■ 부동산 칼럼

Home Equity 활용 방법 (part 2)

지난 칼럼에서는 Home Equity에 대한 정의와 축적 방법에 대해 살펴봤다. 이번 칼럼에서는 Home Equity 활용 방법에 대해 이야기 해보고자 한다.

Home Equity는 순자산(asset)으로 취급되며 활용 방법도 다양하다. 활용 방법은 크게 4가지 – Home equity loans, Home equity lines of credit (HELOC), Cash-out refinance, Reverse mortgage 정도로 나누어 살펴본다.

먼저 Home equity loan과 Home equity line of credit(HELOC)에 대해 알아본다.

이 두 종류의 loan은 2차 융자라는 점에서 궤를 같이한다. 2차 융자란 기존의 1차 융자, 즉 부동산을 구매하는데 사용된 primary mortgage를 건드리지 않고 추가적인 loan을 받는 것을 뜻한다. Home equity loan은 본인이 부동산에 지니고 있는 equity를 담보로 하여 loan을 받게 된다. Equity를 얼마나 보유하고 있는지에 따라 융자 여부가 결정되며, equity가 많을수록 loan을 받을 수 있는 금액 또한 상승한다. 이렇게 받은 융자금은 보통 fixed interest rate(고정이자율)으로 매월, 정해진 기간(ex. 30년)동안 상환하게 된다. Home equity loan의 장점은 상대적으로 낮은 고정 이자율과 매월 얼마씩 돈을 갚아 나가게 될지를 확실하게 알 수 있다는 예측성에 있다.

다음은 HELOC이다. HELOC의 개념은 우리가 일반적으로 사용하는 크레딧 카드와 비슷하다. HELOC을 신청하게 되면 해당 부동산 보유 Equity에 기반하여 산출된 Credit limit을 받게 된다. 크레딧 카드의 limit과 동일한 개념이라고 생각하면 되는데 주어진 limit 내에서 돈을 빌리고 다시 갚고 할 수 있는 것이다.

예를 들어 A라는 사람은 집 수리에 돈이 필요해 HELOC을 신청했다. 승인이 난 후 확인해보니 해당 은행 계좌에 HELOC 어카운트가 생성되었고 Credit limit이 $50,000인 것을 확인했다. 우선 집을 수리하는데 $30,000이 필요했던 그는 HELOC 어카운트에서 본인의 checking account로 $30,000을 transfer 했고, 집 수리를 진행했다. 다시 HELOC 어카운트를 확인해보니 기존 $50,000에서 본인이 사용한 $30,000을 제한 $20,000이 사용 가능한 밸런스로 남아 있었다. 여기서 돈을 갚으면 다시 그만큼 사용가능 금액이 올라갈 것이고, 추가로 융자를 사용하면 줄어드는 것이다. 보통 HELOC은 30년 동안 열려있다. 이 중 첫 10년은 돈을 사용하고 갚으며, 크레딧 카드처럼 HELOC을 사용할 수 있는 기간이다. 남은 20년의 성격은 좀 다르다. 이 기간 동안에는 HELOC 어카운트에서 돈을 빌릴 수 없으며 지난 10년 동안 사용하고 미처 갚지 못한 융자금을 갚아 나가야 한다. 보통 사람들은 20년 동안 남은 balance를 갚아 나가기보다는 새로운 HELOC을 재신청하여 새로 생성되는 어카운트를 활용, 이전 HELOC의 남은 balance를 갚는다. 이렇게 되면 또 다시 사용할 수 있는 HELOC 어카운트가 생기는 것이다. HELOC의 장점에는 내가 직접 사용한 돈에 한해서만 이자를 지불하면 된다는 부분이 있지만 일반적으로 Home equity loan과 비교했을 시 이자율은 더 높으며 고정(fixed interest rate)보다는 변동 이자율이 대부분이다.

이번 칼럼에서는 Equity 활용 방법 중 Home equity loan과 HELOC에 대해 살펴봤다. 축적된 자산을 활용하여 필요한 돈을 조달한다는 것은 현명한 선택이 될 수도 있지만, 상황에 따라 어리석은 선택이 될 수도 있다. 따라서 본인의 상황을 잘 분석하고 냉정하고 현명한 판단을 내리는 것이 중요하다.

다음 칼럼에서는 Cash-out refinance와 Reverse mortgage에 대해 알아본다.

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

■ 동물

반려견을 한 마리 더 입양할 때 주의할 점

'반려견이 혼자라서 외로울 것 같은데 한 마리 더 입양할까?' 한 마리의 반려견과 지내는 경우 누구나 한 번쯤 이런 생각을 해보았을 것이다. 하지만 한 마리를 더 입양하기 위해서는 먼저 생각해야 할 것들이 있다.

■ 우리 집 개는 친구가 필요한가

반려견의 외로움을 덜어주기 위해 또 한 마리의 입양을 생각하는 경우가 많다. 사회적 동물인 개들에게 무리의 구성원이 더 생겨나는 것은 반가운 일일 것이다. 그렇지만 우리가 꼭 알아두어야 할 것이 있다. 개들은 '인간과의 유대관계' 가 정말 강한 존재라는 것이다. 주인과의 유대관계가 어떻게 유지되고 있는지가 중요하다.

