

# 屋奴「最適房貸總額」 一道簡單算式告訴你

2020-10-28 10:14:08 經濟日報 記者游智文 / 即時報導

## 最適房貸總額計算法

公式：

$$\text{最適房貸總額計算法} = \frac{[(\text{月收入} \times \text{房貸負擔比}) \div \text{每月平均攤還率}]}{\text{貸款成數}}$$

例：月收入6萬，房貸負擔比1/3，貸款成數7成，年利率1.4%、貸款20年

最適房貸總額計算法

$$\begin{aligned} &= \frac{[(60000 \times 0.33) \div 0.478\%]}{0.7} = \frac{(19800 \div 0.00478)}{0.7} \\ &= \frac{4142259}{0.7} = 5,917,512 \div 600 \text{萬} \end{aligned}$$

資料來源：中信房屋

圖 / 中信房屋提供

「買房能負擔多少房貸」是多數購屋人會面對的問題，中信房屋表示，只要用一道簡單算式，便可知道自己能負擔的房貸總額。

中信房屋研展室副理張漢超表示，多數民眾準備了一些自備款，決定購屋後，最擔心的就是能否付得起房貸，會不會淪為屋奴。

張漢超說，計算房貸負擔能力，除了月收入、利率、房貸成數外，貸款期、房貸負擔比也是關鍵。

基本公式是，先將月收入乘以房貸負擔比，除以每月攤還率，最後再除以貸款成數。

更簡單一點，以目前年利率條件約在 1.3%到 1.5%之間、一般人約可以貸得到鑑估價 7 成左右直接來估算，只要將自己的「月收入乘以 100」即可算出個人約略的「最適房貸總額」。

以個人為例，若月收入有 6 萬元，最適房貸總額則為 600 萬元；若雙薪夫妻每月總收入為 12 萬元，最適房貸總額約為 1,200 萬元。

張漢超表示，上述估算因已考量貸款成數的問題，因此要注意的是試算結果還得加上貸款成數外相對應的自備、頭期款及其他稅費、仲介費或裝潢費。

張漢超表示，在不影響生活品質的狀態下，建議每月房貸負擔比以不超過月收入 1/3 為佳，若是夫妻兩人共同還款，房貸負擔比例可再調高些。

至於貸款期數則應該考量個人的年齡訂出最合適的還款期間，雖然有金融機構推出 30 年甚至 40 年期輕鬆還款房貸專案，但如果民眾申貸時已三、四十歲，那麼除非有能力提前還款，否則貸款期拉長也不見得是好事，恐怕會讓你繳到退休都還繳不完。

## 最適房貸總額計算法

公式：

$$\text{最適房貸總額計算法} = \frac{[(\text{月收入} \times \text{房貸負擔比}) \div \text{每月平均攤還率}]}{\text{貸款成數}}$$

例：月收入6萬，房貸負擔比1/3，貸款成數7成，年利率1.4%、貸款20年

最適房貸總額計算法

$$\begin{aligned} &= \frac{[(60000 \times 0.33) \div 0.478\%]}{70\%} = \frac{(19800 \div 0.00478)}{0.7} \\ &= \frac{4142259}{0.7} = 5,917,512 \div 600\text{萬} \end{aligned}$$

資料來源：中信房屋

圖 / 中信房屋提供

## 每月平均攤還率對照表

年利率	貸款期數	每月平均攤還率
1.3%	10年	0.889%
	20年	0.473%
	30年	0.336%
1.4%	10年	0.894%
	20年	0.478%
	30年	0.340%
1.5%	10年	0.898%
	20年	0.483%
	30年	0.345%

公式：

$$\text{每月平均攤還率} = \frac{[(1 + \text{月利率})^{\text{期數}}] \times \text{月利率}}{[(1 + \text{月利率})^{\text{期數}}] - 1}$$

例：年利率1.4%、貸款20年

每月平均攤還率

$$\begin{aligned} &= \frac{[[1 + (1.4\% \div 12)]^{20 \times 12}] \times (1.4\% \div 12)}{\{[1 + (1.4\% \div 12)]^{20 \times 12} - 1\}} \\ &= \frac{(1.00117^{240}) \times 0.00117}{(1.00117^{240}) - 1} \\ &= \frac{1.324 \times 0.00117}{1.324 - 1} \\ &= \frac{0.00155}{0.324} \\ &= 0.00478 = 0.478\% \end{aligned}$$

資料來源：中信房屋