

離巢？不離巢！

— *To leave or Not to leave*

林谷蘭* 張金鶚**

摘要

青年的離巢行為表現於其搬離雙親身邊，自行成立新家戶，並成為住宅市場上的實質需求者。除了青年個人屬性的影響外，本研究旨在探究住宅在青年離巢決策中扮演何種角色。實證結果發現：年齡較長、所得較高之青年基於負擔能力以及對私密獨立空間需求較高的理由，較容易選擇離巢；且男性離巢機率は女性的 2 倍。住宅影響層面的探討可分為兩個方向；與父母同住青年，獲得了近似於「居住補貼」的住宅「代間移轉」，此種移轉愈多、愈好，青年身為既得利益者，就愈不易選擇離巢；實證結果亦顯示住在面積愈大、每坪租金單價愈高住宅中之青年，其離巢機率就愈低；平均而言，當住宅總面積每增加 1 坪，青年選擇離巢之機率將降低 12.15%；每坪租金提高 1 千元，青年選擇離巢的機率亦減少了 23.89%。而住在租賃房屋中之青年，選擇離巢之機率是住在自有房屋者的 13 倍；住在台北縣青年的離巢機率是住在台北市者的 4 倍。住宅屬性另一個面向的探討，係推算未離巢青年能否負擔離巢後之住宅成本，結果發現與父母同住者的確力有未逮。

青年不離巢，意味著住宅市場可能失去這部分因新家戶形成而產生的消費，而使得需求面，不論是購屋抑或是租屋市場可能因此而趨於疲軟。現階段未離巢者，一方面從上一代直接獲得住宅的代間移轉，離巢意味著必須拋棄這些既得之利益；一方面又缺乏離巢後經濟上的負擔能力，顯示其於去留之間，青年的離巢決策必須包含住宅層面的雙重考量。此外，透過與父母同住以籌措日後購屋資金的方式，離巢即購屋、購屋即離巢，何時離巢需視房價變化而定，並將加深對租賃市場的負面影響，以及可能使單身套房，坪數小、總價低產品之銷售狀況受到衝擊。

關鍵字：離巢決策、青年、住宅成本、住宅代間移轉

* 國立政治大學地政系碩士班研究生. E-mail：coty007@ms54.hinet.net

** 國立政治大學地政系教授. E-mail：jachang@nccu.edu.tw

壹、前言

西方社會將青年的離巢行為視為從依賴的孩提時期轉變為獨立公民的必要過程。人們認知：年輕世代一旦長大成人，他們終會搬離父母家並從而建立屬於自己的窩，擔負著養育下一代的傳承工作。離巢行為不只是一個青年轉變為獨立公民的過程，也是青年本身進入勞動市場、形成新家戶的必經之路（Jones，1995）。除了個人生命週期中轉換的社會性意涵外，青年離巢行為之所以值得研究，在於青年離巢後即成為住宅市場上的有效需求者，反之，一旦青年離巢的腳步停滯不前，由青年所成立的新家戶量驟減，住宅市場的需求面勢必因此而有所變動。

反觀台灣社會，青年離巢與否並沒有形成一個普遍性的認知；換言之，台灣青年離巢與否或是否仍維持與父母同住，是個體性的選擇，鮮少受到類似西方社會集體價值觀的影響。再加上華人家庭內部情感上之緊密連結，揉合了許多抽象的人倫觀念，使得青年縱使長大成人，離巢與否都不似西方社會般擁有強大的社會意義；因此台灣社會中，「青年該離巢」的觀念在本質上較不顯著。此外，Goldscheider（1994）認為晚婚是青年延遲離巢的主因，Haurin et al（1997）的實證結果指出婚姻對青年的離巢決策有著正面的影響，未婚青年在尚未成家的前提下，缺乏離巢的動機。然而，根據主計處 89 年的人口普查結果顯示：台閩地區 25-34 歲之未婚人口將近 153 萬人，10 年來增加了 26%。使人察覺到晚婚化趨勢日益明顯的同時，也開始推想：愈來愈多人晚婚，那麼是否也有愈來愈多的青年與父母同住？與父母同住的他們，難道心中對私密性的要求不如西方青年？難道沒有自我獨立精神的追求？

過去 10 年來，英國房地產飆漲了 1 倍以上，持續上揚的房價，對整個英國社會亦造成新衝擊；使得英國年輕一代欲擁有屬於自己的窩，面對每年上漲 30% 以上的房價，幾乎只有「望屋興嘆」的份¹。而依據過去的研究數據指出，台灣之房價所得比高於世界各國，其中台北市之房價所得比更高達 8 倍以上²，台灣青年的獨立之路看來也不好走。高住宅成本壓力是青年獨立之路的外在挑戰，而由父母所提供的住宅享受，基於其極低甚至是無償的使用成本，形成了家庭內在的同住形式代間移轉，一樣具有阻卻青年離巢的效果。青年的離巢抉擇，同時面臨了外在住宅成本壓力，以及必須拋棄來自於上一代住宅資源的內在利益，使其在去留之間，腳步顯得格外猶疑。住宅的價格與居住品質，在未離巢青年們的

¹ <望屋興嘆，英國寄居族日增> 中國時報 2002 年 11 月 27 日 10 版

² 薛立敏、陳琇里（1997）關於住宅自有率的研究，曾計算在 78 年台北市房價所得比為 8.85 倍，在 81 年則為 8.03 倍。

考量中，扮演了怎樣的角色？是本研究核心之所在。

本研究共分為六部分，除了第一部分前言外，第二部分藉由文獻回顧與青年個案訪談建立假說，第三部分是資料說明與敘述統計，第四部份是實證模型與結果分析，第五部分討論離巢與否之得失，最後則是結論與後續研究。

