

## Asunnot eläkkeiksi?

Valtaosa eläkeikäisten varallisuudesta on kiinni omistusasunnossa. Asuntovarallisuuden purkamisen antaisi heille mahdollisuuden nostaa elintaso ilman lisäsäästämistä. ETLAn tutkijat **Niku Määttä** ja **Tarmo Valkonen** ovat selvittäneet, minkälaisia rahoitustuotteita asuntovarallisuuden purkamiseen tarvittaisiin, ja miten se vaikuttaisi julkiseen talouteen. He ovat myös tutkineet, miten asuntovarallisuus on jakautunut tulo- ja varallisuusasemaltaan erilaisten kotitalouksien kesken.

### Asuntovarallisuuden merkitys korostuu keskituloisilla

Asuntovarallisuuden osuus kokonaisvarallisuudesta on suurin keskituloisilla kotitalouksilla. Suurituloisilla on tyypillisesti suurempi osa kokonaisvarallisuudesta rahoitusvarallisuuden muodossa, kun taas pienituloiset asuvat usein vuokralla. Keski-ikäiset ja sitä vanhemmat ihmiset ovat yleensä jo maksaneet asuntolainansa pois.

Eläkkeellä olevien kotitalouksien asuntovarallisuus on usein varsin suuri suhteessa odotettavissa oleviin tuloihin loppuelämän aikana. Tällaiset kotitaloudet voisivat parantaa elintasoaan merkittävästi purkamalla asuntovarallisuuttaan kulutukseksi.

### Elinikäiset eläkevakuutukset helpottaisivat asuntovarallisuuden purkamista.

Asuntovarallisuuden purkamista hankaloittaa epävarmuus tulevien elinvuosien määrästä. Jos ihmiset haluavat varmistaa, että rahat, jotka he saavat käyttöönsä muuttamalla edullisempaan asuntoon riittävät muun toimeentulon täydentämiseen myös hyvin vanhana, he voivat kuluttaa säästöjä vain suhteellisen hitaasti. Toisaalta silloin he tulevat todennäköisesti kuluttaneeksi vain pienen osan säästöistä ennen kuolemaansa.

Ratkaisu tähän ongelmaan olisi elinikäinen eläkevakuutus. Elinikäisen eläkevakuutuksen avulla kotitalouden jäsenet voisivat muuttaa asunnon vaihdosta käteen jääneen summan ylimääräiseksi eläkkeeksi, joka jatkuu aina kuolemaan saakka. Elinikäisen eläkevakuutuksen voisi ostaa myös käänteisen asuntolainan avulla.

Asuntovarallisuuden muuttaminen elinikäiseksi eläkkeeksi edellyttäisi yleensä eläkevakuutusta, jonka voi ostaa kertamaksulla. Suomessa ei kuitenkaan ole markkinoita kertamaksullisille eläkevakuutuksille. Yksilölliset vapaaehtoiset eläkevakuutukset ostetaan Suomessa yleensä pitkän ajan kuluessa, mikä mahdollistaa pitkäaikaissäästämiseen liittyvien veroetujen hyödyntämisen. Tällaiset järjestelyt eivät mahdollista asuntovarallisuuden muuttamista merkittävän suuruisiksi elinikäiseksi eläkkeeksi enää elinkaaren loppupuolella.

### Verotus estää asuntovarallisuuden purkamisen tehokkaimmalla tavalla.

Ensimmäinen este kertamaksullisille elinikäisille eläkevakuutuksille on verotus. Suomessa verotus kohtelee kertamaksullisia eläkevakuutuksia äärimmäisen ankarasti. Verotus kohdistuu tuoton lisäksi myös pääomaan.

Tutkijat ehdottavat kertamaksullisten vakuutusten verotuksen muuttamista niin, että sekä pääoma että riskittömän tuoton suuruinen osa säästämisen tuotosta jätetään verottamatta, samoin kuin kuolevuushyvitys. Veromalli vastaa vaikutuksiltaan nykyistä PS-tilien verotusta.

## **Asuntovarallisuuden purkaminen voi hyödyttää julkista taloutta.**

Kertamaksullisten elinikäisten eläkevakuutusten verokohtelun kohtuullistaminen ei vähentäisi verokertymää. Päinvastoin, elinikäisten eläkevakuutusten yleistyminen todennäköisesti kasvattaisi verotuloja. Tämä johtuisi ennen kaikkea siitä, että elinikäisten eläkevakuutusten yleistyminen vähentäisi asumisvarallisuutta ja kasvattaisi muuta kuin asumiskulutusta. Asumista omassa asunnossa verotetaan Suomessa kevyemmin kuin muuta kulutusta ja asuntosäästämistä verotetaan Suomessa kevyemmin kuin useimpia muita säästämismuotoja.

Asuntovarallisuuden purkamisen yleistyminen helpottaisi myös kasvukeskusten asuntopulaa. Jos kotitaloudet muuttaisivat useammin pienempään asuntoon sen jälkeen kun lapset ovat muuttaneet pois kotoa, suurempia asuntoja vapautuisi työssäkäyville lapsiperheille. Työvoiman liikkuvuuden parantumisella olisi todennäköisesti myönteisiä vaikutuksia julkiselle taloudelle. Asuntovarallisuuden purkaminen parantaisi myös ikääntyvien ihmisten mahdollisuuksia osallistua omien hoivameinojensa rahoittamiseen.

### **Julkaisu**

Määttänen, Niku – Valkonen, Tarmo: Asunnot eläkkeiksi?, ETLA Raportit No 5, 18.2.2013

### **Lisätietoja:**

Niku Määttänen, puh. 609 90253, [niku.maattanen@etla.fi](mailto:niku.maattanen@etla.fi)

Tarmo Valkonen, puh. 609 90258, matkap. 050 329 6014, [tarmo.valkonen@etla.fi](mailto:tarmo.valkonen@etla.fi)