

大臺中房市交易動態資訊平台

經濟指標小教室

購屋兩大痛苦

指數篇

【112.11.03第二版】



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師

目錄

Contents



01 房價所得比

02 貸款負擔率

前言



為**衡量當前房市是否過熱**，使得消費者有難以負擔、進而造成購買力下降之情形，故本期經濟指標小教室針對「**購屋兩大痛苦指數-房價所得比、貸款負擔率**」進行詳細解讀，為大家建立房產知識小學堂。



房價所得比

- 什麼是房價所得比？
- 六都家戶可支配所得中位數走勢
- 六都中位數住宅價格走勢
- 六都房價所得比走勢



什麼是房價所得比?

⊕ 房價所得比 定義

需花多少年的可支配所得才買得到一戶中位數住宅，房價所得比之市場通說為「不吃不喝幾年才能買房」。

$$\text{房價所得比} = \frac{\text{中位數住宅價格}}{\text{中位數家戶可支配年所得}}$$



數值愈高，表示房價負擔能力愈低

⊕ 變數項目

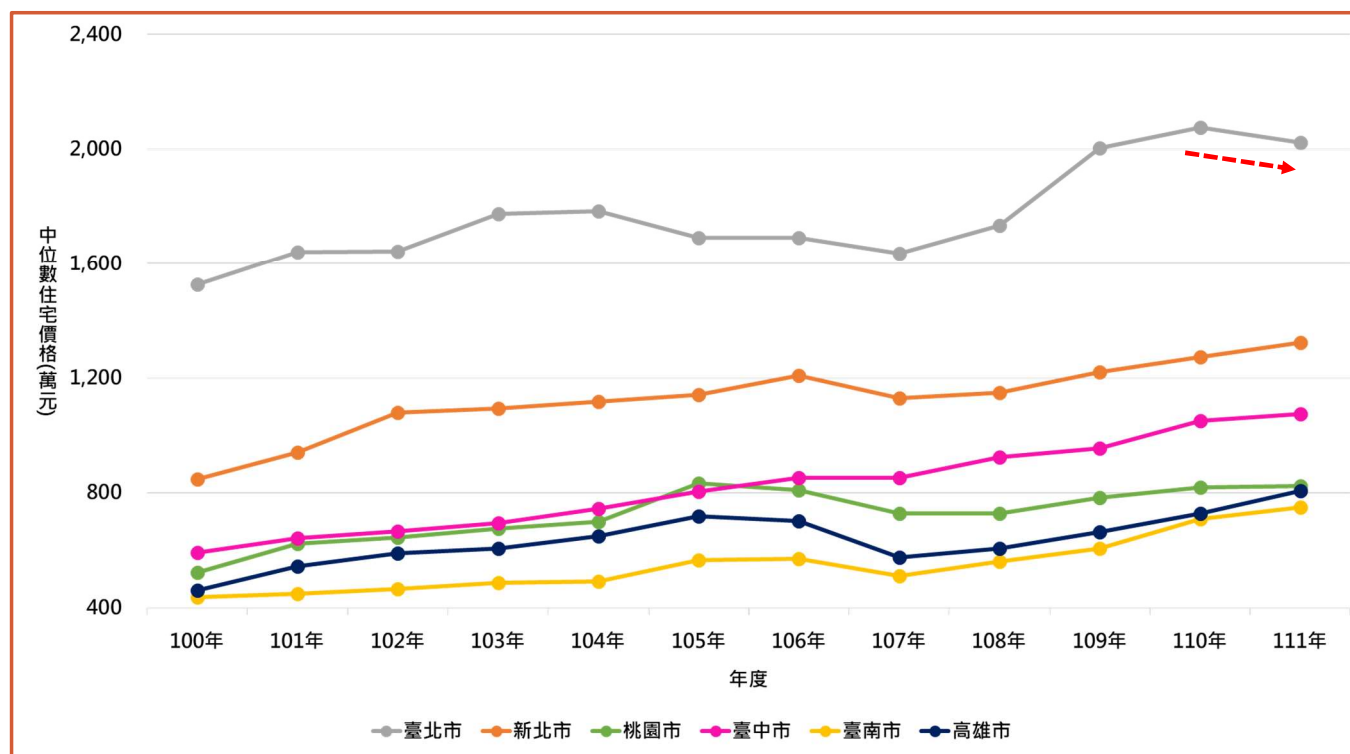
房價：不動產成交案件實際資訊申報登錄之住宅類交易價格資料，並算出中位數住宅價格。

所得：統計各縣市申報家戶稅後所得中位數所得為基礎，再依行政院主計總處按季公布行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，求得中位數家戶可支配年所得。

