

房屋资产占财富比重越高 越感到对退休准备不足

吕爱丽 报道
oilailai@sph.com.sg

本地一项研究显示，房屋资产占财富比重越高者，越感到对退休准备不足。

这是新加坡生活与健康研究（Singapore Life Panel）的其中一项研究结果。这项追踪研究是新加坡管理大学老龄化经济研究中心（Centre for Research on the Economics of Ageing，简称CREA）的旗舰计划。该中心自2015年7月起，每月向1万2500名年龄介于50岁至70岁的新加坡人搜集资料。

研究分析了国人的财富分布后发现，房屋资产（housing equity）占整体财富的比重最高。财富在第30百分位（percentile）的国人，超过80%的财富比重是房屋资产。

最底层10%的国人则以公积金为主，可能是因为这一群人较少拥有房屋资产。

研究同时要求受访者评估个人退休准备程度，由“很充足”到“很不充足”。结果显

示，房屋资产比重越高的，越容易感到准备不充足。

研究因此认为，政策应该鼓励财富在第30至50百分位的国人将房屋资产套现，作为退休准备。

政府组屋的屋主可通过三种方式套现，出租、搬到较小的单位，或采用屋契回购计划（Lease Buyback Scheme）。

根据研究搜集的资料显示，17%的受访住户有租金收入，79%住在现有的单位已经超过10年，搬迁的概率较低。

尽管符合资格，采用屋契回购计划的比率仅有1%左右。研究指出，这可能与国人对2009年取消的反向抵押贷款（reverse mortgage）印象不好有关。屋契回购计划和反向抵押贷款的缺点包括不允许馈赠、一旦超过合同期限住户必须迁出等。

研究为此建议，结合屋契回购计划和反向抵押贷款的优点，让住户可以继续住下来，直至离世。