주인과 반려견의 관계는 인간사회로 비유하자면 '팀장과 팀원' 이라고 할 수 있다. 하지만 주인에 대한 과도한 애착 관계가 형성된다면 그 관계가 원활하게 유지되기 어렵다. 그런 상황에서 반려견의 영역 안에 또 다른 반려견이 생긴다면 어떤 상황이 발생하게 될까?

■ 두 마리가 싸우게 되는 이유

처음에는 호기심과 약간의 두려움이 있다가 경계심이 풀어지면 서서히 주인에 대한 애정표현이 하나의 '경쟁' 이 될 수 있다. 그것은 새로 온 반려견이 어리든 나이가 많든 크게 좌우되지 않는다. 제일 중요한 건 바로 주인과의 유대관계가 어떻게 형성 되어 있는가 하는 것이다.

새로 입양한 반려견과 기존에 있던 반려견이 가장 격렬하게 싸우는 경우가, 주인에 대한 소유욕구 때문에 일어나곤 한다. 평소 잘 싸우지 않고 온화한 아이들도 이럴 땐 사나운 맹수처럼 돌변하기도 한다. 두 마리 이상의 반려견을 키운다면 주인이 '소유' 의 대상이 되어서는 안 된다. 분쟁의 요소가 될 우려가 있기 때문이다.

■ 어떻게 해야 사이좋게 지낼 수 있을까

개는 영역과 구역성이 강한 동물이다. 이미 익숙한 나의 공간에 낯선 존재가 들어온다면, 기존의 반려견은 그 개에게 강한 호기심과 경계심을 느낄 것이다. 그렇기 때문에 새로운 개를 입양한다면 반려견의 영역이 아닌, 바깥에서 만나게 해 주는 것이 좋다.

영역성이 강한 개들은, 자신의 영역이 아닌 다른 공간에서 만나게 되는 존재에게 조금 더 관대하게 대하는 것을 볼 수 있다. 줄을 가지고 걸어가면서 만나는 것보다는, 반려견을 풀어놓을 수 있는 공간에서 만나는 것이 더 좋다. 상대방에게 우호적인 태도를 보일 가능성이 더 많기 때문이다.

■ 기존의 반려견과 새로 입양하는 반려견이 사이좋게 만나는 법

1. 반려견을 데리고 넓고 조용한 평지(잔디밭 등 노즈워크에 적합한 장소들)로 나가 반려견을 풀어 놓는다.
2. 새로 입양하는 강아지는 멀리 한쪽에서 보조자와 함께 바닥에 앉는다. (리드줄로 입양견을 잡고 있는다)
3. 반려견을 이끌고 입양견과 보조자 근처로 다가간다.
4. 반려견이 입양견에게 다가가서 냄새를 맡고 탐색이 끝나면, 바로 간식을 활용하여 개들의 주의를 환기시키고, 보조자는 차분히 입양견을 풀어준다.
5. 서로 어울리며 충분히 놀다가 집으로 같이 들어온다.

각종 디스크 및 협착증세 치료 최고 권위 전문의!

디스크 협착증 증세로 고통 받는 분들이 수술 않고, 통증 없는 치료 후 기적 같다며 기뻐하고 만족해 하는 모습 보며 큰 보람을 느낍니다.

목 · 허리 디스크 탈출증 / 좌골신경통 / 퇴행성 디스크 / 척추관협착증 / 만성요통

★ 각종보험 및 메디케어 환영 (HMO Group : SMG, CENTER 환영)

진료과목 (각종 근육, 신경장애 및 스트레스성 통증)

- 머리 두통/어지럼증/안면마비증세
- 목 목디스크 (팔과 손가락 통증 및 마비증상 동반) / 목 통증 및 뻣뻣한 증상
- 어깨 굳거나 뻐근한 통증/어깨가 안돌아가는 증상(Frozen Shoulder) / 오십견/견비통
- 등 척추측만증(Scoliosis) 특수교정(특히 초등학생 때 조기 검진중요)
- 허리 허리디스크 및 협착증(엉치, 다리, 발바닥 및 발가락 저림, 마비증상 동반) / 퇴행성 관절염 / 요통/산후 허리통증
- 팔 팔꿈치 통증/Tennis Elbow/손목/Carpal Tunnel Syndrome/손, 손가락 저림증 및 무감각 증상
- 다리 좌골 신경통(다리, 발바닥, 발가락 통증, 저림 및 마비증상 동반) / 무릎통증/발목통증/쥐증상

교통사고 직장사고 운동사고 및 각종 일반 사고 후유증 전문치료

- 31년의 풍부한 임상경험
- 흉내 낼 수 없는 풍부한 의학 지식
- DRX 9000 (최첨단 디스크 감압치료기)

위에 3가지가 모두 함께 공존하며 윤동준 원장이 직접 정성으로 치료하기에, 정확한 진단과 누구도 흉내 낼 수 없고 따라올 수 없는, 높은 성공률의 각종 디스크 치료의 "최고 권위 전문의"로 잘 알려져 있습니다.

Dr. 윤동준
서울대학교/ UC Irvine
LA 척추신경의대
CA척추신경보드 전문의
CA척추신경협회 정회원
미주척추신경협회 정회원
가든 그로브 개업 31년

Yoon Chiropractic 윤동준 척추신경 병원 714. 539. 1717
12620 Brookhurst St. #5, Garden Grove