REAL ESTATE NUMBERS · 02

1% 룰과 50% 룰 쉽게 이해하기

임대용 부동산 후보를 5분 안에 걸러 보는 가장 간단한 두 가지 경험칙입니다.

월 임대료 ÷ (매입가 + 초기 수리비) ≥ 1%

50% 룰: 월 임대수입의 약 절반을 운영비·공실·준비금으로 잡고, 남은 돈에서 대출 원리금을 뺍니다.

!

정답이 아니라 1차 필터입니다

여러 매물 중 자세히 분석할 후보를 고르는 용도입니다. 최종 결정은 실제 임대료, 비용, 대출 조건으로 다시 계산해야 합니다.

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

RULE 01 · 1% 룰

월 임대료가 매입가와 초기 수리비의 1% 이상인가요?

월 예상 임대료 ÷ (매입가 + 초기 수리비) × 100

예: $2,200 ÷ ($200,000 + $20,000) × 100 = 1.0% → 자세히 분석할 후보

이 계산에 빠진 것

- 재산세, 보험, HOA
- 수리·유지비, 큰 교체비용
- 공실, 임대관리비
- 대출 조건과 거래비용

이렇게 읽으세요

- 1%는 **순수익률이 아닙니다**. 비용을 빼기 전 비율입니다.
- 1%에 못 미쳐도 나쁜 매물로 단정하지 않습니다. 실제 비용과 대출 조건으로 다시 봅니다.

LAS VEGAS · 적용해 보기

매입가 + 초기 수리비	1%가 되려면 필요한 월세
$300,000	$3,000
$400,000	$4,000
$500,000	$5,000

- 라스베가스 매물에 적용할 때는 같은 동네·비슷한 크기의 **실제 임대 사례(rent comps)**로 월세를 넣어 계산하세요.
- 1%에 못 미치는 매물은 Cap Rate, Cash-on-Cash 가이드처럼 실제 숫자로 다시 계산해 판단합니다.

RULE 02 · 50% 룰

운영비와 관련 부담을 임대수입의 절반으로 임시 추정합니다

월 임대수입 × 50% = 운영비·공실·준비금 임시 추정

대출 원금·이자(P&I)는 이 50%에 넣지 않고 따로 뺍니다.

50%에 묶어 보는 항목

- 재산세와 보험
- 수리·유지비, 교체 준비금
- 공실, 임대관리비
- HOA, 집주인이 내는 공과금

따로 빼는 항목

- 대출 원금과 이자
- 다운페이와 클로징 비용 (초기 투자금으로 따로 계산)

월 임대수입 $2,200이면	월
월 임대수입	$2,200
운영비 등 임시 추정 (50%)	–$1,100
대출 원리금 (가정)	–$850
대략의 월 현금흐름	**$250**

부담 비율이 바뀌면	월 잔액
50%	$250
60%	$30
70%	–$190

실제 부담이 꼭 50%는 아닙니다. 매물과 운영 방식에 따라 크게 달라집니다. 자세히 분석할 때는 50% 대신 항목별 실제 추정치를 넣고, 같은 비용을 두 번 빼지 마세요. 월 납부액에 세금·보험 escrow가 들어 있다면 항목을 나눠서 계산합니다.

CHECKLIST · 실제 숫자로 다시

두 규칙을 통과했다면, 이제 실제 숫자로 계산합니다

Q **1%를 넘고 50% 룰로도 현금흐름이 플러스면 사도 되나요?**

아직 아닙니다. 주택 검사, 임대 사례, 보험 견적, 재산세, HOA 서류와 대출 조건을 반영해 전체 분석을 다시 해야 합니다.

Q **직접 관리하면 관리비를 0으로 잡아도 되나요?**

내 현금흐름에는 0으로 볼 수 있지만, 매물끼리 비교할 때는 나중에 관리회사를 쓰는 경우도 함께 계산해 보는 편이 안전합니다.

매입 전 확인 체크리스트

- ☐ 임대 사례로 실제 월세 확인
- ☐ 재산세 · 보험 견적
- ☐ 주택 검사 기반 수리 예산
- ☐ Loan Estimate로 P&I 확인
- ☐ 공실과 임대 준비기간
- ☐ HOA 비용과 임대 제한
- ☐ 관리비 · 집주인 부담 공과금
- ☐ NOI · Cap Rate · Cash-on-Cash 계산

NEVADA · 투자용으로 살 때

- **HOA 임대 제한**: 최소 임대 기간, 임대 세대 수 제한이 있을 수 있으니 계약 전 문서로 확인하세요.
- **단기임대**: 라스베가스 시, 헨더슨 시, 노스 라스베가스 시, 클락 카운티가 각각 허가 규정을 따로 둡니다.
- **재산세 인상 상한**: 본인이 살지 않는 주택은 3%가 아니라 최대 8% 상한이 적용될 수 있습니다.

참고자료

- IRS Publication 527 · 임대 부동산 수입·비용 항목
- Investopedia · 1% Rule · 1% 룰 정의 (일반 참고)
- Quicken Loans · One Percent Rule · 1%·50% 룰 설명 (일반 참고)
- NRS 361.4722 · 361.4723 · 재산세 인상 상한

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON

REALTYONEGROUP

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