

第五章 離巢 V.S 不離巢的討論

同樣以 2000 年主計處「家庭收支調查」之原始資料所估算出的平均數據，目的在於測知外在成本與家庭內部代間移轉所造成青年離巢與否在住宅成本上的差異；而未離巢者一旦離巢，其住宅負擔能力又是如何？是否能憑一己之力維持相當水準的居住品質？此外，現階段與父母同住最直接的好處，即為可省下搬出後所必須花費的住宅成本，以便籌措日後購屋的資金，而此方式隨著房價的變動，將又如何影響青年離巢的時點？

第一節 得失之間 - 住宅成本面的分析

離巢獨立，係青年藉由追求完全的自我空間，以獲取較高私密性、實現自我獨立精神與脫離父母管轄之目的(White,1994)；為了滿足這些心理的欲求，往往必須付出相當的代價。而住宅成本向來是國人日常生活的主要開銷之一，選擇離巢者除了必須拋棄了之前由父母提供的住宅資源，也就是代間移轉的好處之外，日後還得自行擔負所需的住宅成本，去留之間的放棄與承擔，隱含著機會成本的概念。

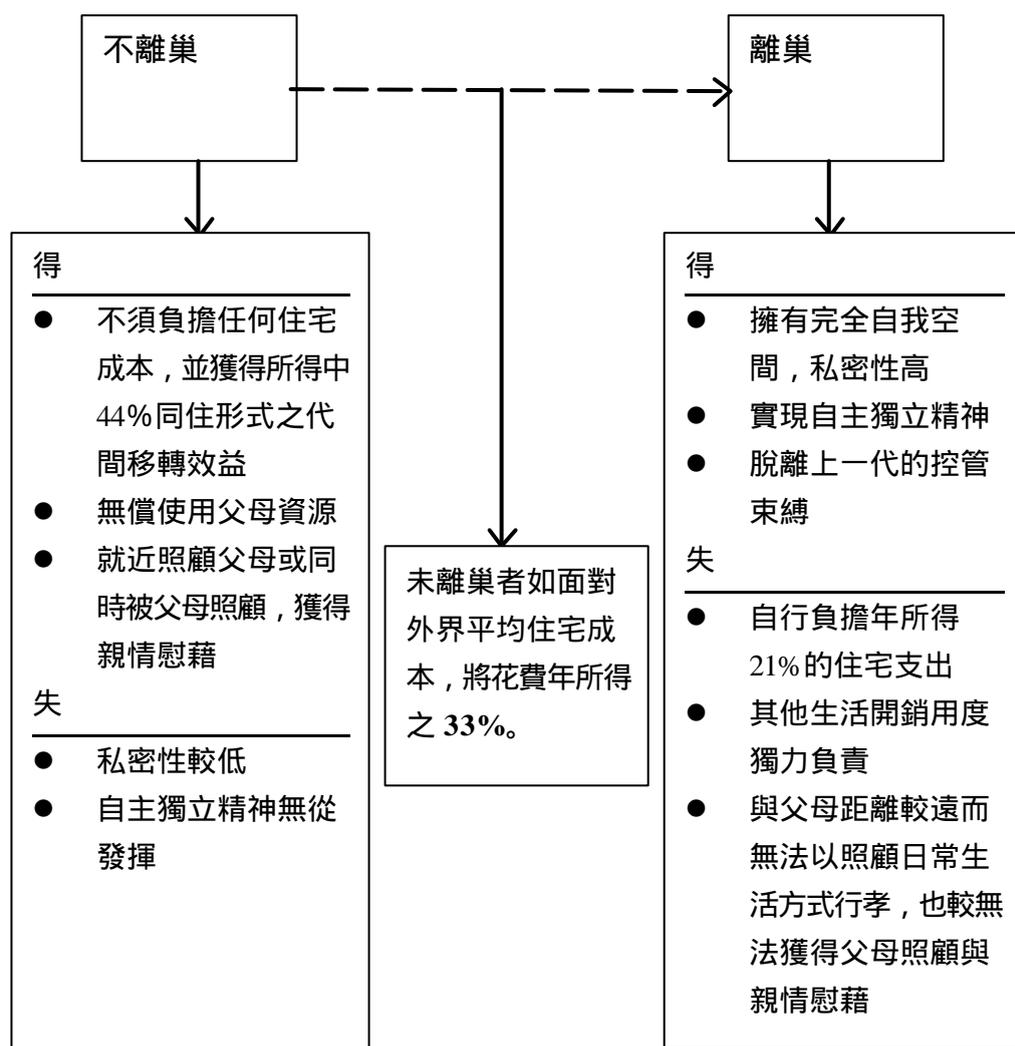
關於離巢與否之得失，首先以未婚青年為例，由〈圖 5-1-1〉可看出未婚已離巢者的平均住宅成本所得比約為 21%，即離巢者每年需花費其所得中的 21% 以支付其住宅費用¹。而未離巢之青年，其平均年所得為 48.22 萬元，與父母同住不但不須支付任何住宅成本，並且透過親子同住方式，還有類似「居住補貼」的代間移轉效益，每年約有 21.25 萬元左右，佔其年收入之 44.07%。