六都中位數住宅價格走勢



111年與前年(110年)相比，**六都中位數住宅價格**年增率分別為：**臺北市-2.52%**、新北市3.84%、桃園市0.69%、臺中市2.25%、臺南市5.61%、高雄市11.11%，僅**臺北市為負成長**，其餘五都呈價揚，其中南部漲幅皆超過5%，高雄市更突破10%，而**臺中市**則為**價格溫和上揚**區域。

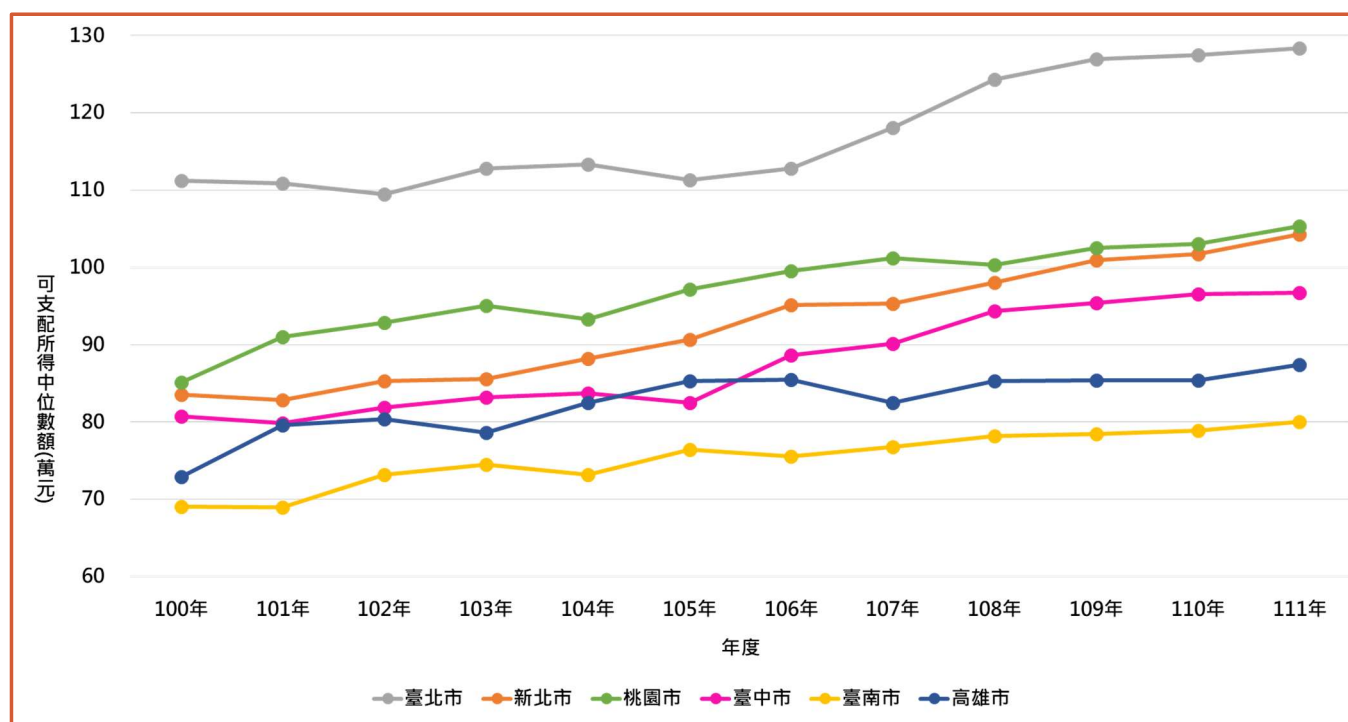


*註: 政府公開資料並未揭露中位數住宅價格，故本所以房價所得比計算公式進行反推試算之。

六都家戶可支配所得中位數走勢



111年與前年(110年)相比，**六都家戶可支配所得**中位數年增率分別為：臺北市0.69%、新北市2.53%、桃園市2.23%、臺中市0.13%、臺南市1.54%、高雄市2.34%，整體呈**緩漲**格局；惟若考量近期物價高漲情形，已讓**通膨吃掉加薪情形更加惡化！**