貳、文獻回顧與個案訪談

Young (1987) 發現早在 80 年代初期澳洲年輕女性離巢的平均年齡略高於男性，並藉此判斷年輕女性離巢腳步遲緩的現象；到了 80 年代中期，青年離巢趨緩的傾向被更明確地指陳出來 (Kilmartin, 1987)。Hartley (1993) 利用澳洲官方 1982 年的橫斷面資料，發現的確愈來愈多的青年選擇與父母同住³。日本也有類似的情形，社會學者山田昌宏 (2001) 粗估 2000 年時與父母同住之青年將近有千萬人之譜。故此部分本研究以國外文獻回顧為主，搭配國內台灣青年的部分實際訪談內容，以實際對話將青年離巢決策的考量作更深刻的展現。

Haurin et al. (1994) 認為青年選擇離開父母獨立門戶的影響因素，主要包括當地生活成本的高低、獨立生活的能力、家庭背景因素以及人口統計變數。其中獨立生活成本通常以青年所得來表示，McElory (1985) 的研究指出如薪資所得較高的男性青年，其較容易離巢而獨立門戶，反之收入愈低者就愈容易與父母同住。Rosen & Jaffee (1981) 以總體資料進行實證分析，結果發現青年所得提升對新家戶成長率有正面的影響。以下為呼應國外文獻的部分個案訪談內容：

訪問者：有沒有想過離開父母獨立？不離開的原因是什麼？

受訪者一：是否搬離父母在外自立，最大的考量其實來自於經濟面--因為自己住不但意味說得負擔房租或是每個月的貸款，還有許許多多瑣碎的生活支出，搬出來住就經濟面來想的話，生活成本就佔了可所得相當大的比例，像同事在公司附近租了套房，每個月租金是 9000 元，每個月的生活成本就超過 1 萬 5 千元，超過薪水的三分之一。

受訪者二：有是有啦，但現在這種景氣下，收入不固定，搬出去外面住不但要付房租，還有一些有的沒的開銷，加起來算是蠻多的。而且你要想到搬出去的後果，這種景氣的話，今天這家公司做一做，搞不好明天就倒閉了也不一定！你要想說往後的日子，就是如果預料這種事會發生的話，公司哪一天倒閉了，你又搬出去了，又沒有收入了，那些有的沒的開銷，那些錢從哪邊來？

在人口統計變數方面，一般來說女性因為居住上的安全需求較高，所以年輕女性選擇離開雙親身邊的可能性較低；但 Garasky (2001) 卻認為女性「擁有較

³ 15-19 歲之青年中，1982 年與父母同住者佔 84% ，到了 1992 年就升至 89% ；20-24 歲之青年中，1982 年與父母同住者佔 41% ，到了 1992 年就升至 47% 。

多獨立生活技能」，故性別變數在離巢決策中不一定有顯著性。然而這樣的說法可能並不適用於台灣社會，女性未出嫁前不易離巢、安全考量較多是普遍認知。台灣女性受訪者也表示其離巢決策中的安全考量：

受訪者一：還有，女生獨立就必須面對安全問題，我要自己出去住，爸媽也會擔心。所以在還沒有結婚之前，我想我還是繼續與父母住，但男生就不一定了，有一部分的男生是為了在婚前準備新居而提前自立的。

以往國外文獻傾向以經濟能力高低來解釋青年離巢與否，所得收入對離巢傾向有著顯著的正面影響；而所得的高低變化是與時俱增的，年紀較長的青年其經濟狀況較佳，且對於獨立生活空間的需求亦隨著個人生命成熟度而日增；此外，性別差異是女性青年不離巢的重要原因。

在此，建立第一個假說：當青年所得愈高、年齡愈長，代表其經濟負擔能力愈強，就愈有可能離巢；女性基於未出嫁前不離家的社會習慣與居住安全考量，較不容易離巢。

青年的個人屬性如年齡、所得、性別變數左右了青年動向，而上一代的影響力亦不容忽視。Rosenzweig (1993) 認為青年與父母同住的同時，也以此種形式接受了來自上一代的資源，最顯而易見的是，與父母同住青年以極低的成本或甚至無償，如同享受公共財般地使用父母購置的電視、自來水設備、個人房間…，相較於離巢者憑己力所經營的生活，有相當大的差距。靳燕玲 (1993) 將 Becker 已降家庭經濟學中大多以人力資本、實質財富來表示的代間移轉變數，改而鎖定「住宅」代間移轉為研究焦點。其中，她認為與父母同住之青年如同「得到居住補貼」，透過與家人合住減少住宅費用支出，故亦是住宅代間移轉類型之一。那麼，台灣青年透過與父母同住也得到了此種代間移轉？

受訪者：和父母同住的好處是？

受訪者一：父母可提供：生活上必須的耐久財、勞務以及精神情感的慰藉；換句話說，雖然每個月我有交給他們（父母親）5千元，但這樣的金額我知道和真的搬出去後要付的錢，其實是不成比例的，況且在物質上的條件而言，不但願意共享，而且基於天性，總是盡其可能地提供最好的，舉例來說好了，一個人住，晚餐桌上菜色好不到哪裡去，但和父母住，餐桌上有龍蝦，而且他們還會要你多吃幾隻呢！

受訪者二：就是自己開銷比較少、比較省啦！……我是拿（薪水的部分）給他們過啦！可是我爸沒拿，他們說你退伍了，自己要規劃以後的日子、自己的錢要自己理財，以後好買自己的房子，因為不可能以後一直和爸媽一起住啊！

受訪者三：最主要的就是基本生活不需要我自己去操煩。食、衣……行我自己行（開車）嘛！……而且住在外面你花的還不只7、8千呢！那只是一個最基本的房間，設備不是很

要求，如果你要求要有冰箱、冷氣，可能要破萬。

根據 Becker 的觀點，父母對兒女的移轉是出自純粹的「利他動機」。「利他動機」是指父母將子女的效用是為自己效用的一部分。但 Berheim et al (1985)、Cox (1987, 1990) 卻抱持不同的看法，他們認為父母是基於「交換動機」而移轉。所謂「交換動機」，是指父母由於策略性的考量，藉由移轉施惠給子女，希望子女有所回報。父母以教育投資與財富移轉的方式，完成對子女的整個移轉行為，但究竟要做多少的教育投資，給多少的物質財富，中間必有所權衡（白懿淳，1996）。那麼，該如何解釋世代間同住型態的移轉行為呢？上一代是純粹基於「利他」動機？還是帶有「交換」意涵？台灣未離巢青年又是如何看待同住狀態下，親子彼此間資源、情感交流的動機？

