

■ 교육

## 2020학년도 주요대학 입시 결과

2020학년도 미국 주요대학 입시 결과(합격자 평균 성적 및 SAT 성적)가 공개됐다.

다음은 주요 대학들의 합격자 성적이다.

대학교	GPA 평균 점수	SAT 점수 (하위 25%-상위 25%)
하버드	3.9	1460-1580
프린스턴	3.9	1460-1570
컬럼비아	4.0	1450-1560
예일	4.0	1450-1560
MIT	4.0	1520-1580
듀크	3.9	1500-1560
유엔	3.88	1460-1560
다트머스	3.8	1440-1560
존스홉킨스	3.93	1480-1550

이들 상위권 대학은 아카데미 기록으로는 거의 차이가 나지 않는다. 결국 당락은 성적이 아닌 에세이나 추천서, 특별활동 등 비학업적 요소에서 결정됐다는 의미이다.

아이비리그 대학 합격률은 지난해보다 다소 높아졌다. 하버드 대학은 총 4만248명이 지원을 했고, 이 가운데 1980명을 합격시켰다. 합격률은 4.92%로 지난해보다 0.42%포인트 높아졌지만 크게 의미를 부여하기 어려운 수치이다.

하버드와 함께 예일, 컬럼비아, 유엔, 브라운, 다트머스 등도 합격률이 높아졌다. 아이비리그 대학 가운데 프린스턴만 유일하게 합격률이 떨어졌다. 지난해 보다 0.22%포인트 낮아졌지만 이것도 역시 의미를 부여하기 힘든 수치이다.

■ 주택 용자 이야기

## 8. 주택 용자와 이자율(Interest Rate) 1

### 1. 이자율의 결정

주택 용자의 이자율은 항상 변합니다. 이 경우에 누가 금리를 관장하며, 어떠한 시스템을 운용해서 이자율이 오르내리는지를 여러분은 궁금해하실 수 있습니다. 미국은 연방준비 시스템(Federal Reserve System)에 의하여 전체 은행에 대한 통제와 운용이 이루어집니다. 연방준비시스템은 연방은행(Federal Reserve Bank)과 연방준비제도(Federal Reserve Board)로 구성되어 있습니다. 미국의 연방은행은 금융을 주된 사업으로 하지 않습니다. 그보다는 일반 은행을 감독하고, 금융기관들의 견인차 역할을 한다고 보시면 됩니다. 연방은행은 1913년에 설립되었으며 7명의 주지사들로 구성된 집행부를 갖고 있고 미국 전체 12개 지역에 지역 연방은행을 갖고 있으며, 25개의 지역에 분점을 갖고 있습니다. 한편, 연방준비제도 이사회(Federal Reserve Board)는 미국의 경제를 효율적으로 운용할 수 있게 금리를 운용하여 인플레이션이나 디플레이션을 대비하며 시장 경제를 활성화하는 역할을 합니다. 금리가 0.25% 올랐다 혹은 내렸다는 것은 연방준비제도 이사회에서 금리를 올리고 내리는 결정을 했다는 말입니다.

그러나, 우리가 흔히 은행과 거래하는 과정에서 발생하는 이자는 조금 다른 경로를 통해 결정이 됩니다.

- **우대 금리(Prime Rate):** 우대금리는 은행이 최고의 크레디트를 가진 고객에게 제공하는 가장 우수한 이자율을 말합니다. 보통 소비자들의 금리는 Index + Margin으로 결정이 되는데 이때 신용이 우수한 고객에게 제공되는 금리를 우대금리라고 말합니다.
- **인덱스(INDEX):** 인덱스는 이자율을 결정짓는데 가장 근거가 되는 기본 지수를 말합니다. 미국에서는 보통 미국의 재무성에서 결정하는 TREASURE INDEX(트레저 인덱스)나 영국 런던국제은행에서 규정하는 LIBOR INDEX(London Inter Bank Offered Rate, 라이보 인덱스)를 사용합니다. 그리고, 이 지수에 더해서 각 은행들은 자신들이 가져갈 Margin(마진)을 여기에 더합니다.
- **마진(MARGIN):** 마진은 은행의 영업이

익을 말합니다. 은행의 영업이익은 미국의 30개 메이저 은행의 은행장들이 모여서 결정하는데, 보통 인덱스에 2.5% 정도의 이자를 덧붙이게 됩니다. 예를 들어, 오늘 TREASURE INDEX가 0.25%입니다. 그런데, 은행 마진이 2.5%입니다. 그럼, 우리가 은행을 방문했을 때, 은행이 앞서 말씀드린 우수 고객에게 제공하는 우대금리는 INDEX 0.25% + MARGIN 2.5% = 2.75%가 됩니다. 보통 고객들의 이자는 우대금리 기준에서 출발하여, 크레딧 점수가 몇 점인지, 다운머니를 몇 %로 할 것인지, 집값 대비 용자 금액이 몇 %인지 등을 따져서, 고객의 대출 받을 조건이 나쁠수록 조금씩 ADD-ON을 하여 이자를 높여 가면서 부여하는 것입니다.

