

■ 부동산 칼럼

Home Equity 활용 방법 (part 1)

앞으로 두 차례에 걸쳐 Home Equity (순자산)에 대해 살펴보고 싶다. 이번에 소개하는 Part 1에서는 Home Equity에 대한 정의와 이를 쌓는 방법에 대해 살펴보고, Part 2에서는 Home Equity 활용 방법에 대해 이야기하도록 하겠다.



Equity는 순자산을 뜻한다. 부채를 제외하고 온전히 본인이 소유하고 있는 자산을 가리킨다. 이 순자산을 뜻하는 equity에 Home이 붙어 Home equity가 되었다. 따라서, Home equity란 부동산에 대한 본인의 순수 소유 재산액을 뜻하는 것이다. Home equity를 산출하는 방법은 간단하다. 현재 집 가격(Home value)에서 융자금(Mortgage)을 뺀 차액을 찾으면 된다. 예를 들어 50만불짜리 집을 20% 다운페이로 구매했다고 하자. 그렇다면 10만불이 다운페이가 될 것이고 남은 40만불은 융자를 통해 구매하는 것이 된다. 이런 상황에서는 Home equity가 10만불이 되는 것이다.

운페이(10만불)를 하고 구매했다고 하자. 그리고 5년 동안 착실하게 융자를 상환하여 융자 금액의 30%를 갚았다. 만약 지난 5년간 집값 변동이 없었다면 집 주인의 Home equity는 다운페이 10만불과 융자상환금 12만불(융자금 40만불의 30%)을 합한 22만불이 된다. 하지만 만약 집값에 변동이 있었다면 어떻게 될까? St. Louis Fed에 따르면 캘리포니아에서 거래된 집값 평균값은 지난 5년간 44.3%나 올랐다. 이 metric을 적용해보면 5년 전 50만불짜리 집은 현재 가격으로 72만불이 되어 있을 것이다. 이러한 경우 집 주인의 Home equity는 기존 집값에 변동이 없다고 가정하고 산출했던 22만불이 아닌 여기에 집값 상승폭 22만불을 더한 44만불이 된다. 집값이 앞으로도 계속 오를 거라는 보장은 그 누구도 할 수 없지만, 만약 상승한다면 집 주인의 Home equity 또한 함께 상승하게 된다.

누구든 순자산을 더 많이 축적하기 원한다. 그렇다면 Home equity를 쌓는 방법에는 어떠한 것들이 있을까?

첫번째는 당연하겠지만 다운페이를 많이 하는 것이다. 집 구매에 사용되는 다운페이는 즉시 Home equity에 적용된다.

다음으로는 꾸준히 융자 금액을 갚아나가는 것이다. 매달 상환하는 주택 융자금(Mortgage)에는 일반적으로 원금(Principal Balance)과 이자(Interest), 재산세(Property Tax), 그리고 주택보험(Homeowner's insurance)이 포함되어 있다. 보통 처음 상환 단계에서는 원금보다 이자를 더 많이 내게 되지만 그래도 꾸준히 갚아 나가다 보면 점차 원금은 줄어들고 Home equity는 축적된다.

마지막으로는 집값이 오르는 것이다. 우리가 통제할 수 있는 영역 밖의 옵션이지만 그래도 집값이 상승하면 소유 equity 또한 상승하게 된다. 예를 들어 보자. 5년 전 50만불짜리 집을 20% 다

이번 칼럼에서는 Home equity에 대한 정의와 이를 축적하는 방법에 대해 살펴봤다. 다음 칼럼에서는 Home equity 활용 방법에 대해 자세히 설명하겠다.

사진=shutterstock

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com



■ 동물

목줄을 무는 반려견, 어떻게 훈련시킬까?

반려견이 목줄을 깨무는 것은 교육 부족을 상징하는 행동이다.

'Myanimals' (myanimals.com)에 따르면 반려견과 산책하다 보면 계속 줄을 당기거나 다른 사람이나 동물을 향해 짖거나 목줄을 무는 행동 등으로 다른 자극을 의식하지 못할 때가 있다. 반복적으로 목줄을 물어서 정기적으로 새 목줄을 산다면 그 습관을 고쳐주어야 한다.

