

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut
2016

Atte Ketola

OPAS ASUNTOLAINAN HAKUUN

- ENSIASUNNON OSTAJAN NÄKÖKULMA

Atte Ketola

OPAS ASUNTOLAINAN HAKUUN

[Click here to enter text.](#)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tehdä selkeä ja ymmärrettävä opastyylinen kokonaisuus, josta olisi hyötyä mahdollisimman monelle ensiasunnon ostajalle, joilla ei vielä ole tarpeeksi tietämystä asuntolainan hakemisesta. Aiheesta ajankohtaisen tekee se, että asuntolainaa on pidemmän aikaa saanut erittäin edullisella viitekorolla. Myös asuntojen kohonneet vuokrat ovat saaneet ensiasunnon ostajat liikkeelle.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asuntolainaa yleisesti rahoitusmarkkinoiden osana. Siinä käydään läpi asuntoluottojen sopimussäädöksiä sekä luotonantajan ja luotonottajan oikeuksia ja velvollisuuksia.

Opinnäytetyön opas-osiossa käsitellään säästämiseen, verotukseen, asuntolainaan ja sen hakemiseen liittyviä asioita. Säästämisestä tulee entistä tärkeämpää asuntolainan haussa, kun lainakatto astuu voimaan kesällä 2016. Lainakaton myötä ensiasunnon ostajilla tulee olla omia säästöjä vähintään viisi prosenttia asunnon kauppahinnasta tai ylimääräisiä reaali- eli esinevakuuksia. Pääpaino säästämisen -osiossa on asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä, joka on suunnattu nuorille ensiasunnon hankkijoille. Osiossa käsitellään myös muita hyviä asuntosäästämiseen tarkoitettuja vaihtoehtoja.

Tämän jälkeen opas-osio etenee asuntolainan hakuun ja rahoittamiseen. Käsittelen vaihe vaiheelta asuntolainan hakuprosessin. Työssä käsitellään asuntolainan lyhennysmuodot, erilaiset korot ja vakuudet. Lopuksi kerrotaan ensiasunnon ostajille merkittävistä verotukseen liittyvistä asioista.

Oppaan tueksi on tehty kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, joka toteutettiin sähköpostikyselynä kahdelle Suomessa toimivalle pankkikonsernille. Tutkimuksen tavoitteena oli saada yksityiskohtaisia näkemyksiä kahdelta alalla toimivalta asiantuntijalta teorian tiedon tueksi.

Kyselyn tuloksista selvisi, että kirjoittamani opas ja pankeista saadut vastaukset noudattivat samaa linjaa. Kyselyistä saatiin kuitenkin käytännönläheisiä neuvoja siihen, kuinka ensiasunnon ostajan kannattaa valmistautua lainaneuvotteluun. Vastauksista selvisi myös, että säästäminen asuntolainan saamiseksi on suositeltavaa, mutta ei kuitenkaan välttämätöntä.

ASIASANAT:

Asuntosäästäminen, asuntolaina, ensiasunnon ostaja, luottoneuvottelu

Atte Ketola

GUIDE FOR APPLYING A MORTGAGE

The aim of this thesis was to make a clear and understandable guide-style text which would be useful for first-time home buyers who don't yet have the knowledge for applying mortgage. Recently interest rates have been low which has increased the interest of people to buy their own apartment. Rising rental charges has also encouraged first-time home buyers to act.

The theoretical part of the thesis deals with a mortgage as part of the financial markets in general. It also deals with regulations which are important to banks and consumers.

The practical part of the thesis focuses on a saving up for an own apartment, taxation, and applying of the mortgage. Saving money for an own house came even more important in the summer of 2016 because there is a new reform that forces first-time home buyers to save at least five percent of the apartments price they are buying or otherwise they will need a collateral to get a mortgage. Main focus in the section of saving is at scheme which helps young first time-time homebuyers to save money for their own apartment. Section also deals with other good ways that first-time homebuyers can use when they start saving in their own apartment.