受訪者一：子女的存在（住在家）對父母而言是一種刺激，其實說是一種行孝的方式並不為過。以我家來說，前年 8 月至去年 9 月一整年，我出國唸書，第第在當兵，家裡只有他們兩個人，我可以想像爸媽下班後的生活：回家、兩人面對面吃飯同時看新聞、聊聊今天辦公室裡發生的事、然後 8 點我媽看冬季戀歌（韓劇名），我爸去洗澡、到了 9 點換我媽去洗，我爸到客廳裡來看 2100 全民開講、10 點鐘準時一起上床睡覺。這樣的行程安排你光聽來都覺得無聊，所以我覺得我至少使他們的注意力由彼此、由電視節目移轉，就算是吵架也有不同的對象，即使說的話不中聽也勝過沒有人聽！

受訪者二：我爸媽擔心的是我在外面一個人吃的好不好、住得好不好。而且我們都住在一起 20 幾年了，如果我自己搬出去了，他們一定會……思念我。⁴

受訪者三：我覺得（住宅）空間大小對我而言不太重要，最重要的是住在一起的成員有沒有相互隸屬的感覺。就好比我爸可以把他的公司今天遇到的 case、我在公司裡沒有想透的問題和大家一起分享。

一個二代家庭內，父母進行同住形式代間移轉的動機，本研究認為說來很難純粹以「利他」或「交換」動機的二分法來解釋。從上述的訪談內容中我們可以發現，身為子女的青年坦承與父母同住的確可以獲得許多實質的物質享受，住宅資源即是其一，而子女的存在亦使父母獲得了情感上的慰藉⁵。父母提供青年子女一定的住宅享受，子女常在跟前提供父母精神情感上的效用；兩代之間，住宅資源與情感的交流，換個角度來說，上一代也許更近似出於交換動機而進行移轉。父母的動機不一定明確，但可確定的是：對身為接受移轉的青年來說，代間

⁴ 受訪者二的想法是在婚前都與父母同住，在此期間籌措購屋資金，以在未來擁有自己的住宅為目標。而且其父母似乎頗能接受兒子的作法，所以就算受訪者願意給父母錢以分攤家計，其父母也不願收，寧可兒子儲蓄作為購置新房的基金。受訪者接受代間移轉，上一代不但不要他付出任何代價，而且兒子的儲蓄行為似乎還能間接提高上一代的享受。

⁵ 關於二代之間情感物質的交流，受訪者一即認為父母提供住宅資源，自己提供父母生活中的刺激，豐富他們的精神生活；受訪者二表示住在父母家自己不但可節省開銷，且因此而存下的積蓄愈多，父母就愈感到欣慰；受訪者三的想法則是自己也可照應父母生活。總的來說，父母提供了實質的住宅享受，青年多以無形的情感慰藉為報，彼此間似乎有所「交換」。

移轉愈多、愈好，基於離巢即意味著拋棄既得利益的比較心態，其愈難以離開父母身邊。

故建立本研究第二個假說：父母所給予的同住形式代間移轉愈多，即與父母同住房子的總面積愈大、每坪單價愈高，就代表青年住得愈好，就愈不易選擇離開父母；而住在台北市的青年，因為市內充足的生活機能與較高昂的住宅成本，較不容易離巢獨立；家中住宅屬自有者，因為自有住宅所帶來的安定感與較高的管理維護水準，較易選擇仍與父母同住。

國外文獻主要以外界之住宅成本來探討住宅層面的影響，如 Haurin et al (1994) 以一地典型住宅的租金水準或擁屋成本來衡量當地生活成本之高低。Garasky (2001) 認為如一地住宅成本過高，相較於低成本地區之青年，青年將選擇搬離此高成本地區或延後離巢的時點。Rosen & Jaffee (1981) 總體面的實證結果亦指出住宅成本的提升對家戶成長率有下拉的影響。總的來說，相關研究將青年的離巢遷移活動視為常態、慣例，在他們論點中，青年離巢與否似乎沒有「意願」上的問題，所以僅須考慮其經濟上的負擔能力。是以，以往研究建構在青年均有「意願」離巢的前提下，如果其離巢腳步趨緩，乃因受到獨立成本上揚的影響，而產生負擔「能力」不足的問題。國外文獻側重青年負擔能力的探討，本研究認為台灣青年在離巢決策上的考量並不單純，須同時考量青年離巢的「能力」與「意願」，但是離巢後外在住宅成本的變動，也同樣對青年的離巢決策有相當之影響。

本研究在此建立了第三個假說：外界住宅成本對青年離巢決策有所影響，且隨著此成本的提升，青年愈難離巢。

參、資料說明與敘述統計

(一) 資料說明

本研究使用行政院主計處 89 年「家庭收支調查」的原始資料，以探究影響青年離巢決策之因素。在本研究中，由父母與未婚青年子女所建構之核心家庭，即僅由上下親子二代所組成之二代家庭，依所得結構可分為「親代戶長」與「子代戶長」二類，家庭收支調查中之「戶長」乃為「經濟戶長」，其負責維持家庭的主要生計；因此欲回答「青年為何不離巢？」這個問題時，首先必須端詳二代家庭中的所得情形，身為戶長的青年子女因擔負了養家的重責大任，所以未離巢之因素十分明顯，而且較無關乎青年本身離巢之「意願」與「能力」，而傾向於

