

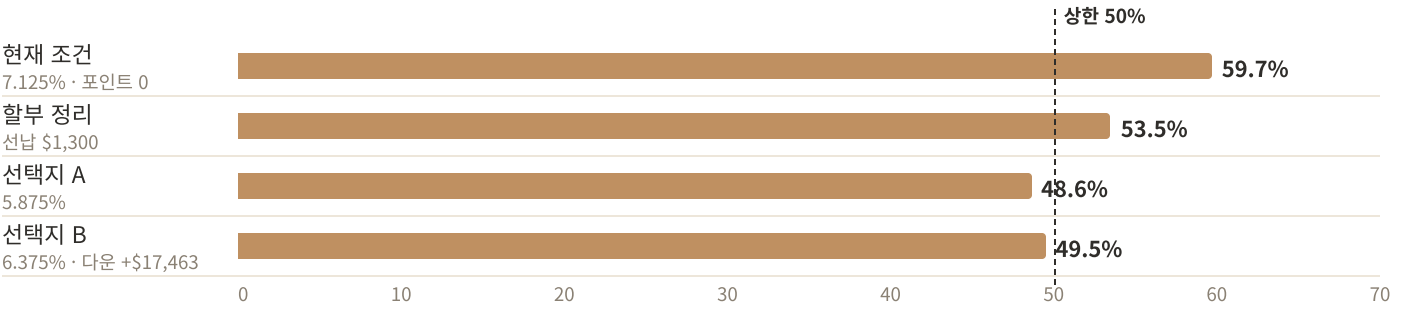
준비 진단 리포트

할부 정리 + 바이다운으로
DTI 59.7% → 48.6%

지금 DTI	목표	추천안 DTI	클로징 때 보낼 돈
59.7%	49.5% 이하	48.6%	\$30,260

그림 1

시나리오별 DTI — 렌더 상한 50%



DTI = (주거비 + 월 부채) ÷ 인정 월소득. 목표 49.5%. 출처: 고객 입력, 새집 진단 엔진

그림 2

선택지 비교

	A	B
금리	5.875%	6.375%
DTI	48.6%	49.5%
월 원리금	\$3,691	\$3,784
포인트 비용 돌려받지 못함	\$40,560	\$21,229
다운 증액 지분으로 남음	\$0	\$17,463
할부 선납	\$1,300	\$1,300
클로징 때 보낼 돈	\$30,260	\$28,392
A 월 \$93 적게 냄 · B 현금 \$1,868 적게 들 · 손익분기 약 20개월		

포인트는 비용, 다운 증액은 지분. 출처: 렌더 금리표(고객 입력)

그림 3

매달 나가는 돈 — 지금 금리 기준

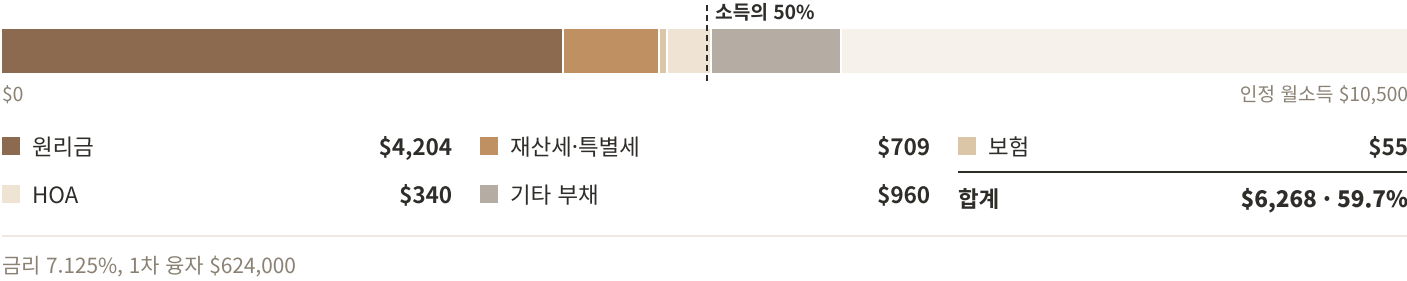


그림 4

렌더가 보는 소득과 부채

소득 (세전 월)	월	부채	월
민수 기본급	\$6,000	자동차 할부 · 잔여 12회	\$650 신용보고서에 없음 → 명세서로 찾아냄 · 2회분 \$1,300 선납 → 제외 가능
지은 기본급	\$4,500	학자금	\$250
지은 OT·보너스	\$900 \$0 급여 형태 변경 → 제외 가능성 큼	카드 최소 납부	\$60
인정 소득	\$10,500 전부 인정 시 \$11,400	월 부채 합계	\$960 할부 정리 후 \$310

