

摘要

青年離巢而後成立新家戶對住宅市場需求面而言相當重要，而哪些因素對青年之離巢決策有關鍵性影響？本研究區分未婚單身青年與已婚夫妻這兩個次樣本後，企圖探究個人屬性的影響外，主要貢獻即在於剖析住宅於青年離巢決策中所扮演的角色。

實證結果發現年齡較長、所得較高的未婚青年較易選擇離巢；平均而言，當青年年齡每增長一歲，選擇離巢的機率增加了 3.35%；而年所得每提高 1 萬元，選擇離巢的機率增加了 0.96 %。

在已婚夫妻樣本方面，由於已婚女性多隨丈夫與公婆同住，因此本研究採取夫妻配對的模式進行分析，結果顯示傳統父系社會價值觀對已婚男性之離巢意願仍有影響，而其配偶在「為妻」、「為母」、「為媳」的多重角色壓力下，對於夫妻倆是否離開公婆而自組小家庭此課題的態度較為積極，且其協商能力取決於所得狀況。是以，夫妻個別所得變數雖對其離巢決策有顯著正向影響，但當妻子的所得邊際影響效果(0.56%)高於丈夫的所得邊際影響效果(0.51%)。然而，在夫妻皆就業的情況下，由父母所提供的「托兒服務」在青年的離巢決策中顯現了相當價值，形成了另一種不離巢的誘因。

外在住宅成本攀升的確阻卻青年的離巢意願，而由父母提供的住宅享受，通常因為不須支付使用代價，是一種類似於「居住補貼」的「住宅代間移轉」，此移轉愈多，便使身為既得利益者之青年子女愈不容易選擇自立；實證結果顯示住在居住成本總租金較高、自家所有房屋中之台北市未婚青年，其離巢可能性相對較低。而已婚夫妻是否離巢，首先考慮到同住後的生活空間是否足夠，對住宅面積變化較未婚者敏感，住宅代間移轉之多寡則未有顯著影響。另一方面，父母因多希望與兒媳、孫子同住的偏好，亦使其為了因應三代同堂的空間需求而購置了坪數較大的房子，以便實踐華人家庭中「傳承」、「香火延續」等傳統觀念。換言之，已婚夫妻的離巢決策深受住宅面積變數影響，父母家中面積愈大其離巢自組小家庭的可能性就愈低；然而，也正因為上一代對於三代同堂有所偏好，他們不離巢的選擇甚而同時左右了父母的住宅消費量。

此外，為了測知未離巢者是否能夠獨立擔負離巢後的住宅成本？本研究以未婚已離巢者的平均住宅屬性進行推估後發現，未離巢者如欲獨立不但將放棄以往

的代間移轉效益，且其住宅成本所得比將為 33%，高於已離巢者所得中 21% 的比例許多，未離巢之已婚夫婦若以相同方式進行估算，住宅成本所得比亦高於已離巢者，未離巢者似乎力有未逮，惟已婚夫妻之住宅成本所得比較未婚者為低，隱含已婚者不離巢的決定下其他非經濟因素之作用。且縱然願意降低居住水準以彌補所得不足的問題，卻必須在居住品質上有相當的犧牲，離巢的決定於權衡後顯然弊多於利。若不願降低離巢後的居住享受，部分青年乃選擇延後離巢時點，企圖藉由代間移轉效益以籌措購屋資金，在房價穩定時有其可行性，但如房價持續攀升，青年累積資金速度相對緩慢，其購屋離巢的時點將繼續後延。

關鍵字：青年、離巢決策、住宅成本、住宅代間移轉