撫養父母之社會性因素。所以為避免產生過多的實證偏誤，本研究將子代戶長家庭中青年子女未離巢之理由歸因於其養家重任，而不予以加入以下之研究⁶。

為了測知居住點的差異對青年離巢抉擇的影響性，本研究選取了台北縣市的青年共 563 位作為觀察樣本⁷，其中台北縣的青年僅篩選出都市化層別為「都市」者 221 人，以利與居住在台北市之青年作比較。此外，本研究剔除了住宅權屬為配住與借住、有併用情形、總面積過大或過小的少數異常點，以住在自有與專用住宅之青年為觀察對象。

(二) 敘述統計

在個人屬性方面，參閱〈表 1〉青年離巢決策與個人屬性之交叉分析表，可發現：已離巢青年平均年齡高出未離巢者將近 5 歲。在性別變數方面，已離巢者以男性居多，佔了 67.14%，未離巢青年男女則各佔一半，呈現平均的分布的趨勢。在所得收入的差異上，已獨立青年的經濟狀況較好，平均年收入為 75.29 萬元，約 7 成 5 的人位於 50-100 萬元這個區間，並且有約 13% 的人年收入破百萬；但反觀與父母同住青年的所得情形，他們的平均年所得為 47.24 萬元，低出已獨立者許多，其中 8 成 5 的青年所得界於 25-100 萬元，7.71% 的人年所得不到 25 萬元。

〈表 1〉青年離巢決策與個人屬性之交叉分析表

青年	已離巢獨立青年		未離巢青年	
	樣本數	百分比%	樣本數	百分比%

⁶ 子代戶長家庭中，有本研究中所定義之 20-35 歲、未婚且有所得之青年為子代戶長，亦有一些符合定義可作為觀察樣本之青年子女，但其家中戶長為該青年之兄弟姊妹；為避免研究失焦，本研究亦不分析此類青年之離巢意向。

⁷ 觀察樣本中已獨立且本身為經濟戶長之單身家戶青年有 70 人，與父母同住而已親代為戶長、自己不必負擔主要家計者有 493 人。

年齡	20-25 歲	9	13.04	280	56.80
	26-30 歲	29	40.58	177	35.90
	31-35 歲	32	46.38	36	7.30
	平均	29.86 歲 (3.40)		25.24 歲 (3.32)	
	總計	70	100	493	100
性別	男	47	67.14	243	50.71
	女	23	32.86	250	49.29
	總計	70	100	493	100
年所得	25 萬元以下	0	0	38	7.71
	25-50 萬元以下	8	11.43	275	55.78
	50-75 萬元以下	34	48.57	145	29.41
	75-100 萬元以下	19	27.14	27	5.48
	100 萬元以上	9	12.86	8	1.62
	平均	75.29 萬元 (27800)		47.24 萬元 (18950)	
	總計	70	100	493	100

註：平均值後括號內之數值為標準差

至於已離巢獨立青年與仍和父母同住青年二者在住宅屬性上的差異，首先可參閱〈表 2〉中的數據。在住宅面積方面，已離巢青年住的房子平均面積約為 26.79 坪，且有接近 5 成的人住在 16-30 坪的房子裡；而仍與父母同住之青年相較之下居住空間較大，平均面積為 32.91 坪，除了沒有人住在 15 坪以下的屋子外，還有超過 1 成的青年與父母一起住在面積 45 坪以上的住宅中。權屬方面，離巢者大部分在外租屋而居，未離巢者則絕大多數住在自家所有的房屋裡。至於從住宅的每坪年租金來說，離巢青年與未離巢青年其住宅年租金的平均值差異不大，且高低分布則具有相同的趨勢，即大多數的人其住宅每坪租金位於中間水準，僅有約 1 成 3 的青年住在租金水準較高及較低之住宅中。在區位差異方面，已離巢者居住在台北縣市者各有半數，但未離巢者住在台北市的比例較高，超過了 6 成。

〈表 2〉青年離巢決策與住宅屬性之交叉分析表

	已離巢獨立青年	未離巢青年

		樣本數	百分比%	樣本數	百分比%	
住宅屬性	總面積	15 坪以下	6	8.57	0	0
		16-30 坪	33	47.14	186	37.73
		31-45 坪	31	44.29	254	51.52
		46-60 坪	0	0	32	6.49
		60 坪以上	0	0	21	4.26
		平均	26.79 坪 (8.44)		32.91 坪 (10.09)	
		總計	70	100	493	100
	權屬	自有	25	35.71	440	89.25
		租賃	45	64.29	53	10.75
		總計	70	100	70	100
每坪年租金	少於 4 千元	5	7.14	46	9.33	
	4 千-6 千元以下	25	35.71	133	26.98	
	6 千-8 千元以下	29	41.43	183	37.12	
	8 千-1 萬元以下	8	11.43	109	22.11	
	1 萬元以上	3	4.29	22	4.46	
	平均	6192.71 元 (1980)		6554.36 元 (2100)		
	總計	70	100	493	100	
區位	台北市	31	55.71	311	63.08	
	台北縣	39	44.29	182	36.92	
	總計	70	100	493	100	

註：平均值後括號內之數值為標準差

此外，住宅區位選擇和通勤成本息息相關。根據〈表 3〉青年居住點與工作點的交叉分析，可以看出大部分與父母同住者其工作地點距離住家並不遠，有 381 位青年在住家所在地市縣工作，所以不離巢與父母同住也兼顧了便於通勤的目的。而另外 94 位的不離巢青年必須至住家鄰近縣市上班，其中有 63 位青年住在台北縣、在台北市工作；31 位住在台北市、在台北縣工作。不過，台北市與部分台北縣的都市地區間，大眾交通設施齊備，通勤尚稱便利，因此通勤因素看來並未形成青年離巢的主因。至於已離巢者已考量了通勤問題而作了住宅的區位選擇，故大部分的人就在住家所在地縣市工作，惟部份在台北市工作者，可能因台北市較高的居住成本，退而求其次地住在台北縣。

