

■ 부동산 칼럼

Home Equity 활용 방법

(Cash-out Refinance vs. Reverse Mortgage)

지난 두 차례의 칼럼을 통해 Home equity란 무엇이고 축적 방법에는 어떤 것들이 있는지, 그리고 활용 방법에 대해 함께 살펴보았다. 활용 방법은 크게 4가지 정도로 나뉘었는데, Home equity loans, Home equity lines of credit (HELOC), Cash-out refinance, Reverse mortgage 정도였다. 이번 칼럼에서는 cash-out refinance와 reverse mortgage에 대해 살펴보고 home equity 시리즈를 마무리 할까 한다.

먼저 cash-out refinance에 대해 살펴보자. Cash-out refinance를 이해하려면 먼저 refinance에 대해 알아야 한다. Refinance는 말 그대로 용자를 다시 (Re-) 받는다는 뜻이다. 예를 들어 집 구매를 위해 15년 전 받았던 용자 이자가 6.5%였는데 코로나로 인해 이자가 3%까지 떨어졌다고 하자. 이런 경우 새로운 용자를 3%에 받아 기존 용자를 모두 갚아버리고 새로운 용자를 차차 갚아나가는 것이 이득일 것이다. 이런 식으로 상황에 맞춰 재용자를 진행하는 것을 refinance라고 한다. 그렇다면 cash-out은 어떤 의미를 지니고 있을까?

Cash-out refinance는 재용자와 과정을 통해 필요한 추가 자금을 조달하는 것을 뜻한다. 예를 들어 A는 현재 시장에서 \$800,000 정도에 거래 되는 집을 소유하고 있다. 이 중 \$200,000이 남은 mortgage이고 \$600,000은 A의 equity이다. 급하게 \$100,000이 필요했던 A는 cash-out refinance를 진행했다. 즉 A는 남은 \$200,000 mortgage에 \$100,000을 추가하여 총 \$300,000의 용자를 새로 받는 것이다. 이 중 \$200,000은 그대로 부동산 용자를 갚는데 사용되고, 남은 돈은 A에게 돌아가게 된다. 결과적으로 mortgage 금액은 \$300,000으로 늘었지만 A는 필요했던 \$100,000의 자금을 조달할 수 있게 된 것이다. 이제

A는 새로운 lender와 약속한 상환기간에 맞춰 매달 새로운 용자금을 갚아나갈 것이다.

일반적으로 cash-out refinance는 크레디트 카드보다 이자율이 적기 때문에 자금 조달이 필요한 상황에 좋은 옵션이 될 수 있지만 동시에 새로운 용자에 대한 closing costs와 fee를 내야한다는 단점도 있다. 이 closing costs와 fee는 보통 용자금액의 2%-6% 정도로 책정되니 cash-out refinance를 고려하고 있다면 여러가지 부분을 꼼꼼히 따져보고 결정을 내려야 한다.

우리가 살펴볼 마지막 equity 활용 방법에는 reverse mortgage가 있는데 특별한 점은 62세 이상이어야만 사용할 수 있다는 점이다. Reverse mortgage는 소유하고 있는 집의 equity를 활용해 은행으로부터 돈을 빌리지만 그 집이 팔리거나 집 주인이 사망하기 전까지는 돈을 갚지 않아도 되는 시스템이다. 집은 있지만 현금이 부족한 나이가 많은 어르신들을 타겟으로 하는 special mortgage라고 이해하면 되는데 일반 은행에서는 reverse mortgage를 취급하지 않으며 이를 전문으로 하는 lender를 찾아야 한다. 일반적으로 reverse mortgage는 잘 사용되지 않는데 그 이유는 돈을 빌리는데 드는 fee가 지나치게 높고 돈을 빌리면 빌릴수록 어렵게 축적한 equity를 깎아먹기 때문이다. Equity가 줄어든다는 것은 그만큼 자녀에게 물려줄 수 있는 것이 줄어든다는 뜻이다.

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



■ 동물

고양이가 그루밍에 집착한다면

고양이는 일상적으로 그루밍을 한다. 청결을 유지하기 위해서 또한 그루밍을 하는 동안 뇌에서 엔도르핀이 분비되기에 그루밍을 좋아한다. 하지만 과도하게 그루밍을 한다면 그 원인을 생각해 보는 것이 좋다.