又利用已離巢者實際支付之住宅成本來測知住在家中青年面對外界住宅成本的負擔能力，發現其成本所得比約為 33%²，相較於已離巢者 21% 的負擔比例，未離巢者面對外在住宅成本的挑戰，顯然力有未逮。離巢的代價就住宅成本而言，一方面必須拋棄超過其所得半數的既得利益，一方面又必須獨立承擔年收入 33% 的住宅成本，新增的住宅消費極可能將對青年的其他消費與儲蓄行為有所排

¹ 未婚離巢者的成本所得比： $\frac{\text{平均住宅成本}}{\text{平均年所得}} = \frac{15.72 \text{ 萬元}}{75.29 \text{ 萬元}} = 0.21$ 此部分討論數據乃依據 2000 年家庭收支調查資料計算而來；15.72 萬元是已離巢者每年實際支付的平均住宅成本，75.29 萬元為其年平均所得。

² 未婚未離巢者如面對外界住宅成本水準，其成本所得比變成： $\frac{15.72 \text{ 萬元}}{48.22 \text{ 萬元}} = 0.326$

擠。



<圖 5-1-1> 未婚 青年離巢與否的得與失

至於已婚夫妻在成本面上的差異，對已在外自組小家庭的夫婦而言，住宅成本佔其夫婦總年所得將近有 15%³，如總年所得平均為 95.47 萬元的未離巢夫妻自組小家庭後也同樣必須負擔每年約為 18 萬元的住宅開銷，其住宅成本所得比將會是 19%⁴，相較於未婚仍與父母同住青年可能的負擔狀況，我們可以發現房價壓力對未離巢的已婚夫妻而言，相對於未婚單身者而言較不沉重。在代間移轉效益的層面上，已婚夫婦獲得了夫妻總所得中 25.6% 的移轉額度；因此，是否自組小家庭也關係到夫婦倆所得中 44.5% 的金錢流動；惟與未婚者相比，此比例已

³ 已婚離巢者的成本所得比： $\frac{\text{平均住宅成本}}{\text{平均年所得}} = \frac{18.11 \text{ 萬元}}{122.556 \text{ 萬元}} = 0.147$

⁴ 未婚未離巢者的成本所得比： $\frac{\text{平均住宅成本}}{\text{平均年所得}} = \frac{18.11 \text{ 萬元}}{95.47 \text{ 萬元}} = 0.189$

大幅下滑許多，代表住宅成本對已婚夫妻所造成的離巢障礙較少，故其不離巢之選擇即間接反映著其他非經濟性變數如社會價值觀之強烈影響，並就台灣社會習俗而言，三代同堂家庭裡的兒子通常最後是住宅所有權的取得者，因此已婚未離巢男性因與父母同住而接收的住宅代間移轉資源，如以長期之穩定性之角度加以觀察，則具有更深遠的意涵。