普遍說來，離巢者為了追求通勤的便利性，其居住點的選擇已反映其通勤的需要；但也同時造成了實證上的限制，已離巢者的居住地點是一種「事後」即遷移後的住宅狀態；而未離巢者欲「事前」探求工作點對其離巢決策的影響，如果拿作了通勤考量已離巢者的「事後」狀態來對照的話，很顯然出現了比較基準點不一致的問題，除非已離巢者的資料還包括了離巢前的居住點，是以，本研究將不以此變數來測試工作區位差異對青年離巢決策的影響。

〈表 3〉離巢決策與居住工作點之交叉分析表

	居住點	工作點						總計	
		北市		北縣		其他縣市			
		樣本數	百分比%	樣本數	百分比%	樣本數	百分比%	樣本數	百分比%
已離巢獨立者	北市	30	96.77	0	0	1	3.23	31	100
	北縣	18	46.15	18	46.15	3	7.69	39	100
未離巢者	北市	270	86.82	31	9.97	10	3.22	311	100
	北縣	63	34.62	111	60.99	8	4.40	182	100

(三) 小結

從青年個人屬性來說，已離巢者的平均所得水準與年齡的確較高，而且男性佔了絕大多數。然而，未離巢青年中男女人數各佔一半，相對於已離巢者多為男性，女性不離巢的趨勢在敘述統計中並沒有顯現出來，性別差異將如同所得、年齡變數，在接下來的實證部分加以測試其個別的顯著性與影響方向。在住宅屬性方面，未離巢者住在總面積較大的房子裡，但是值得注意的是相較已離巢者的住宅面積平均來說也只多了 5 坪左右，差幅並沒有預期大。已離巢與未離巢青年住宅的每坪租金水準亦沒有太大的出入，價格如何影響離巢決策，將在之後的實證過程予以衡量。又，已離巢者大多租屋而居，未離巢青年多住在父母購置的房屋裡，住宅權屬與離巢決策的關聯性，以及住在台北市抑或是台北縣區位差異存在與否，實證工作都將予以測試。

肆、實證模型與結果分析

(一) 模型設定與變數選取

青年決定要「離巢」或「不離巢」，是一個二項的不連續選擇⁸。假設青年 i 選擇離巢的效用為 U_{i1} ，須大於青年 i 不離巢而仍與雙親同住之效用 U_{i0} ，青年才會決定搬離父母，在外自行建立新家戶：

⁸ 以 SAS 的 PROC LOGISTIC 程序校估時，必須將因變數作反向編碼 (coding)，或將校估乘上 (-1) 才能解釋 (Liao, 1994)。本文則採取後者之作法。

$$U_{i1} = a_1 + B_1Z_{i1} + E_{i1} \dots \dots \dots (1)$$

$$U_{i0} = a_0 + B_0Z_{i0} + E_{i0} \dots \dots \dots (2)$$

其選擇離巢之機率模型為：

$$P(U_{i1} > U_{i0}) = P(E_{i0} - E_{i1} < a_1 - a_0 + B_1Z_{i1} - B_0Z_{i0}) \dots \dots \dots (3)$$

其中，a 為常數項，Z_i 為影響青年選擇離巢與否的變數，本文採用二項 Logit 模型進行實證，B 為校估的係數。

以下是變數選取之說明，以及預測其對青年離巢決策之影響方向與程度：

1. 年齡：預測年齡愈高，離巢的可能性愈大。離巢與否對不同年齡別的青年有著不同的意涵，年齡高低差異意味著青年身處於不同的個人生命週期，自然對私密獨立性的要求程度有所差距，負擔能力也因年齡而有高低之分。本研究認為年齡愈長者，其對完整的獨立個人空間之需求愈大，再加上較好的經濟條件，促使其離巢的傾向愈發明顯。
2. 性別：觀察樣本如為男性則 SEX=1，女性則表示 SEX=0。居住安全問題通常阻卻了女性青年離巢的腳步，而且台灣社會女性離巢的時點通常就是其出嫁之時，故照理來說因為格外珍惜與父母相處的光陰，所以就愈難以離巢，故預測男性的離巢機率較女性大。
3. 所得：所得反映獨立生活成本的負擔能力，當所得愈高，經濟上的離巢阻力相對較低，故預測所得與離巢機率間有著正向的關聯。
4. 總面積：住宅面積大小通常作為居住品質好壞的普遍性指標之一，面積愈大代表青年居住空間就愈充足，自然就不易因壅塞、私密性缺乏等原因而離巢，故預測此變數對離巢機率有負面的影響。
5. 住宅權屬：自有住宅 Tenure=1，租賃住宅則 Tenure=0。住宅所有權之有無與居住安定性之高低息息相關，雖然青年本身不一定擁有住宅之所有權，但所有權人為戶內成員或直系親屬，即暗示著青年在心理上因住宅為自有而擁有較多的安定感，因為自有住宅之居住者並不似租賃之居住者，必須週期性地主動或被迫去考慮搬遷之問題。此外，「有恆產者有恆心」，人們對於自己所擁有的住宅總是願意多付出些心力來從事住宅的管理維護，因此相較於租賃住宅，自有住宅的品質應優於租賃住宅許多，而這也形成了青年住在自有住宅中不願離巢的原因之一，所以預期此變

數的影響方向為負。

6. 每坪租金：預測每坪租金愈高，青年愈容易繼續與父母同住。尤其在重視住宅「單價」的台灣社會，每坪租金愈高，暗示該住宅的使用成本愈高，居住者能獲得之居住效用就愈大，房屋價值亦相對較高。並且，與父母同住的青年絕大部分不需自行支付住宅成本，所以此變數可解讀為來自於上一代同住形式的「住宅代間移轉」，當移轉愈多，青年就愈有可能不願拋棄此內在利益而不願離巢。
7. 住宅區位：如果住宅區位為台北市，則 Location=1；而台北縣的住宅則表示為 Location=0。住在台北市縣的差別，可以反映在許多層面上：例如，台北市的住宅成本普遍較高、生活機能較充足，再加上本研究大部分的觀察樣本青年都在台北市工作，所以預測住在台北市的青年愈不易離巢。