■ 오버 그루밍하는 이유

그루밍을 심하게(오버 그루밍) 하는 대표적인 상황에는 우선 갑작스러운 환경 변화가 꼽힌다. 다양한 이유로 함께 지내던 가족 중 누군가가 보이지 않는다거나 새로운 사람이 가족으로 들어온 경우, 가구의 전면 재배치, 새로운 반려동물이 입양된 경우, 배변 장소가 바뀐 경우 모두 환경 변화에 해당한다.

오버 그루밍은 건강에 이상이 생겼다는 징후일 수도 있다. 벼룩이나 진드기 때문에 가려움을 심하게 느껴 그루밍을 과도하게 하는 것일 수도 있다. 이런 경우 오버 그루밍으로 증상은 더욱 악화될 수 있다. 고양이 혀에는 작은 돌기가 있기 때문에 생식기 같은 부위를 계속해서 그루밍하면 상처가 쉽게 나기 마련이다. 건강상 문제인 경우 특정 부위를 집중적으로 그루밍하는 경우가 많다.

■ 입술 & 발바닥

주로 음식을 먹은 후와 물을 마신 후 입술 그루밍을 한다. 입술 부위를 오버 그루밍한다면 구강 질환을 의심할 수 있다. 치주염이나 구강 궤양이 원인일 수 있다. 이 경우 과다한 침분비, 입냄새 등의 증상이 함께 나타날 수 있다. 음식물을 삼키기 어려워 구역질이나 입술 오버 그루밍을 할 수도 있다.

평상시에도 고양이는 발바닥을 그루밍한다. 하지만 집안에서 거의 돌아다니지도 않는데 발바닥을 오버 그루밍한다면 발바닥 염증이나 물집이 잡혔을 수 있다.

이 경우 발바닥 그루밍이 반복되면 증상이 더욱 악화될 수 있다. 침으로 인해 감염 위험이 커지며 상처가 더욱 깊어질 수 있다.

■ 배&꼬리

고양이에게 배는 매우 중요한 부위다. 민감하고 연약하기 때문에 그루밍과 상관없이 평상시에도 상처가 보이는지 확인하는 것이 좋다. 만약 배쪽을 열심히 그루밍한다면, 알레르기나 피부염 혹은 복부 통증이 원인일 수 있다. 복부 통증은 방광염 때문에 발생할 수 있다. 혈뇨 증상이 동반되는 경우 즉시 병원을 찾아야 한다.

꼬리 아랫부분을 계속해서 그루밍하는 경우 벼룩 때문일 수 있다. 벼룩, 진드기로 인한 알레르기를 의심해보자. 이 경우에도 그루밍을 할수록 털이 빠지고 상처가 심해질 수 있다.

■ 생식기 & 엉덩이

생식기를 과도하게 그루밍한다면, 요로감염을 의심해보자. 이 경우 반복적인 배뇨와 통증, 가려움증의 여러 증상이 동반된다. 또한 생식기에 상처가 나서 그루밍을 반복적으로 할 수도 있다. 요로감염인 경우에는 치료가 늦어지면 신장질환으로 악화할 수 있다.

엉덩이를 반복해서 그루밍하는 경우는 설사나 변비로 인한 자극 때문일 수 있다. 또는 장에 이물질이나 기생충이 있는 경우에도 불편할 때에 그루밍을 할 수 있다.

각종 디스크 및 협착증세 치료 최고 권위 전문의!



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

디스크 협착증 증세로 고통 받는 분들이 수술 않고, 통증 없는 치료 후 기적 같으며 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 빠진 통증 / 어깨가 안돌아가는 증상 (Frozen Shoulder) / 오십견 / 견비통
- **등** 척추측만증 (Scoliosis) 특수교정 (특히 초등학교생 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** 좌골신경통 (다리, 발바닥, 발가락 통증, 저림 및 마비증상 동반) / 무릎통증 / 발목통증 / 변증상

교통사고
 직장사고
 운동사고 및
 각종 일반사고
 후유증 전문치료



• 31년의 풍부한 임상경험
 • 흉내 낼 수 없는 풍부한 의학 지식
 • DRX 9000 (최첨단 디스크 감압치료기) 위에 3가지가 모두 함께 공존하며 운동준 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.



윤동준 척추신경 병원 714.539.1717
 12620 Brookhurst St. #5, Garden Grove

	Lampson Ave	
Brookhurst St	Yoon Chiropractic	Euclid
	Garden Grove St	
	22 Fwy	