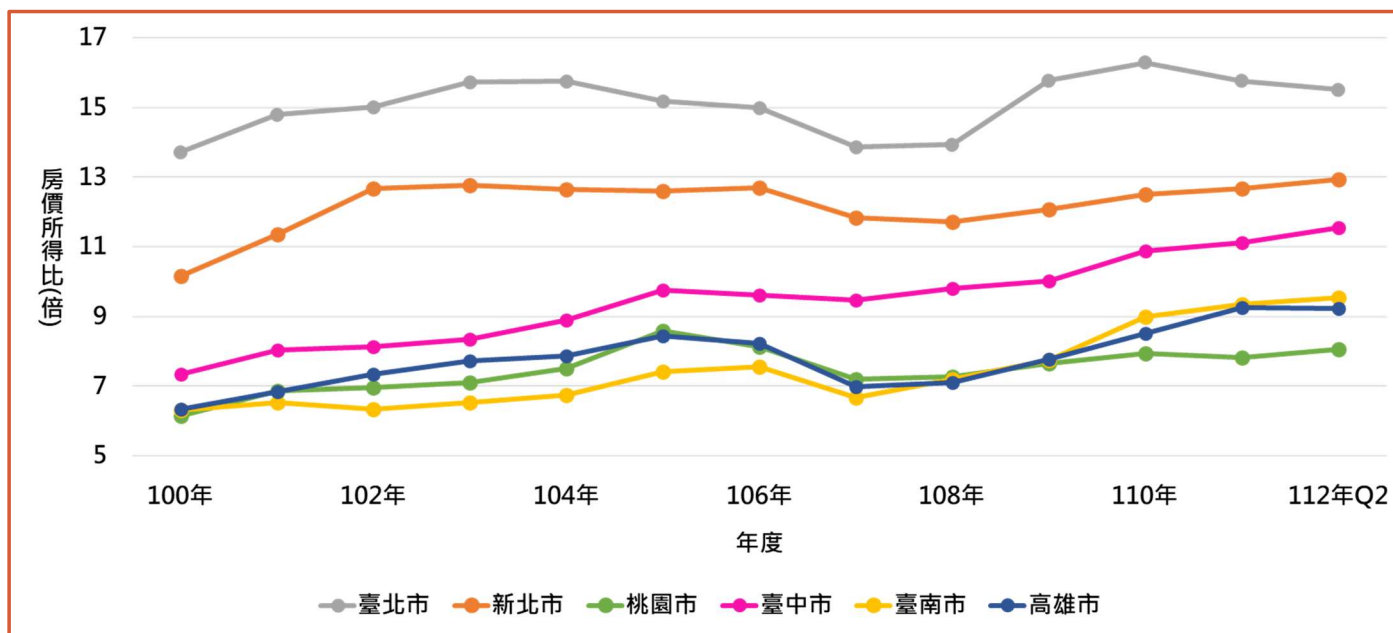
*註：目前可支配所得中位數資料僅更新至民國111年。



六都房價所得比走勢



依最新公布之112年第二季資料指出，全國的房價所得比為9.82倍，六都房價所得比分別為：臺北市15.52倍、新北市12.93倍、桃園市8.07倍、臺中市11.55倍、臺南市9.55倍、高雄市9.23倍。以臺中市為例，得不吃不喝近12年才買得起房。整體而言，自108年以來，**六都房價所得比**呈**逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難負荷。



現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，但目前臺中市已高達11.55倍，**負擔房價能力**屬**偏低**等級，房市非健全狀態。



貸款負擔率

- 什麼是貸款負擔率？
- 貸款負擔率實例計算
- 貸款年期延長-利息增加數額
- 六都貸款負擔率走勢圖





什麼是貸款負擔率？

⊕ 貸款負擔率 定義

以**20年本利均等攤還**，**貸款成數為7成**，計算每月應償還本利，再以應繳本利除以中位數每月家戶可支配所得求算之。為每月應繳房貸佔所得之比例。

$$\text{貸款負擔率} = \frac{\text{中位數住宅價格} \times \text{貸款每月攤還金額}}{\text{中位數每月家戶可支配所得}}$$

貸款負擔率	房價負擔等級
小於30%	可合理負擔
30%(含)~40%	負擔能力略低
40%(含)~50%	負擔能力偏低
大於(含)50%	負擔能力過低



比例愈高，表示負擔能力愈低



貸款負擔率實例計算-以臺中市為例



以臺中111年度住宅大樓中位數房價980萬元為例，各以20年與30年期計算每月貸款負擔率，相關說明如下：

以**二十年期**本利均等攤還方式，**貸款**成數為**七成**(686萬元)，利率為2.076%，計算**貸款每月攤還額**為約**NT\$35,000元**，再除以**家戶每月可支配所得**NT\$80,600元，可得出**每月貸款負擔率**為**43.42%**。

$$43.42\% = \frac{35,000}{80,600}$$

(單位：元)

以**三十年期**本利均等攤還方式，**貸款**成數為**七成**(686萬元)，利率為2.076%，計算**貸款每月攤還額**為約**NT\$25,600元**，再除以**家戶每月可支配所得**NT\$80,600元，可得出**每月貸款負擔率**為**31.76%**。

$$31.76\% = \frac{25,600}{80,600}$$

(單位：元)

結論

- 由左側試算結果可得知，若以二十年貸款年數計，貸款負擔率高達43.42%，呈現房貸負擔能力**偏低**情形；但若是將**貸款年數延長**至三十年期，貸款負擔率則可降至31.76%，**房貸負擔能力改善至略低等級**。由此可見，**房貸以三十年期設定，較貼近購屋民眾的實際負擔能力**。