第二節 負擔能力與居住品質的探討

從之前的實證結果與相關文獻得知：青年所得與住宅成本變數對其選擇離巢的意願有互相抵換的影響效果，而住宅負擔能力即是衡量二者間的相對關係。上一節針對成本面的討論乃似乎初步浮現了這群仍與父母同住者無力負擔離巢後住宅消費的窘境。

為了解住宅成本與青年所得變動對其「住宅負擔能力」的影響，接著同樣首先以未婚青年為例，配合相關實證結果「所得」(0.96%)與「總租金」(2.65%)的邊際機率影響效果作一個簡略的試算，當一個年所得約 65 萬元的未離巢青年，與已離巢者的平均值 75.3 萬元相比，少了 10.3 萬元，使其選擇離巢的機率降低了 9.89%；然而當外在住宅成本下降或該青年選擇花費較少的住宅成本，即由每年平均總租金 15.71 萬元降到 11.82 萬元左右，便可把因為所得不足而減少選擇離巢的機率抵銷⁵，亦即為年所得 65 萬元的青年，如本身願意降低居住條件而遷到總租金成本約為 11 萬元的住宅，仍可選擇離巢獨立。進一步值得分析的是，若外在住宅成本並未下滑，該青年如願降低居住品質以求獨立，每年 11.82 萬元的住宅成本數額可能代表他選擇了在市中心租金單價高而面積小的住宅，抑或是面積仍維持相當規模但單價較低，品質或是區位條件較差的住宅⁶。

另一種情況是外在住宅成本滑落而使青年的負擔能力增強，同樣以兩個變數的邊際影響效果進行試算，當離巢青年的平均住宅成本從 15.71 萬元降至 15 萬

⁵ 邊際機率影響效果即探討當自變項 X 增加一單位時，對依變數 Y 的選擇機率有何影響。因此，年所得 65 萬元的青年會比年收入 75.3 萬元的青年，選擇離巢的機率減少 9.89%(0.96%*10.3)，此時該青年願降低其住宅成本支出至平均水準之下的 11.82 萬元，則可將所得不足而減少的選擇離巢機率抵銷(9.89%/2.65%=3.73，亦即減少 3.73 萬元的住宅費用，便可增加 9.89% 的離巢機率)。

⁶ 以已離巢青年的住宅狀況而言，他們平均的住宅面積為 26.79 坪，租金單價為 6193 元/坪，故當其住宅支出降低至 11.82 萬元時，該青年勢必面臨面積與租金單價間的取捨問題，如欲維持平均水準的居住面積，便可能只能選擇租金單價較低的房子(11.82 萬 ÷ 6193 元/坪=19.09 坪)；反之，如不願屈就品質或區為較差的住宅，就必須忍耐生活空間不夠寬敞的缺點(11.82 萬 ÷ 26.79 坪=4412 元/坪)。

元，這 0.71 萬元的降幅將使青年離巢意願提高了 1.88%，並且抵銷青年因所得不足而無法選擇離巢的負向效果，所得水準低於已離巢者平均值將近 2 萬元的青年⁷，於此時便可因為房價下滑、負擔能力之提高而選擇離巢。

在邊際替代率固定的前提下，可發現總租金與青年個人所得邊際影響機率互相「抵銷」而促使青年選擇離巢的效果，乃存於外在住宅成本大幅跌落之時，或是所得與已離巢者平均水準相近的青年身上；因為所得與外在住宅成本同樣增加 1 萬元時，前者的增幅使青年離巢意願增加了 0.96%，而後者卻使其選擇離巢的機率大幅下滑了 2.65%，後者是前者的 2.76 倍，外在住宅成本變數的影響程度明顯較強。所以若非青年所得已達相當水準，否則藉由降低住宅成本以彌補所得不足的問題，其所能選擇的住宅，推測可能是屋齡高、區位不佳或是面積較小的屋子，居住品質相對較差。即意味著經濟狀況不佳的青年，一旦離巢不但須憑己力負擔住宅成本，並且還勢必犧牲一些對居住品質的要求，是以，收入較低者經權衡後自然更不願離巢獨立。

