

■ 교육

## 커뮤니티 칼리지 진학, 갭이어 선택 증가할 듯

코로나19 사태로 미국의 많은 대학들이 가을 학기에 오프라인 수업 열지 않을 가능성이 높아지는 가운데 올가을 학기 입학 예정자 가운데 4년제 대학 대신 거주지 인근의 커뮤니티 칼리지로 진학하거나 갭이어를 선택하는 학생이 늘어날 것으로 예상된다.

CNBC는 최근 올가을 대학 입학 예정자 가운데 4년제 대학 대신 거주지 인근 커뮤니티 칼리지를 선택하는 학생들이 급증할 것이라고 전했다. 학비가 저렴하거나 들지 않고 통학이 가능해 지속가능성 등 경제적인 혜택을 누릴 수 있기 때문이다.

전국학생연합연구센터에 따르면 학사 학위 취득자의 절반 이상이 2년제 커뮤니티 칼리지를 거쳤다. 현재 캘리포니아주를 포함해 30곳이 넘는 주 정부가 2년제 대학에서 준학사 학위를 받을 경우 4년제 대학에 3학년으로 편입하는 걸 허용하고 있다.

한편 갭이어를 선택하는 학생도 증가할 것으로 예상된다. 갭이어는 고등학교 졸업 후 곧장 대학에 진학하지 않고 6개월 또는 1년을 쉬면서 국내외 해외에서 봉사활동이나 인턴십에 참여하거나, 취미 또는 특기 분야를 공부하면서 경력을 넓히도록 지원하는 교육 프로그램이다. 갭이어는 보통 신입생이 1학년 등록을 하지 않고 이 제도를 활용해 자신의 경험을 쌓는다.

이런 상황이 이어지자 일부 대학들은 경제적인 이유로 갭이어 프로그램을 잠정 중단하기도 했다. 만일 갭이어를 선택하려는 학생들은 갭이어를 택하기 전 학교에 연락해 학점을 받는 크레딧이 있는지, 어떤 프로그램이 가능한지 등을 알아봐야 한다. 미국에서 고교 졸업생 중 갭이어를 택하는 학생들은 연간 4만 명에 달한다.

■ 주택 융자 이야기

## 8. 주택 융자와 이자율(Interest Rate) 2

### 1. '이자율을 락(Lock)한다'는 뜻은?

많은 분들이 궁금해 하시는 것 가운데 하나가 이자율을 '락(Lock)' 한다는 말입니다. 앞서 말씀드린 대로 이자율은 항상 변동이 있습니다. 그와 같이 항상 변하는 이자율을 보며, 특히 지금과 같이 경제 상황이 불안정한 경우에는 오늘 이자율 기준으로 해서 내가 받는 주택융자의 이자를 당장에 확정 짓고 싶은 마음이 있게 됩니다. 이때 손님들은 론 오피서의 도움을 받아 자신이 원하는 오늘의 이자율을 자신의 융자에 적용해 줄 것을 요청할 수 있습니다. 예를 들어, 오늘 이자가 3.25%입니다. 그런데 앞으로 내 융자 프로세스가 끝나기까지 에스 크로가 남아 있는 3주 동안에 이자가 오를 것 같습니다. 그러면, 손님들은 앞으로 이자율이 오르더라도 그 상승분에 대한 영향을 받지 않고 내가 오늘 결정했던 3.25%의 이자로 융자를 받아 에스 크로를 클로징할 수 있도록 론 오피서를 통해서 이자율을 오늘 이자 3.25%로 약속 받을 수 있습니다. 이렇게 이자율을 결정하는 것을 '이자 락(Lock)한다' 혹은 라킹(Locking)한다' 고 말합니다.

물론, 이자율을 락하는 것은 앞으로 이자가 계속해서 오를 것 같은 상황에서는 낮은 이자율을 적용받을 수 있어서 손님들에게 너무 좋은 프로그램입니다. 그러나, 이자가 떨어지는 추세에 있을 때에는 당연히 락을 하지 않고, 시장의 추세를 보며 이자율의 '락' 을 결정하는 것이 필요하겠습니다. 이렇게 이자를 '락' 하지 않은 채 흘러가도록 놔두며 시장의 추이를 살피다가 락하는 것을 "플로트(Float) 혹은 플로팅(Floating)" 한다고 말합니다.

### ▶ 이자율 락은 언제 하는가?

집을 사시는 분들이 갖는 오해 가운데 하나는, 에스 크로가 오픈 되면 '바로 그날의 이자로 이자율이 확정되는가?' 하는 것입니다. 그러나, 보통 은행에서 신청한 융자의 이자율이 확정되려면, 융자에 필요한 세금 보고서, 뱅크 스테이트먼트, 페이 스텝과 같은 제반 서류들이 먼저 은행에 제출되어야 합니다. 이 서류들이 먼저 제출되면, 해당 은행은 손님의 융자가 가능한지에 대한 심사를 하게 됩니다(이것을 언더라이팅(Underwriting)한다고 합니다). 그래서, 융자가 가능하다고 결정된 시점에서 비로소, 이자율에 대한 락이 가능하게 됩니다. 보통 이러한 언더라이팅 기간이 2주 정도 걸리기 때문에, 이자율의 락은 그 시점에서 가능하게 되는 것입니다. 그리고, 이러한 절차는 재융자를 하실 때도 마찬가지입니다. 요즘은 이자가 등락을 거듭하고 있습니다. 이런 때에는 집을 사시려는 분들도 그리고 재융자를 해서 이자를 낮추시려는 분들도, 앞서 말씀드린 것처럼 미리 미리 서류를 제출해서 서류 심사를 먼저 확보해 놓고 기다리다가, 가장 좋은 시점을 선택해서 이자를 락하는 것이 훨씬 좋은 방법입니다.