이번에 COVID-19 사태로 트럼프 정부가 이자율 0%대로 하향 조정을 하였습니다. 그럼에도 불구하고 여러분의 주택 용자의 이자율이 보통 3.25%(30년 컨퍼밍 이자 기준)를 유지하고 있는 이유는, 이와 같은 은행의 인덱스와 마진의 상관관계에 따른 것임을 이해해 주시면 되겠습니다. 한편, 이와는 별도로 주택용자 이자의 경우는 정부가 운용하는 10년이나 30년 기한 채권(TREASURY BOND)의 이자율에 크게 영향을 받기 때문에, 향후 주택 금리에 대한 추이를 더 알고 싶으신 분은 정부채 발행 이자율을 주의 깊게 보셔야 합니다.

### 2. 용자 기간과 이자율

주택을 구입하기 위하여 용자를 얻을 때에 가장 주의해야 할 부분이 이자율(Interest Rate)입니다. 이자율을 결정하는 요인으로는 집값 대비 몇 퍼센트의 용자를 얻는지, 크레딧 점수는 얼마나 되는지, 또한 용자 기간은 몇 년으로 할 것인지 등, 이자율을 결정하기 위한 여러 가지의 판단 요소들이 있습니다.

그러한 여러 요소들 가운데서 주택 용자를 받을 때에 여러분이 가장 먼저 고려하실 사항은, 내가 이제 구입하는 새집에서 앞으로 몇 년 동안 살 것인가를 계산하는 것입니다. 이것이 왜 중요한가 하면, 보통 주택용자라고 하면, 30년 고정 이자의 용자를 선호하기 마련인데, 만약에 여러분이 이 집에서 10년 이상 살 작정이면, 30년 이자 고정 용자가 안전하고 좋겠지만 여러

분이 앞으로 이 집에서 5년만 살다가 이사를 계획하고 있다면 혹은, 틀림없이 7년 안에 이 집을 팔고 이사하시겠다는 계획을 갖고 있다면, 30년 이자 고정 조건으로 용자를 받는 것은 좋은 결정이 아닐 수 있습니다. 2020년 4월 중순 현재, \$510,400이하의 컨퍼밍 용자에 대한 30년 고정 이자는 3.25% 정도입니다. 그런데, 이를 5년 고정이나 7년 고정으로 용자를 받으시면 이자율을 0.125%에서 0.25%까지 더 낮출 수 있습니다. 그렇다면, 7년 이내에 이사를 계획하고 있는 분이 30년 고정으로 용자를 받으면, 그분은 매달 거의 0.125에서 0.25%의 이자를 더 은행에 지불하게 되는 것입니다. 그 금액의 차이가 얼마나 큰지는 여러분이 더 잘 아십니다. 아이러니하게도 많은 분들이 이자율을 결정할 때 0.1%라도 더 낮추어 받기 위해서 다른 많은 예민한 노력을 기울이시면서도, 정작 이런 부분에서는 오히려 세밀하게 계획하지 않아 손해를 보는 경우가 많아 안타까운 마음이 들 때가 있습니다.

어떤 분들은 그래도 30년 고정을 하면 원금이 많이 깎이지 않느냐고 말씀하는 경우도 있습니다. 그러나, 5년 혹은 7년 고정으로 용자를 받아도 원금은 30년 고정과 똑같이 깎여 나갈 뿐만 아니라 30년 고정으로 용자를 받아서 7년 정도 납부를 해도 원금이 전체 용자 금액의 5% 정도밖에 줄어 들지 않는 것을 이미 많은 분들이 경험으로 알고 계십니다. 따라서, 용자를 계획하실 때는 그 기간을 몇 년으로 할 것인가에 대한 세심한 계획을 먼저 세워서 좋은 결과를 만드시도록 말씀드립니다. 또한, 인컴이 여유가 있으신 분에게는 15년 이자 고정 용자를 얻으시도록 말씀드리고 싶습니다. 15년 용자는 비록 높은 페이먼트가 부담스럽기는 하지만, 보통 30년 용자에 비해 약 0.5% 정도까지 이자가 낮기 때문에 손님들에게 주어지는 이익이 훨씬 크다 하셨습니다. 이와 같은 다양한 변수들을 전제로 하여 용자를 결정하셔야 하므로, 주택 용자를 받기 전에 항상 먼저 용자 기간을 얼마로 할지를 제일 먼저 고민하시고, 이를 베이직으로 해서 대출에 관한 상의를 해주신다면 좋은 이자를 받으실 수 있습니다.

▶ 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.

© 2019 Allstate Insurance Co. 9772519

# 라인댄스 초,중급 반

활찬 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