REAL ESTATE NUMBERS · 01

월 페이먼트 PITI 계산 가이드

집값만 보지 말고, 매달 실제로 나가는 돈을 한 번에 계산하는 방법. 라스베가스 재산세 계산법까지 함께 정리했습니다.

P + I + T + I + 필요 시 PMI · HOA

원금(Principal) + 이자(Interest) + 재산세(Taxes) + 주택보험(Insurance) + 모기지 보험(PMI/MIP) · 주택소유자협회비(HOA)

1

왜 PITI로 보나요?

대출 원리금만 보면 실제 월 부담보다 훨씬 작아 보입니다. 재산세와 보험까지 더해야 매달 나가는 기본 주거비가 됩니다.

2

라스베가스는 무엇이 다른가요?

재산세는 시세가 아니라 카운티가 정한 과세가치(taxable value)의 35%에 지역별 세율을 곱해 계산합니다.

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON
ONE REALTYONEGROUP
NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com

PART 1 · 기본 구조

PITI를 네 조각으로 나누면 월 부담이 보입니다

PRINCIPAL

원금

빌린 돈 자체를 갚는 부분입니다. 낼수록 남은 대출 잔액이 줄어듭니다.

INTEREST

이자

돈을 빌린 대가입니다. 금리, 대출금액, 상환기간에 따라 달라집니다.

TAXES

재산세

연간 재산세를 12로 나눕니다. 실제 금액은 주택과 지역(세율 구역)에 따라 다릅니다.

INSURANCE

주택보험

연간 주택소유자 보험료를 12로 나눕니다. 보장 범위와 주택 상태에 따라 다릅니다.

PITI 밖에서 더해지는 비용

월 부담에 더하기

- **PMI/MIP**: 다운페이가 20% 미만인 일반 대출, FHA 대출에 붙는 모기지 보험
- **HOA**: 보통 대출기관이 아니라 HOA에 따로 냅니다
- HOA **특별부과금**(special assessment)

예산에 따로 잡기

- 전기·수도·가스·인터넷
- 수리·유지비, 조경, 수영장 관리
- 여름 냉방비처럼 계절에 따라 커지는 비용

> **Escrow(세금·보험 예치계정)**가 있으면 대출기관이 매달 재산세와 보험료를 함께 받아 대신 냅니다. Escrow가 없어도 세금과 보험은 직접 준비해서 내야 합니다.

Q 고정금리면 월 페이먼트도 고정인가요?

원리금은 고정이지만 재산세·보험료가 바뀌면 escrow 금액이 조정되어 총 월 납부액은 달라질 수 있습니다.

PART 2 · 계산 예시

세 단계면 계산이 끝납니다

STEP 1
대출원금
= 매입가 – 다운페이

STEP 2
월 원리금(P&I)
원금·약정금리·기간으로 계산

STEP 3
나머지 더하기
재산세·보험·PMI·HOA

가상의 조건	값
매입가	$500,000
다운페이 20%	$100,000
대출원금	$400,000
대출 조건	30년 고정 6.50%
재산세 (아래 계산)	연 $3,442
주택보험 가정	연 $1,800
HOA 가정	월 $100
PMI	$0 (20% 다운)

월별 계산	월
원금 + 이자(P&I)	$2,528
재산세 ($3,442 ÷ 12)	$287
주택보험 ($1,800 ÷ 12)	$150
PITI	**$2,965**
HOA (별도 납부)	$100
HOA 포함 월 부담	**$3,065**

LAS VEGAS · 재산세 계산법

과세가치 × 35% × 세율 ÷ 100

예시: 과세가치 $300,000(가정) × 35% = 평가액 $105,000 → × $3.2782 ÷ 100 = 연 약 $3,442

- **과세가치(taxable value)**는 카운티 assessor가 정하며 시세(매입가)와 다를 수 있습니다. 위 $300,000은 계산법을 보여주는 가정입니다.
- **2026-27 세율**(평가액 $100당): 라스베가스 시 $3.2782 · 헨더슨 $2.9613 · 노스 라스베가스 $3.3544 · 서머린·스프링 밸리·패러다이스 $2.9328. 같은 시 안에서도 구역마다 다를 수 있습니다.
- **인상 상한**: 본인이 사는 주택은 전년 대비 3%, 그 밖의 부동산은 최대 8%까지 오를 수 있습니다. 실제 세액은 카운티 재산세 기록에서 확인하세요.

PART 3 · 민감도와 확인

숫자 하나만 바뀌어도 월 페이먼트가 달라집니다

대출원금 $400,000 · 30년 고정 (가정 금리)	월 P&I	6.50% 대비
5.50%	$2,271	–$257
6.50% (기준)	**$2,528**	**—**
7.50%	$2,797	+$269

현재 시장금리가 아닌 민감도 예시입니다. 월 원리금 계산에는 APR이 아니라 대출 **약정금리**를 넣습니다.

Q

온라인 계산기 숫자가 최종 페이먼트인가요?

아닙니다. 대출기관의 Loan Estimate(대출 견적서) 1쪽 'Projected Payments'를 확인하고, 거기에 빠진 HOA·특별부과금이 있는지 함께 봅니다.

Q

20% 다운이면 모기지 보험이 없나요?

일반(conventional) 대출은 보통 다운페이 20% 미만일 때 PMI가 붙습니다. FHA는 다운페이와 상관없이 처음 내는 보험료와 매달 내는 보험료가 있고, VA는 매달 내는 모기지 보험이 없는 대신 면제 대상이 아니면 funding fee가 있습니다.

오퍼 전 6개 숫자 체크

- ☐ 매입가와 다운페이
- ☐ 월 P&I
- ☐ 연 주택보험 견적
- ☐ 대출원금 · 약정금리 · 기간
- ☐ 연 재산세 (카운티 기록)
- ☐ PMI/MIP · HOA · 특별부과금

참고자료

- CFPB · Loan Estimate 해설 · Projected Payments, escrow
- CFPB · 모기지 보험 · PMI, FHA, VA funding fee
- CFPB · 금리와 APR의 차이 · 약정금리 vs APR
- Clark County Treasurer · 세율표 · 2026-27 구역별 세율
- NRS 361.225 · 361.4722 · 361.4723 · 평가율 35%, 인상 상한 3%·8%

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON

REALTYONEGROUP

NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com