(二) 實證結果分析

本研究以二項 Logit 模型進行實證，目的在於確知住宅屬性與青年個人屬性對於離巢決策的影響性，並進一步藉此回答「青年為何不離巢？」這個問題。以下〈表 4〉即為 Logistic 程序校估之結果，分析的原始資料來自 2000 年主計處的家庭收支調查，以其中 20-35 歲的青年為觀察對象，共計有 563 個樣本，模型之預測成功率 (Concordant) 為 94.6%。

實證結果發現，個人屬性與住宅屬性變數對於青年離巢決策都具有顯著的影響力，且影響方向與預測符號相符：即隨著年齡增長，青年的所得水準、對於私密獨立生活空間的需求亦與時俱增，故年紀愈長、所得愈高者，選擇離巢之機率亦愈大；而離巢決策中亦存有性別差異，女性青年相較於男性較易於仍維持與父母同住的現況，顯然居住的安全考量，以及台灣社會文化中女性未出嫁前與雙親同住的習慣，使女性青年不易選擇離巢獨立。在住宅屬性方面，總面積愈大，青年就愈不易因居住空間擁塞而離巢；每坪租金價格愈高，青年愈有可能選擇繼續與父母一起生活；住在自有住宅中的青年，離巢傾向愈形低落。此三變數之影響方向相同且與預期狀況相符，顯示父母所提供的住宅享受，如面積愈大、每坪單價愈高且屬自有房屋，即代表了核心家庭內父母透過同住形式的「代間移轉」就愈多、愈好，青年基於無償之住宅使用成本以及離巢即須拋棄此既得利益的心態，就愈不可能離開父母親。此外，住在台北市的青年選擇離巢的機率較低，區位變數為台北市，包含了許多層面的意涵，例如青年離巢後如欲在北市築巢而居，必須面對的住宅成本壓力較大；但是台北市的生活機能，在食衣住行育樂各方面相較於台北縣豐富許多，也因此恰好形成與父母同住於北市者不願離巢的原因。

(三) 賭倍比分析 (Odds Ratio)

青年離巢決策二項選擇機率的賭倍比分析，詳如〈表 4〉所示。住在自有住宅青年其離巢之機率為住在租賃住宅者之 0.076 倍，即住在租賃房屋青年其離巢機率是住在自有房屋者的 13 倍⁹。在居住點區位方面，住在台北市的青年其離巢機率是住在台北縣青年的 0.248 倍，同樣作反向解釋的話，台北縣青年的離巢機率將是台北市青年的 4 倍¹⁰。而性別所造成離巢傾向差異的程度上，實證結果顯示男性青年離巢的機率將近是女性的 2 倍。

當一青年其家中面積為 30 坪，其選擇離巢的機率會是家中面積為 50 坪青年的 16 倍¹¹。住在每坪年租金為 8 千元住宅之青年，相較於住在每坪年租金為 1 萬元住宅中的青年，前者離巢之機率為每坪租金較高者的 1.73 倍¹²。在青年個人的屬性上，年收入有 1 百萬之青年其選擇離巢之勝算會是年收入僅達其一半水準青年之 25.15 倍¹³。

〈表 4〉青年離巢與否二項 Logit 模型校估結果

解釋變數	參數估計值	賭倍比
截距項	-6.7901 (0.0005)	.
總面積	-0.1387 (0.0001) ***	0.870

⁹ 住在自有住宅青年選擇離巢的機率是住在租賃住宅青年的 0.076 倍，顯然住在租賃住宅者離巢機率較大，故為方便閱讀本研究採取反向解釋，估算住在租賃住宅青年選擇離巢的機率。

租賃青年離巢機率：自有青年離巢機率 = 1 : 0.076 = 13.16 : 1

→ $13.16 = 1 / 0.076$

¹⁰ 同理，住在台北市的青年選擇離巢的機率為住在台北縣青年的 0.248 倍，本研究為採取反向解釋加以估算：

北市青年離巢機率：北縣青年離巢機率 = 1 : 0.248 = 4.03 : 1

→ $4.03 = 1 / 0.248$

¹¹ $(30 \text{ 坪} - 50 \text{ 坪}) * (-0.1387)$

exp $\hat{=}$ 16.02

¹² $(8 \text{ 千} - 10 \text{ 千}) * (-0.2728)$

exp $\hat{=}$ 1.73

¹³ $(100 \text{ 萬} - 50 \text{ 萬}) * (-0.0645)$

exp $\hat{=}$ 25.1536

權屬	-2.5744 (0.0001) ***	0.076
每坪租金 (千元)	-0.2728 (0.0463) **	0.761
住宅區位	-1.3935 (0.0133) **	0.248
年齡	0.3207 (0.0001) ***	1.378
性別	0.6838 (0.0968) *	1.981
所得 (萬元)	0.0645 (0.0001) ***	1.067
-2logL	422.785	
Concordant (%)	94.6	
Discordant (%)	5.3	
Gamma	0.893	

註：***、**、*分別代表在 1%、5% 與 10% 的顯著水準下，該變數之係數顯著地異於 0；而括弧內的數字為卡方機率值 (Pr > Chi-Square)

(四) 邊際機率影響效果¹⁴

<表 5> 為各變數影響青年離巢決策的邊際機率，平均來說，青年每增加一歲，選擇離巢的機率會增加 28%；年所得每增加 1 萬元時，選擇離巢的機率會增加 5.65%。住宅變數的影響方面，當住宅總面積增加 1 坪時，青年離巢機率平均降低了 12.15%；每坪年租金增加 1 千元，離巢機率亦降低了 23.89%。

<表 5> 為各變數對於青年離巢決策的邊際影響效果

解釋變數	邊際影響效果
年齡	0.2804
年所得 (萬元)	0.0565
總面積	-0.1215
每坪年租金 (千元)	-0.2389

¹⁴ Logit 模型估計每個自變數的變動對於離巢與否的選擇機率的邊際機率影響為：

$$\ln \left(\frac{P_i}{1-P_i} \right) = \beta_i \rightarrow \frac{\partial P_i}{\partial X_i} = \beta_i \times P_i \times (1-P_i) \approx \beta_i \times Y$$

