고 오는 바이어는 그만큼 셀러의 입장에서 보다 호의적으로 여겨질 것이기 때문입니다. 여기서 한 가지 기억하실 것은, 용자의 사전 심사서나 사전 승인서 모두 실질적인 용자의 승인 자체는 아니라는 사실입니다. 이를 위해서는 보다 더 구체적인 심사가 차후에 추가로 요구됩니다.

'용자의 사전 승인서(Pre-Approval Letter)'를 받기 위해서는, Full Documentation Loan(세금보고를 포함한 모든 인컴 서류가 요구되는 용자)의 경우에, 최근 2달치의 급여 명세서와 2달치의 बैं크 스테이트먼트, 지난 2년간 세금 보고서 등을 먼저 준비하셔야 합니다. 물론, NO TAX 주택용자 전문렌더인 저희의 경우는 위의 서류들이 없어도 용자를 받으실 수 있는 프로그램들이 있기 때문에, 저희 프로세서들과 상담을 해 주시면 되겠습니다. 이렇게 해서 서류가 준비되면, 경험 있는 프로세서와의 직접 상담을 통해 바로 용자 가능 여부에 대한 답을 얻으실 수 있습니다.

2. 용자 쇼핑의 기본 원칙?

많은 분들이 궁금해 하시는 것 가운데 하나가 용자를 얻을 때에 메이저 बैं크로 가는 것과 저희 같은 모기지 브로커 회사를 통하여 Whole Sale Lender(호울 세일 렌더)라고 불리는 용자 전문 은행으로 가는 것 사이의 차이점이 무엇인가 하는 것입니다. 우선 말씀드릴 수 있는 것은 여러분의 크레딧이 720점 이상이 되고 20% 이상 다운 머니를 준비하실 수 있는 조건을 갖추셨으면 메이저 은행을 사용하셔도 좋습니다. 단, 메이저 은행의 경우는 용자에 대한 프로세싱이 오래 걸리기 때문에 에스 크로의 클로징 기한을 30일을 전후한 단기 기간 내에 급하게 하셔야 할 경우에는 낭패를 보실 수 있습니다. 그러므로, 에스 크로 클로징까지 펀딩 기간이 얼마나 걸리는지를 처음에 분명하게 약속 받으시는 것이 중요합니다. 용자 전문 은행의 경우는, Whole Sale Lender라고 보통 부르는데, 대개 대형 은행들과 비슷한 이자를 제공하면서도 자체 금융으로 펀딩을 하기 때문에 손님의 사정에 따라서 프로세싱을 서둘러 드릴 수 있어서 에스 크로 클로징을 빨리 해야 하는 바이어 분들에게 큰 도움이 됩니다. 또한, 은행에 따라서 메이저 은행들이 다루지 않는 FHA용자나 VA 용자 혹은 Reverse(역모기지) 용자, 외국인 용자 그리고, 세금보고를 요구하지 않는 용자인 Stated Income Loan 등의 다양한 용자 프로그램을 갖고 용자를 해 드리기 때문에 그만큼 메이저 은행이 해 주지 않는 다양한 프로그램으로, 용자를 제공하는 장점이

있습니다. 특별히, 세금보고도 잘 안 되어 있고 크레딧 점수도 조금 좋지 않으신 상황에서 현재 갖고 계신 주택을 재용자 하면서 현금을 확보하고 싶으신 분들(재용자 + Cash Out)의 경우, 용자 전문 은행(Whole Sale Lender)들의 다양한 프로그램이 크게 도움이 됩니다.

사례) 용자를 다 갖아서 빛이 없는 4유닛을 갖고 계신 손님 한 분이 계셨는데, 당장 현금이 필요한 상황이셨습니다. 그런데, 크레딧 점수는 620점 밖에 되지 않았었습니다. 재용자를 하면서 캐쉬 아웃을, 집값의 80%까지 얻어야 하는 상황에서 어떤 은행도 용자를 해 주지 않아 낙심하고 계시다가 마침 저희 광고를 보고 찾아 오셨습니다. 물론, 저희가 안내하여 100만 불까지 캐쉬 아웃을 받으시도록 도와 드린 적이 있습니다. 이런 용자는 메이저 은행에서 해 주지 않는 특수한 용자입니다. 따라서, 주택 용자 전문 렌더를 찾아 주시면, 그런 어려움을 해결 받으실 수 있습니다.

3. 주택용자를 받기 전후 주의할 사항들

이제 가까운 시일 내에 주택을 구입하려고 계획하시는 분들이 가장 조심하셔야 할 몇 가지 내용들입니다. 우선, 주택 구입을 계획하고 계시는 분들은 앞서도 말씀드렸지만 최소한 1년 전 부터는 차를 사거나 리스를 만들지 않도록 조심하셔야 합니다. 당연히 크레딧 카드를 만들거나, 개인 용자를 받는 일을 피하셔야 합니다. 이런 일들은 크레딧 점수와 부채 비율 부분에 크게 영향을 주기 때문입니다. 이런 일들은 에스 크로가 클로징될 때까지 해서는 안 됩니다. 또한, 직장을 옮긴다든지, 비즈니스를 미리 닫는다든지 하는 일은 사전에 저희 같은 용자회사의 론 오피서들과 상의하여 조율하셔야 합니다. 비록 인컴도 올라가고 근무 환경이 좋아서 갑자기 직장을 옮길 수 있으나, 그러한 갑작스런 변화는 용자 심사에 영향을 주어 상당 기간 집을 못 사실 수 있기 때문입니다. 그리고, 할 수만 있다면 다운머니로 사용하시려는 돈은 미리 미리 준비하셔서 통장에 넣어두시는 것이 좋습니다.

▶ 수잔 유(G7 용자) 213-434-8669



Jin Hyuk Lee
213-210-2898
735 E. 12th St., #308
Los Angeles

CA Insurance Agent #: 0G84555

자동차 주택 사업체 생명.



Allstate
You're in good hands.

라인댄스 초,중급 반

활기찬 인생을 위한 건강한 춤!



남녀노소 누구나 편안하게 즐길 수 있는 신나는 라인댄스! 배우기 쉽고, 심장과 관절 등에 무리없이 건강한 신체를 만드세요

장소
성공회 가든그로브교회 강당
13091 Galway St.
Garden Grove, CA 92844
가든그로브 아리랑 마켓 옆

시간 매주 수-목-금요일
오전10시30분

문의전화 (562)760-3406 에스터 장