⁷ 若平均外界住宅成本從 15.71 萬元降至 15 萬元，選擇離巢的機率將增 1.88%(2.65%*0.71)，則一樣可將所得不足而減少的選擇離巢機率抵銷(1.88%/0.96%=1.96，亦即減少 0.71 萬元的住宅費用，便可增加 1.96%的離巢機率)。

第三節 政策意涵 - 住宅需求面的影響

本研究曾對幾個未離巢青年進行實地訪談，受訪者之一高先生與父母同住的主要目的是延後離家的時點，以儲蓄日後購置新房的資金，故在此以之為例，估算其規劃是否得宜。

受訪者 24 歲，年收入約 50 萬元，從 22 歲退伍後即與父母同住，每年可省下 15.71 萬元，這個數字是本研究之前所估算已離巢者的平均住宅成本。如果他在未來計畫購買一棟 350 萬元的房子，假設其須準備 3 成的頭期款 105 萬元，透過與父母同住獲得住宅代間移轉累積資金。以每年約存 15.71 萬元的速度來說，受訪者在 28 歲左右就已跨過了自備款的門檻。

該青年以時間換取空間，延後六年所儲蓄的資金，的確使自己從父母家直接跨越了離巢租屋的時期，離巢後即直接成為市場上的購屋者。然而，房價水準的高低起伏，左右了受訪者離巢的時點，如房價從 350 萬元上漲至 385 萬元，漲了 10%；以受訪者不離巢而每年累積的資金來說，這 10% 的漲幅，自備款提高至 115.5 萬元，使他必須再多存半年的錢。換言之，受訪者高先生在房價未漲前可以在 28 歲購屋、成家；房價上漲後，這樣的夢想卻必須等到 29 歲左右才得以實現。一成的房價漲幅，使其生涯規劃中，離巢、購屋、成家這幾件人生大事發生的時點都因此向後延緩了半年。而如果房價壓力持續加大，可預見的是青年縱有離巢意願，亦努力地藉由與父母同住來節省開銷、儲蓄資金，然而累積資本的速度卻趕不上房價的漲幅⁸。因此，外在住宅成本是台灣青年離巢時的一大挑戰，房價壓力將使其如同英國青年般「望屋興嘆」，離巢獨立成為一個遙遠的夢想，不得不延緩離巢的腳步。

況且，青年未離巢直接反映在新家戶數量上的減少，亦同時衍生住宅消費需求減少的問題⁹，對於購屋與租屋市場皆然。且由上例來說，延後離巢成為部份青年籌措日後購屋資金的手段，以現在與父母同住的時間換取未來的獨立空間，離巢即購屋。離開父母家後隨即跨入購屋市場，而直接省略了離巢後租屋而

⁸ 惟目前房價水準較低，甚至可能還有下探空間，將對青年欲離巢卻囿於房價壓力而不得不與父母同住之困境有所紓緩。

⁹ 吳忠吉(2001)認為這群與父母同住的單身寄生貴族的消費大致是中等消費，雖然消費傾向很大，但是購買力卻不是很高。他說：「年輕人只是買一些打點門面的名牌服飾，要真的消費很貴的物品也消費不起，當然，要買房子更是不容易」(<「單身寄生貴族」愈發達經濟就愈趨緩> 新聞雜誌 V764, 2001/10/26-11/01)。

居、再而後購屋的過渡時期¹⁰。因此，青年離巢後隨即購屋的選擇，將更加深對租賃住宅市場之衝擊。並且，青年延後離巢係有備而來，已醞釀較高的消費能力，故離巢後所購買的第一棟房子將趨近於一般家戶所需求者，故建商所推出的小坪數套房，以及一些總價偏低、品質差的產品，可能不再成為青年的主要購屋標的。

¹⁰ 陳淑美、張金鶚與陳建良（2002）研究中提到一般人多將承租住宅視為年輕一代在家庭與工作未穩定，購買力不足時的過渡方案，所以本研究認為青年離巢即購屋、購屋即離巢，從父母家直接跨越租屋的過渡階段的作法，將對租賃住宅市場產生更為強烈之負面影響。