伍、離巢 V.S 不離巢的討論

(一) 離巢與否的得與失 — 成本面的分析

離巢與否是青年階段的重要抉擇，外界住宅成本是影響決策的重要變數，然以上的實證分析並未能驗證未離巢青年是否能夠獨力負擔離巢後的居住成本，故本研究將利用已離巢者的平均住宅成本對未離巢者的負擔能力進行測試估算，以驗證假說三。關於離巢與否之得失，由〈圖 1〉可看出已離巢者的平均住宅成本所得比約為 20.87%，即離巢青年需花費其年所得之 20.87% 來支付其住宅費用¹⁵。而未離巢之青年，其平均年所得為 472375 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，每年有 50059 元，偏低的原因可能因同住是家庭成員間居住空間的分享，故本研究以每人使用成本所計算的住宅成本代間移轉，有偏低之嫌，僅佔了其年收入之 10.6%¹⁶。但是，離巢後的居住空間因為「規模經濟」的理由，所需生活空間大小有一定的水準，所需支付的住宅成本亦存有某一下限。本研究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，發現其成本所得比為 33.27%¹⁷，相較於已離巢者 20.87% 的負擔比例，未離巢者面對外界住宅成本的挑戰，顯然力有未逮。再進一步探討的是，離巢的代價為何？未離巢者如果欲離開父母獨立門戶，一方面必須拋棄其所得中 10.6% 近似居住補貼的代間移轉，另一方面又必須獨自擔負年收入中 33.27% 的住宅成本；以經濟學中的機會成本概念來說，離巢的內在成本再加上外顯成本，青年去留之間，亦代表了所得中 43.87% 金錢的去留。

(二) 政策意涵 — 住宅需求面的影響

他們（父母）說你退伍了，自己要規劃以後的日子、自己的錢要自己理財，以後好買自己的房子，因為不可能以後一直和爸媽一起住啊！結婚的時候也不可能住在家裡啊，那擠的下！

台灣社會就是這樣，都是由男方來準備房子，要不然你没房子，人家

¹⁵ 離巢者的成本所得比： $\frac{\text{平均住宅成本}}{\text{平均年所得}} = \frac{157157 \text{ 元}}{752857 \text{ 元}} = 0.2087$
本部分討論數據乃依據 89 年家庭收支調查資料計算而來；157151 元是已離巢者每年實際支付的平均住宅成本，752857 元為其年平均所得。

¹⁶ 未離巢者的成本所得比： $\frac{\text{平均住宅成本}}{\text{平均年所得}} = \frac{50059 \text{ 元}}{472375 \text{ 元}} = 0.106$
其中，未離巢者因與家人同住，其平均住宅成本 50059 元乃以總租金除以家中人口而來，故相較於已離巢者低出許多，472375 元為為離巢者平均之所得水準。

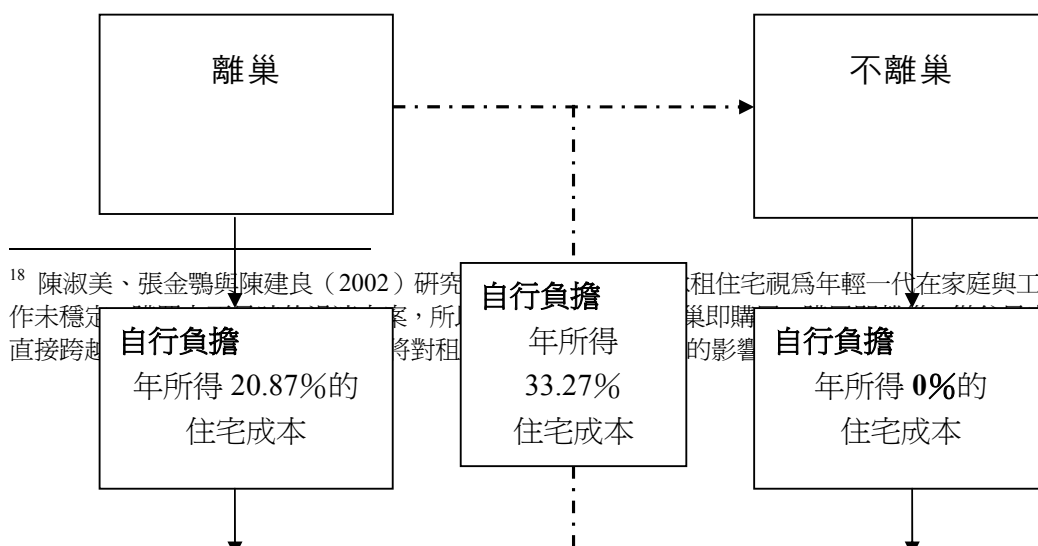
¹⁷ 未離巢者如面對外界住宅成本水準，其成本所得比變成： $\frac{157151}{472375} = 0.33268$

(女方) 父母會想以後連住的地方都有問題，怎麼會把女兒嫁給你？

受訪者二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，故本研究將以之為例，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 157151 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，並累積資金。以每年約存 16 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。

就上述例子來說，該青年以時間換取空間，延後 6 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。房價 10% 的漲幅，影響其生涯規劃，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。因此，外界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」，離巢獨立成爲一個遙遠的夢想，不得不延緩離巢的腳步。

一般而言，青年未離巢反映在新家戶數量的減少，亦同時反映在住宅市場中需求減少的狀況，不論是購屋還是租屋市場。且由上例來說，延後離巢成爲部份青年籌措日後購屋資金的手段，以時間換取空間，離巢即購屋。其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居、再而後購屋的過渡時期¹⁸。因此，青年離巢後隨即購屋的選擇，將更加對租賃住宅市場有所衝擊。並且，青年延後離巢已醞釀較高的消費能力，離巢後所購買的第一棟房子將趨近於一般家戶所需求者，故建商針對單身者所推出的小坪數套房，以及一些總價低、品質差的產品，可能不再成爲青年的主要購屋標的。