행에 제출되어야 합니다. 이 서류들이 먼저 제출되면, 해당 은행은 손님의 융자가 가능한지에 대한 심사를 하게 됩니다(이것을 언더라이팅(Underwriting)한다고 합니다). 그래서, 융자가 가능하다고 결정된 시점에서 비로소, 이자율에 대한 락이 가능하게 됩니다. 보통 이러한 언더라이팅 기간이 2주 정도 걸리기 때문에, 이자율의 락은 그 시점에서 가능하게 되는 것입니다. 그리고, 이러한 절차는 재융자를 하실 때도 마찬가지입니다. 요즘은 이자가 등락을 거듭하고 있습니다. 이런 때에는 집을 사시려는 분들도 그리고 재융자를 해서 이자를 낮추시려는 분들도, 앞서 말씀드린 것처럼 미리 미리 서류를 제출해서 서류 심사를 먼저 확보해 놓고 기다리다가, 가장 좋은 시점을 선택해서 이자를 락하는 것이 훨씬 좋은 방법입니다.

### 2. 바로우어(Borrower)가 원하는 대로 이자를 낮출 수 있는 '바이 다운(Buy Down)'

손님들 가운데는, "현재의 이자율보다 더 낮은 이자율을 받을 수 없나요?" 하고 물으시는 분들이 있습니다. 바이 다운은 보통 손님들이 자신의 이자율을 더 낮추고 싶을 때 사용하는 방법입니다. 이때 손님들은 보통 전체 융자 금액의 2% 정도를 더 내고, 전체 이자를 0.5%정도 낮추실 수가 있습니다. 이러한 바이 다운은 융자를 오래 갖고 계시려는 분에게 유리합니다. 예를 들어 5년 이내에 집을 파실 분들은 바이 다운을 하시면 손해입니다. 그런데, 집을 30년 정도 유지하려는 분들에게는 큰 이익이 됩니다. 예를 들어, 융자 금액이 \$400,000인 분이 융자 금액의 2%에 해당하는 \$8,000을 내시고 바이 다운을 통해서 이자율을 0.5% 내린 뒤에 30년 동안 페이먼트를 꾸준히 내게 되면, 전체적으로 약 \$47,520의 이자 페이먼트를 절감하게 됩니다. 이때, 초기에 낸 \$8,000을 제하더라도 약 \$40,000의 이자 이익을 보게 되는 것입니다. 바이 다운 프로그램 가운데에는 이 외에도 이자율 적용에 있어서 변동 이자율을 적용하는 '2-1 바이 다운' 프로그램도 있

습니다.

### 3. 바이 위클리 프로그램(Biweekly Mortgage Program) 융자의 장단점

융자 가운데는 두 주에 한번씩 페이먼트를 내는 바이 위클리 프로그램 융자가 있습니다. 이 프로그램을 활용하면 융자 상환기간이 30년 고정 융자에 비해서 약 7년 정도 짧아지고, 이자 액수를 줄이는 효과가 있습니다. 이 프로그램은 일년에 13번의 페이먼트를 더 내게 되기 때문에, 금리가 높을수록 상환기간은 더욱 줄어들고, 금리가 낮을수록 상환기간이 덜 줄어 듭니다. 예를 들어, \$400,000의 융자금을 7%의 이자로 30년 고정 매월 페이먼트 상환 조건으로 얻었다고 할 때, 바이 위클리 페이먼트로 상환할 경우, 융자 상환 기간은 23년 4개월로 줄어들습니다. 그리고 이때 절약되는 이자금액은 약 \$137,800이 됩니다. 그런데, 금리가 10%였다면 전체 상환기간은 21년으로 줄고, 세이브하게 되는 이자금액도 훨씬 높아지게 됩니다. 따라서, 금리가 높을수록 (7% 이상) 더 큰 이익이 따르게 되지만, 금리가 지금과 같이 낮은 때는 그만큼 이익이 적습니다. 그러므로, 바이 위클리 페이먼트 융자 프로그램은 금리가 높을 때 활용하도록 권해 드리고, 지금과 같이 이자가 낮은 시장에서는 그다지 큰 효과를 보지 못하기에 굳이 권유해 드리지 않는 프로그램입니다.

더구나, 어떤 분들은 15년 고정 융자를 갖고 계신 분들인데, 이를 바이 위클리 융자 프로그램으로 바꾸는 분들이 있습니다. 이 경우에 실제 단축되는 기간은 약 18개월 정도에 지나지 않고, 이자금액에서 보는 이익도 그다지 크지 않기 때문에 굳이 프로그램을 바꾸도록 권해드리지 않습니다. '그래도, 비용없이 바꾸어 준다고 하면 해볼만 하지 않은가?' 하고 생각할 수도 있지만, 보통 얼마 정도의 계약금이 처음에 차지되고, 또한 매달 일정 금액의 수수료가 부과되기 때문에 신중하게 따져보고 결정해야 합니다.

▶ 수잔 유(G7 융자) 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

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