



# W-2, 세금보고 서류 없어도 대출 가능한 'Non-QM Loans'

〈David R. Kim 모기지 융자 전문가〉

논-큐엠 론은 (Non-qualified Mortgage Loan, 비적정 모기지 론)을 의미한다. 소비자 금융 보호국(CFPB)에서 제시한 조건들과 연 정부에서 요구하는 기준에 따르며 패니 메이나 프레디 맥 같은 기관에 매매되는 '적격 모기지 론(Qualified Mortgage)'과는 달리, 논-큐엠 론은 패니 메이나 프레디 맥 등에 매매되지 않기 때문에 연방 기준으로부터 자유롭다. 일반적인 모기지 론을 신청할 때 반드시 필요한 W-2 나 세금보고 서류 없이도 크레딧 점수, 부동산 감정 서류 등 최소한의 조건만 갖추면 신속하게 대출 절차가 진행될 수 있다. 단독주택이나 콘도, 2-4 유닛, 세컨드 홈 등을 구입, 투자하거나 재융자를 받고 싶은데 일반적인 모기지 론을 받기에 어려움이 있는 자영업자들이 적절하게 활용할 수 있다.

모든 모기지 론 신청자들이 정부 기관에서 요구하는 자격 요건들을 교과서적으로 완벽하게 갖추고 있지는 않다. 제시된 조건에서 다 충족이 되지만 한두 가지가 미비 되는 경우가 허다하다. 다운페이할 현금도 충분히 있고 크레딧 점수도 좋지만 서류상으로 인컴을 입증할 수 없는 자영업자나 투자자들, 크레딧 점수가 부족하고 인컴 증명 수단이 없는 외국 국적자들, 가족에게 현금을 지원받아 부동산 구입을 하고 싶은 유학생 등을 예로 들 수 있다.

자영업자가 모기지 론을 신청할 경우, 논-큐엠 론으로 진행하면 개인 뱅크스테이트먼트(은행구좌내역서) 대신 비즈니스 뱅크스테이트먼트를 제출하면 된다. 뱅크 스테이트먼트 상 지난 24 개월 동안의 디파짓(입금) 평균을 계산해 그것을 인컴으로 적용할 수 있다. 90 퍼센트까지 융자가 가능하며 융자받을

수 있는 액수는 최소 15 만 불에서 3백만 불 까지도.

5 - 8 멀티 유닛 투자에도 논-큐엠 론을 추천할 수 있다. 투자 부동산에서 산출되는 렌트 인컴 액수가 론 페이먼트 보다 많을 경우 EZ 투자자 론 프로그램을 통해 쉽게 융자 받을 수 있기 때문이다. 투자 대상 부동산의 90 퍼센트까지 융자 받을 수 있으며 일반 모기지 론에서 반드시 요구하는 PMI 보험도 필요하지 않다. 재건축해서 플립하려는 경우(Fix & Flip) 20 %만 다운하고 80%를 융자 받은 다음 재건축론은 100% 융자 받을 수 있다.

외국 국적을 가진 경우, 인컴 증명도 어렵고 크레딧 점수가 모자라서 은행에서 일반적인 모기지 론을 받기가 곤란할 수 있다. 논-큐엠 론으로, 크레딧 점수를 신속성 있게 적용하고 현금을 선물로 입증하는 서류를 구비하면 된다. 다운페이먼트의 90%까지 선물이 가능하다.

논-큐엠 론의 장점은 고객의 상황에 맞춰 융통성 있게 설계할 수 있다는 것이다. 일반 은행에서 요구하는 각종 서류를 간소화해서 최소한의 문서 작업으로 대출 절차를 진행한다. 또한, 클로징(Closing)을 신속하게 할 수 있는 것이 강점이다. 감정(Appraisal) 및 타이틀(Title) 회사들과 협조하여 빠르면 1 - 2주 내에 늦어도 4 주 내에는 모기지 론을 종결 시킬 수 있



▲ 데이빗 김 모기지 융자 전문가.

다. 타 주에 있는 투자 부동산 구입을 원하는 고객이 일반 모기지 론을 신청할 경우, MLO 가 해당 주의 라이선스를 보유해야 하지만 논-큐엠 론의 경우 상관없이 진행하므로 신속하고 편리하게 완결할 수 있다.

논-큐엠 론의 적용이자율은 일반 모기지 론과 비슷하거나 약간 높을 수 있다. 간단한 절차, 유연하고 간소화된 서류 구비 조건, 신속한 클로징 시간 등을 고려해 볼 때 매우 경쟁력 있는 옵션이다. 투자를 위한 논-큐엠 론의 경우 일반 모기지 론 보다 이자율이 오히려 낮을 수도 있다. 선입관 때문에 소비자의 입장에서 고려대금 대출이 아닌가 하는 오해를 할 수 있으나 절대 그렇지 않다. 논-큐엠 론에 설정된 정부 가이드라인을 엄밀히 따르고 있기 때문이다.

데이빗 김 MLO(모기지 융자 전문가)는 오랜 금융업 종사 경험과 축적된 모기지 론 노하우로 한인 커뮤니티 고객들을 지원하고 있다. 단독주택이나 콘도, 멀티 유닛, 세컨드 홈 등을 주거 혹은 투자 목적으로 구입하고 싶은 자영업 고객들을 위해 다양한 논-큐엠 모기지 론 상품들이 준비되어 있고 고객 맞춤형으로 얼마든지 론 프로그램을 설계할 수 있으므로 관심 있는 분들은 일단 상담해 볼 것을 권유했다. 한국어로 편하게 상담할 수 있다.

문의: (949) 690-0189

## 너무나 쉬운 주택대출 Non-QM Home Loans

세금보고서 필요없습니다  
뱅크 스테이트먼트로 충분합니다  
자영업 하시는 분 적극 추천합니다

- 3백만 불까지 융자 가능
- LTV 90% 까지/PMI 없음
- 투자용 부동산 85% 캐시 아웃
- 최소한 서류로 2-4 주 내에 클로징
- 외국 국적 고객 환영
- 주택구입, 재융자, 캐시아웃, 투자용 대출 상담 환영



W-2 Tax Returns PMI Hard Money 구입 재융자 캐시아웃 투자

David R. Kim  
Private Client Group - NonQM Loans  
Direct (714)790-6581 Mobile (949)690-0189 NMLS #1693713  
Email: david.kim@tunited.net 17341 Irvine Blvd Tustin CA 92780

