

BLOGI

Suomalaiset vuokranantajina – pieni tilastotäräys

Tilastot | 17.03.2022 | Karlo Kauko

KIRJOITTAJA



Karlo Kauko
Neuvonantaja

Vuokra-asuminen puhuttaa, vaikka useimmat meistä eivät vuokralla asukaan. Tilastokeskuksen mukaan noin 950 000 asuntokuntaa ja niiden 1,5 miljoonaa jäsentä asuivat Suomessa vuokralla vuonna 2020.

Toisinaan vuokranantaja on toinen kotimainen kotitalous – ulkomaiset vuokranantajat lienevät lähinnä yrityksiä ja yhteisöjä. Etenkin hyvätuloisten ja kypsään ikään ehtineiden voisi olettaa omistavan sijoitusasuntoja. Ja niin he omistavatkin.

Vuoden 2019 varallisuustutkimusaineisto¹ sisältää tietoja lähes 9500 kotitaloudesta, jotka edustavat koko kansaa. Tiedoista voimme laskea, että suomalaiset kotitaloudet omistivat ainakin 27 miljardilla eurolla huoneistoja ja taloja, joiden pääasiallinen käyttö oli kotitalouden ulkopuolisille vuokraaminen. Ne muodostivat lähes 4 % kotitalouksien bruttovarallisuudesta. Kullakin taloudella on aineistossa oman pääasiallisen asunnon lisäksi enintään kolme tärkeintä huoneistoa ja kiinteistöä, joten joitain sijoitusasuntoja lienee jäänyt pois aineistosta. Onko tämän varallisuuden hankkimiseen käytetty voimakasta velkavipua? Suomen Pankin tilastojen mukaan joulukuussa 2021 pankkien taseissa oli 8,6 miljardia euroa kotitalouksille myönnettyjä sijoitusasuntolainoja. Lisäksi asuntosijoittajilla on tuntematon määrä välillistä velkaa taloyhtiölainoina.

Asiaa voi tarkastella myös verohallinnon julkisten tietokantojen avulla. Vuonna 2020 vuokratuloja osakehuoneistoista oli lähes 290 000:lla ja kiinteistöistä 61 000:lla suomalaisella. Verotettavia vuokratuloja kertyi noin 1,8 miljardia euroa, mistä 1,5 miljardia tuli osakehuoneistoista, oletettavasti lähinnä asunnoista. Luvuista on vähennetty kulut, mutta ei tuloveroja. Osakehuoneistoista saatu verotettava tulo oli keskimäärin noin 5200 euroa vuokranantajaa kohti,

mediaani vajaat 3200 euroa. Vain joka kymmenennellä tämä tulo ylitti 9900 euroa. Huoneistovuokratulojen saajista melko tarkkaan puolet oli palkansaajia ja kolmasosa eläkeläisiä, jos henkilöt luokitellaan pääasiallisen tulolähteen mukaan. Vain noin 8 % luokiteltiin pääomatulojen saajiksi, mutta heidän osuutensa kaikista vuokratuloista oli lähes 30 %. Vuokranantajina on myös tuhansia yrittäjiä ja työttömiä.

Osakehuoneistojen vuokranantajista 42 % sai vuonna 2020 yli 50 000 euron pääoma- ja ansiotulot. Kaikista yleisesti verovelvollisista vain noin 17 % pääsi vastaaville tuloille. Yli sadan tuhannen vuositulot sai vain 10 % vuokranantajista. Kyse ei ole supertuloisten tyypillisestä tulonlähteestä: yli puolen miljoonan vuositulojen saajille osakehuoneistojen vuokratuloista päätyi vain viitisen prosenttia, ja tämä erä jäi alle kahteen prosenttiin heidän bruttotuloistaan.

Jos tarkastelemme edelleen vain osakehuoneistoja, vuokraemäntiä ja -isäntiä oli verotietojen mukaan lähes tarkalleen yhtä paljon, molempia noin 145 tuhatta. Jos tarkkoja ollaan, naisia oli yksi enemmän.

Vain harvoin kyseessä on nuorten tulolähde. Osakehuoneistoista saaduista vuokratuloista hiukan alle 34 % päätyi yli 65-vuotiaille, runsaat 41 % 45-64 -vuotiaille ja vain 24 % alle 45-vuotiaille. Noin 310 miljoonaa päätyi helsinkiläisille ja 120 miljoonaa maaseutumaisissa kunnissa asuville.

Asuntosijoittamisesta kiinnostunut voi perustaa tarkoitusta varten yrityksen, mutta tarkastelun ulkopuolelle on tässä jäänyt yhtiöiden kautta tapahtuva välillinen omistus. Melko harvat ovat kuitenkin perustaneet vuokra-asuntobisneksiään varten yritystä. Tilastokeskuksen yritystilastojen mukaan vuonna 2019 Suomessa oli vain runsaat 2000 yritystä, joiden toimialana oli asuntojen vuokraus. Näistäkin monet ovat varmasti muiden kuin kotimaisten kotitalouksien omistuksessa. Toisaalta yhtiöittäminen ovat ehkä päätyneet ne, joilla on suurimmat asuntosijoitukset.

Suomalaisen vuokranantajan arkkityyppi alkaa hahmottua. Hän on vähintään kypsässä keski-iässä, usein jo eläkeiässä. Hän voi asua lähes minkälaisella paikkakunnalla hyvänsä. Hän on sijoittanut omia varojaan, ei pankista lainattuja. Hänellä on mukavasti, joskaan ei satumaisesti muita tuloja. Vuokra on vain lisätulojen lähde.

Asiasanat

asuminen, kotitalouksien tulot, tilastot