The practical framework then proceeds to applying of mortgage and financing. In the thesis applying of mortgage is dealt with step by step. Thesis also deals with loan payments, different interests and collaterals. At the end of the thesis there is a section which deals with first-time homebuyers benefits related to taxation.

The empirical part of the thesis was carried out as a qualitative research. Qualitative research was conducted by an e-mail survey for two bank groups operating in Finland. The aim of this survey was to obtain detailed views from two professionals at bank and finance sector.

The results of the surveys showed that no significant differences were found between theory and responses I received from the banks. However, the surveys gave practical advice on how first-time home buyers should prepare when they are going to loan negotiations. Responses also revealed that the saving to obtain a mortgage is highly recommended but not necessary.

KEYWORDS:

Saving, mortgage, first-time home buyer

SISÄLTÖ

| | |
|--|-----------|
| KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO | 6 |
| 1 JOHDANTO | 7 |
| 1.1 Opinnäytetyön tarkoitus ja rakenne | 7 |
| 1.2 Kysely pankeille | 8 |
| 2 ASUNTOLUOTOT RAHOITUSMARKKINOIDEN OSANA | 9 |
| 2.1 Luotonanto | 10 |
| 2.2 Asuntoluotot | 10 |
| 2.3 Asuntoluotto sopimussuhteena | 12 |
| 2.4 Kuluttajaluoton markkinointi | 13 |
| 2.5 Asuntoluoton markkinointi | 13 |
| 3 OPAS ASUNTOLAINAN HAKUUN | 14 |
| 3.1 Säästäminen | 14 |
| 3.2 Säästö- ja sijoitustilit | 14 |
| 3.3 Sijoitusrahastot | 15 |
| 3.4 Asuntosäästö-palkkiotili | 15 |
| 3.4.1 ASP- ennakkosäästäminen | 16 |
| 3.5 Korkotuki ASP-lainalle | 17 |
| 3.6 Lainakatto | 18 |
| 4 ASUNTOLAINA | 20 |
| 4.1 Asuntolainan hakeminen | 20 |
| 4.2 Lainan myöntäminen | 21 |
| 4.3 Asuntolainasopimuksen muoto ja sisältö | 22 |
| 4.4 Pankin tehtävät asuntokaupassa | 23 |
| 4.5 Asuntolainan korkosidonnaisuus | 23 |
| 4.5.1 Prime-korko | 24 |
| 4.5.2 Euriborkorko | 25 |
| 4.5.3 Pankin marginaali | 26 |
| 4.6 Lainan lyhennys | 27 |
| 4.6.1 Tasalyhennys | 27 |
| 4.6.2 Annuiteettilaina | 28 |

| | |
|--|----|
| 4.6.3 Tasaerä | 28 |
| 4.7 Vakuudet | 30 |
| 4.7.1 Asunto vakuutena | 30 |
| 4.7.2 Henkilötakaus | 31 |
| 4.7.3 Pankin myöntämä rahalla ostettava takaus | 31 |
| 4.8 Asuntolainan valtionehtaus | 31 |
| 4.8.1 Valtionehtauksen osuus ja takaisinmaksaminen | 32 |

5 VEROTUS

33

| | |
|-----------------------------------|----|
| 5.1 Asuntolainan korkovähennys | 33 |
| 5.2 Alijäämähyvitys | 33 |
| 5.3 Asuntolainan varainsiirtovero | 34 |

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

35

LÄHTEET

37

LIITTEET

| | |
|-------------------------------------|----|
| Liite 1. Sähköpostikysely pankeille | 40 |
|-------------------------------------|----|

KUVIOT

| | |
|--|----|
| Kuvio 1. Luottosopimuksen muodostuminen Makkonen 2012, 30. | 21 |
| Kuvio 2. Euriborkorot 29.03.2016, Suomen Pankki, 2016. | 26 |
| Kuvio 3. Vertaile lainanlyhennystapoja. OP 2016. | 29 |