*註:以中央銀行於112年9月公布之五大行庫新承做購屋貸款利率2.076%為計算基礎。

貸款年期延長-利息增加數額



續上頁，以七成貸款金額686萬元與貸款利率2.076%之相同條件下，分別以20年、30年貸款年期進行試算，可見若**將貸款年期延長，可使得購屋貸款負擔能力從「偏低」改善為「略低」範圍**；惟須注意的是，**雖然設定30年期貸款可讓房貸支出每月減少約NT\$9,400元，但貸款期間所支付出去的總利息，卻相對增加逾83萬元。**

貸款期間	貸款負擔率	貸款金額 (七成)	貸款利率	每月攤還金額	每月負擔差額	利息費用總計	增加利息支出
20年	43.42%	686萬元	2.076%	約35,000元	-9,400元	約153萬元	+83萬元
30年	31.76%			約25,600元		約236萬元	

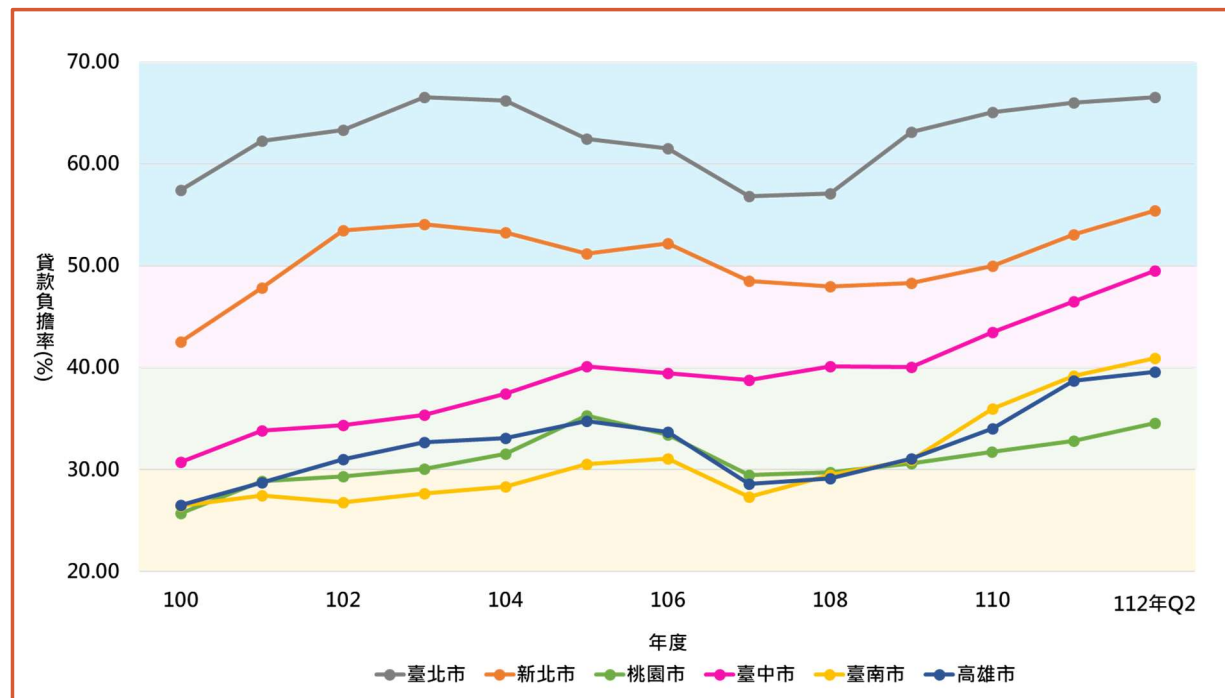


*註:以中央銀行於112年9月公布之五大行庫新承做購屋貸款利率2.076%為計算基礎。

六都貸款負擔率走勢圖



最新公布的112年第二季資料指出，全國的貸款負擔率為42.09%，已連二季上揚，且已長達一年時間處於**偏低**等級，表示**全國對房價的負擔能力變差**；持續升息後，**目前利率已高於疫情前水平**，加上**通膨問題未解**，**實質所得倒退**，使得貸款負擔能力愈發低弱，後續**延長貸款年限的比例恐攀升**。



負擔能力圖例

過低	偏低	略低	可負擔
----	----	----	-----

THANK YOU



歡迎分享您的觀察
與意見回饋

發布單位



仲介

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



地政士

台中市地政士公會



代銷

台中市不動產代銷經紀商業同業公會



租賃

臺中市租賃住宅服務商業同業公會



估價師

臺中市台灣不動產估價師公會



正心不動產估價師聯合事務所

執行單位