급여 형태가 바뀌면 OT·보너스는 보통 2년 이력이 있어야 인정. 렌더는 은행 명세서 자동이체로 숨은 부채를 찾음

그림 5

금리별 비용과 DTI

금리	포인트	비용	원리금	DTI	할부 정리 후
7.125%	0.000	\$0	\$4,204	59.7%	53.5%
6.750%	1.500	\$9,360	\$4,047	58.2%	52.0%
6.375%	3.500	\$21,840	\$3,893	56.7%	50.5%
5.875%	6.500	\$40,560	\$3,691	54.8%	48.6%

0.125%당 포인트

7.125% → 6.750%	0.50pt
6.750% → 6.375%	0.67pt
6.375% → 5.875%	0.75pt

필요한 만큼만 포인트를 산다 — 0.125%당 포인트가 커지는 구간 주의

그림 6

클로징 현금

	A	B
다운페이 20%	\$156,000	\$156,000
다운페이 보조	-\$150,000	-\$150,000
클로징 비용 (예상)	\$12,400	\$12,400
포인트	\$40,560	\$21,229
다운 증액	\$0	\$17,463
할부 선납	\$1,300	\$1,300
빌더 크레딧	-\$10,000	-\$10,000
이미 낸 계약금	-\$20,000	-\$20,000
클로징 때 보낼 돈	\$30,260	\$28,392

크레딧이 허용 클로징 비용보다 크면 남는 금액은 돌려받지 못할 수 있음 · 클로징 비용은 LE로 재확인

그림 7

렌더에게 물어볼 질문

01 이 DTI 계산에 쓰신 월 소득은 얼마이고, 어떤 소득이 빠졌나요?	What monthly income did you use for my DTI, and is any income excluded?
02 신용보고서에 안 나오는 할부도 부채로 넣으셨나요?	Did you include installment loans that don't appear on my credit report?
03 잔여 10회 이하가 되면 이 할부를 DTI에서 뺄 수 있나요?	If I pay this loan down to 10 or fewer payments, can it be excluded from DTI?
04 금리 0.125%를 더 낮출 때마다 포인트가 얼마씩 드는지 가격표를 보내 주실 수 있나요?	Could you send the pricing for each 0.125% rate step (points per step)?
05 바이다운 대신 다운페이를 늘리면 DTI 50%를 맞추는 최소 금액이 얼마인가요?	If I increase my down payment instead, what is the minimum amount to get DTI under 50%?
06 락 만료 후 연장 비용표(15/30일)를 미리 받을 수 있나요?	Could you share the lock extension price schedule (15/30 days) in advance?
07 셀러(빌더) 크레딧이 클로징 비용보다 많으면 어떻게 처리되나요?	What happens if the seller credit is larger than my allowable closing costs?
08 조건부 승인 조건 목록과 각 조건의 제출 기한을 한 번에 보내 주실 수 있나요?	Could you send the full list of approval conditions with a due date for each?
09 클로징 직전에 다시 확인하는 서류(고용 확인 등)는 무엇인가요?	Which items will you re-verify right before closing (e.g., employment)?
10 최종 CD는 언제 받을 수 있나요? (클로징 3영업일 전 규칙)	When will I receive the final Closing Disclosure (3-business-day rule)?

서류 체크리스트

☐ 급여명세서 최근 30일분	30일 지나면 다시 요구 → 새 명세서 나오면 바로 제출
☐ W-2 2년 · 세금 신고서 2년	모든 페이지
☐ 은행 명세서 최근 2개월	빈 페이지 포함 전 페이지 — 한 장 빠지면 전체 재요청
☐ 큰 입금 설명서	월급 외 입금은 출처 서류와 함께
☐ 고용 확인	급여 형태가 바뀌었다면 날짜·기본급·OT·보너스를 나눠서
☐ 할부 잔여 회차 확인서	대출사 발급 — DTI 제외 근거
☐ 기존 부채 완납 증빙	렌더가 지정한 계좌별
☐ 주택 보험 증권	보조 프로그램 기관도 저당권자로 · 물건 정보(층수·욕실 수) 오류 확인
☐ HOA 마스터 보험 증명	신축 콘도·타운홈은 클로징 1~2주 전에야 나옴 → 미리 요청
☐ 최종 매매가 부속서	옵션·인센티브·크레딧 배분이 대출 서류와 같은지