■ 반려견이 목줄을 무는 이유

반려견이 산책 도중 목줄을 문다면 흥분했다는 뜻일 수 있다. 목줄을 무는 대신 코로 마음껏 냄새를 맡게 하여 따분함과 스트레스를 해소시킨다.

산책하기 전에 반려견은 차분하게 대기해야 한다. 흥분한 상태에서는 '앉아!' 나 '기다려!' 같은 단순한 명령은 듣지 않는 경우가 대부분이다. 그러므로 반려견 스스로 흥분을 절제하지 않으면 산책하러 나가지 못한다는 사실을 깨우쳐 주어야 한다.

또 산책 도중 다른 개의 접근으로 위협이나 공포를 느꼈을 때 보호자가 알아차리지 못한다면 반려견은 목줄을 물고 당기며 도망치려 할 것이다.

■ 반려견이 흥분해서 목줄을 물 때

산책을 나서기 전 반려견이 목줄을 무는 이유는 대부분 집에서 지루하게 시간을 보내면서 쌓인 스트레스를 빨리 해소하고 싶어서다. 육체적 피로보다 정신적 피로가 더 크다. 냄새를 맡으며 머리를 쓰는 반려견이 체력을 소모하게 하려면 산책 전 집에서 준비운동을 시키는 것도 좋은 방법이다. 다양한 냄새를 맡게 하고 산책을 나서면 보호자와 반려견 모두 편안해지며 반려견은 목줄 물기

보다 거리의 후각적 자극에 훨씬 더 집중할 것이다.

■ 목줄을 무는 반려견 훈련 방법

▶ 산책 전 훈련 필수

후각 훈련을 통해 반려견에게 외출 전 행동을 습득하게 된다. 과거에는 서열 정리를 위해 반려견이 보호자 뒤를 따라야 한다고 했지만 최근 개 전문 심리학자들은 이러한 주장에 반대한다. 반려견이 보호자 앞이나 뒤에 서는 것보다 간식으로 기다리는 훈련을 시키는 것이 중요하다. 반려견이 문밖으로 달려 나가려는 충동과 힘을 절제할 줄 안다면 보호자보다 먼저 가거나 뒤를 따르는 것은 문제 되지 않는다.

반려견의 충동 조절을 도우려면 흥분을 가라앉힐 때까지 기다리거나 후각 훈련 또는 기본 명령 훈련을 한 다음 목줄 또는 하네스를 채운다.

▶ 산책 중 계속 말시키지 않기

반려견과 산책을 하면서 계속 명령하면 그 명령은 결국 무시당한다. 그 대신 목줄 훈련으로 살짝 당기는 것만으로 반려견이 보호자에게 집중할 수 있게 가르쳐야 한다.

큰소리를 지르거나 목줄을 아무 때나 당기면 반려견과 소통할 수 없다. 오히려 스트레스만 가중되면서 목줄을 무는 나쁜 행동을 유발하게 할 뿐이다.

산책을 나서면 반려견이 후각적 자극에 집중하여 차분하게 주변 냄새를 맡으면서 걷게 해준다. 산책 중 보호자에게만 관심을 두고 냄새를 맡지 않는다면 무언가 잘못됐다는 뜻이다. 보호자가 아닌 반려견 위주로 산책해야 하지만 반려견에게 끌려다니지 않도록 적절한 규율 교육을 한다.

Law Offices of Joseph KW Choen

“정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다.”

천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

DACA 연장, 드림비안 및 불체자 구제안 관련 상담중

프로디 관련 상담

고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

이민법

영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 *취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중

부동산법

상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이복선)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토

상법

계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토

천관우 변호사

서울고·연세대·법학박사
가주 변호사 협회 정회원
이민 변호사 협회 정회원

josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

LA Office

213-232-1655

3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

OC Office

714-522-5220

6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621