<圖 1> 離巢與否的得與失

陸、結論與後續研究

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，但哪些因素對青年離巢與否有關鍵性的影響？Haurin et al. (1994) 認為青年離巢決策主要受到住宅成本、所得水準以及家庭背景、人口變數的影響。本研究探究個人屬性的影響外，旨在剖析住宅如何左右青年的離巢決策。

實證結果發現年齡較長、所得較高青年基於負擔能力以及對私密獨立空間需求較高，較容易選擇離巢；平均而言，當青年年齡每增長一歲，選擇離巢的機率增加了 28%；而年所得每提高 1 萬元，選擇離巢的機率增加了 5.65%；且男性離巢機率是女性的 2 倍，顯示居住安全考量與台灣社會中未出嫁前不離巢的習慣，是女性青年不離巢的主因。而由父母提供的住宅享受，通常因為不須支付使用代價，是一種近似於「居住補貼」的住宅「代間移轉」，此代間移轉愈多、愈好，青年身為既得利益者，就愈不容易離巢；實證結果顯示住在面積愈大、每坪租金單價愈高住宅之青年，其離巢機率就愈低；平均而言，當住宅總面積每增加 1

坪，青年選擇離巢之機率將降低 12.15%；每坪租金每提高 1 千元，青年離巢的機率亦減少了 23.89%。而住在租賃房屋中之青年，其選擇離巢之機率是住在自有房屋者的 13 倍；此外，住在台北縣青年離巢機率是住在台北市青年的 4 倍。又，未離巢者是否缺乏經濟上的負擔能力？本研究以已離巢者的平均住宅成本進行推估後發現，未離巢者的確缺乏負擔能力，住宅成本所得比為 33.27%，高於已離巢者的 20.87% 許多。然而，部分青年延後離巢時點以籌措購屋資金的作法，在房價穩定時有其可行性，但如房價持續攀升，青年累積資金的速度追不上房價上漲的幅度，青年購屋離巢的時點將繼續後延。代表外界的住宅成本對於未離巢青年而言，是一項沉重的負擔，而且隨著成本上揚，離巢的腳步將可能日益趨緩。

總的來說，青年不離巢，住宅市場就失去了這部分因新家戶而形成的住宅消費，而使得需求面，不論是購屋抑或是租屋市場可能因此趨於疲軟。而未離巢者現階段而言不但欠缺離巢後住宅成本的負擔能力，而透過與父母同住以儲存購屋資金，跨過租屋階段，離巢後即購屋，可能加深對租賃市場需求面的負面影響；且其購買標的亦已非建商針所推出之單身套房，或是坪數小、總價低、品質差的產品為主，故這些產品於市場上的銷售狀況可能不如以往。

本研究後續研究的方向將以 79 年與 89 年這兩調查年的普查資料來探討 10 年間的青年離巢決策的變遷，來回答「是否愈來愈多的青年不離巢？」這個問題，以及解讀數字背後之意涵。外界的住宅成本也將以更精準的實證過程進行分析，探討青年因為台灣的房價壓力，面臨怎樣的獨立困境。

參考文獻

- 陳育青（1990），*台灣地區世代移轉動機之探討*，台大經研所碩士論文。
- 靳燕玲（1993），*當前台灣住宅代間移轉之探討*，台大城鄉所碩士論文。
- 薛立敏、陳琇里（1997），*台灣 1980 年代住宅自有率變化的探討*，住宅學報 6：27-48。
- 白懿淳（1997），*代間移轉行為之探討*，國立中央大學產研所碩士論文。
- 山田昌宏（2001），*單身寄生時代*，李尚霖譯，新新聞出版
- <望屋興嘆，英國寄居族日增> 中國時報 2002 年 11 月 27 日 10 版
- Arnott, R. and Stiglitz, J. (1988), *Dysfunctional Non-Market Institution and the Market*, N.B.E.R. Working Paper No.2666.
- Barro, Robert J. (1974), *Are Government Bonds Net Wealth?*, Journal of Political Economy 82: 6, 1095-1117.

- Becker , Gary S. (1976) , *Altruism , Egoism , and Genetic Fitness : Economics and Sociobiology* , Journal of Economic Research.
- Bernheim , B.D. , Shleifer , A. and Summers , L.H (1984) , *Bequests as a Means of Payment* , N.B.E.R Working Paper No.1303. , Cambridge Mass.
- Cox , D.(1987) , *Motives for Private Income Transfers* , Journal of Political Economics 95 : 6 , 508-546.
- Ellis , B. (1996) , *Leaving The Nest , NOT !* Youth Studies 15 : 34-37.
- Fopp , R. (1988) , *Review article : Young People Leaving Home in Australia* , Bulletin of the National Clearinghouse for Youth Studies 7.
- Gill , J. (1995) , *Leaving Home* , Open University Press.
- Grasky , S , Haurin R.J and Haurin D.R (2001) , *Group living decisions as transtion to adulthood* , Population Economics14 : 329-349.
- Haurin , D.R. , Hendershoot , P.H. and Kim (1993) , *the impact of Real Rents and Wages on Household Formation* , The Review of Economics and statistics 75 : 284-293.
- Hartley , R. (1993) , *Young Adults Leaving at Home* , Family Matters 36 : 35-37.
- Kilmartin , C. (1987) , *Leaving Home is coming later* , Family Matters 19 : 40-42.
- Rosenzweig , M.R .and Wolpin K.I. (1993) , *Intergenerational Support and the Life-Cycle Incomes of Young Men and Their Parents : Human Capital Investments , Coresidence , and Intergenerational Financial Transfers*. Journal of Labor Economics 11 : 84-114.
- Young , C.M. (1987) , *Young people Leaving Home in Australia : The Trend towards Independence* , Australian Family Formation Project monography no.9 Canberra.