

5 개의 숏세일 신화

일부 사람들은 숏세일 은행 협상가들이 겁을 먹고 있다고 말하지만 그것은 사실이 아닙니다. 숏세일은 많은 신화와 오해로 인해 에이전트 및 판매자와 구매자로부터 나쁜 인식을 얻었습니다. 공포같은 숏세일 판매에 성공한 사례들도 있습니다.

신화 #1

숏세일은 12개월에서 18개월 정도 걸립니다:

지금까지 클로징이 가장 빨리 된 숏세일 판매는 62일 입니다. 다음은 은행이 대출 금액을 보류한상태에 평균적인 숏세일 기간입니다: 대출기관(Lender)이 모든 숏세일 패키지의 영수증을 인정하기까지 7-10일. 이 패키지에는 셀러의 개인적인서류들과 부동산 관련된 아이템 그리고바이어의 숏세일 오퍼가 포함 되어 있습니다. 그 후 협상가가 정해집니다. 그 후로 30-45일정도의 시간은 BPO 혹은 다른 감정사가 진행이 되고 그 후로 2-3주 정도 매니지먼트 혹은투자자들이 검사후 숏세일이 승인이 납니다.

신화 #2

숏세일은 바이어가 너무 많이 돈을 낸다:

지역 마다 다르지만 어떠한 에이전트는 숏세일 금액을 현재 시세보다 낮게 제시를 합니다. 이방법은 에이전트들이 많은오퍼를받기 위한 전략입니다. 어차피 은행이 오퍼를 받는냐에 따라결정이 되는거기 때문에 숏세일 금액은 숫자에 불과 합니다. 많은 은행들은현재 시세 최소90%는 고려합니다. 어떠한 은행들은 숏세일 금액이 합당하지 않으므로 거절을 합니다.

신화 #3

숏세일 은행들은 너무 많이 할인된 금액은 받지 않는다:셀러들은 가끔 마켓이 5년동안 지속적으로 금액이 하락했을 경우 본인 집 시세가 구입했을 당시금액에 50% 정도 될것같다라는 생각을 합니다. 은행도 하락하는 시장을 잘 인식하고 있습니다. 은행들이직접 현시세에 대해 조사하고 결론을 내립니다. 집에 대한 현 시세는 모기지 금액이아닌 현재 팔린 주변 집들 금액이 더 정확 합니다

신화 #4

숏세일 셀러는 Default (채무 상환 의무를 계약서에 명시된 대로 이행하지 않음) 가 되어야 은행이숏세일을 승인한다:

은행은 숏세일을 승인하는 경우는 셀러에 노력과 집에 대한 값어치를 보고 승인을 합니다. 어떠한 셀러는 매달 모기지를 내는것도힘들어 하실수 있습니다. 다만 한번도 페이먼트를 늦게 한적이 없을 경우가 있습니다. Default에 해당되는 셀러들은 가장 먼저 주목을 받는건 맞습니다만 셀러가 모기지를 매달 마감일 전에 항상 지불을 하면 숏세일에 해당 될수 있습니다. 또 다른 혜택은 모기지를 시간안에 잘 내면 셀러는 Fannie Mae 규칙에 따라 다른 집을 바로 구매 하실수 있습니다.

신화 #5

숏세일은 다른말로 Pre-foreclosure (차압당하기 직전) 이다:

많은 사람들은 숏세일을 할경우 pre-foreclosure 단계라고 생각을 합니다. 쉽게말해, 숏세일은 Lender 들과의 남아있는 채무관계를 마무리하게끔 현시세보다 조금 더 싸게 팔리는 집이라고 생각하시면 됩니다.

이것은 추가 설명이 필요한 5가지 숏세일 신화중 하나 입니다. Pre-foreclosure 에 해당되는 집들은 모기지 비용을 시간내에 내지 않을 경우를 말합니다. 어떤 숏세일들은 Pre-foreclosure 에 해당 되는 이유가 집주인이 집이 시장에 나오고 나서는 모기지를 안내면 Pre-foreclosure로 넘어가게 됩니다. 이러한 일이 발생하는 이유는 집주인이 더이상 모기지를 낼수 없는 상황이거나 혹은 더이상 집에 대한 중요성이 없어질 경우 입니다. 한가지 집주인들이 착각하는 것중 하나는 집이 차압 당하면 은행이 숏세일을 더 빨리 승인할거라는 잘못된 생각을 가지고 있는 사람들도 종종 있습니다.