TAULUKOT

| | |
|--|----|
| Taulukko 1. Pankkien tarjoamat lisäkorot. Asptili 2015. | 16 |
| Taulukko 2. Pankkien tämänhetkiset prime-korkotasot, Kauppalehti, 2016 | 24 |

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO

| Lyhenne | Lyhenteen selitys (Lähdeviite) |
|---------|--|
| Euribor | Euribor tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Se on viitekorko, joka ilmaisee millä hinnalla euro-alueen suuret pankit ovat valmiita antamaan toisilleen luottoja. (Op.fi) |
| ASP | Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, jolla tuetaan nuoren ensiasunnon hankintaa (Ympäristö.fi) |

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön tarkoitus ja rakenne

Ensimmäisen asunnon ostaminen on elämän suurimpia päätöksiä, siksi se vaatii huolellista suunnittelua ja säästämistä. Säästämisen merkitys tulee kasvamaan, kun lainakatto astuu voimaan kesällä 2016. Tämä tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostajan pitäisi pystyä kattamaan asunnon hinnasta viisi prosenttia säästöillä tai muilla vakuuksilla kuin ostettavalla asunnolla. Asunnon ostosta ajankohtaista tekee myös se, että asuntolainaa on jo pidemmän aikaa saanut huippuhalvalla viitekoroilla. Tämän lisäksi asuntojen vuokrat ovat olleet nousussa jatkuvasti, mikä on saanut asunnon ostajat liikkeelle.

Opinnäytetyössä käydään läpi lainanhakuprosessia, jonka nuori tekee ostaessaan ensimmäistä asuntoaan. Opinnäytetyössä korostuu ensiasunnon ostajan näkökulma. Opinnäytetyö tehdään oppaaksi kaikille ensimmäisen asunnon ostajille. Tarkoituksena on tehdä selkeä, ymmärrettävä ja laaja kokonaisuus, josta olisi apua mahdollisimman monelle ensiasunnon ostajalle lainanhaussa. Opinnäytetyö on kirjoitettu opastavasti, ja sen tarkoitus on olla mahdollisimman helppoluokkuinen. Oman käsitykseni mukaan nuorilla on vähintäänkin epäselvä käsitys siitä, mitä kaikkea pitää selvittää ja tehdä kun haetaan asuntolainaa omaan ensiasuntoon.

Opinnäytetyö rakentuu teoriaosuudesta, joka käsittelee rahoitus- ja asuntoluotto-markkinoita sekä asuntoluoton sopimussäädöksiä. Opinnäytetyö etenee ensiasunnon ostajan lainanhaun oppaaseen, jossa käydään läpi lainanhakuprosessi, rahoitus ja säästämismahdollisuudet. Oppaan tukena toimii kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, joka tehtiin sähköpostikyselynä pankissa työskenteleville ihmisille, joilla on kokemusta asuntolainojen myöntämisestä. Laadullisessa tutkimuksessa on tarkoituksena todellisen elämän kuvaaminen ja saada mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva tutkittavasta kohteesta. Kyselyn tarkoituksena oli tukea teoriaosuutta sekä selvittää minkälaisia lainoja tyypillisesti ensiasunnon ostajille myönnetään, ja kuinka helposti. (Hirsjärvi ym. 2009, 161)

1.2 Kysely pankeille

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Se toteutettiin sähköpostikyselynä kahdelle Suomessa toimivalle pankille. Kyselyssä selvitettiin tyypillistä henkilöä, joka hakee ensiasuntoon asuntolainaa sekä rahoitusta ja lainanhakuprosessia. Haastateltavat olivat asuntorahoittamisen asiantuntijoita Turun konttoreista. Näin ollen osa kysymyksiä vastauksista pätee paremmin Turun alueella kuin muualla Suomessa.

Vaitiolovelvollisuuden vuoksi kyselyyn vastanneiden henkilöiden nimet ja heidän edustamansa pankit eivät ole julkista tietoa. Käsittelen tässä opinnäytetyössä kyselytuloksia Pankki A:n ja Pankki B:n vastauksina.

Kyselyn tarkoituksena oli vahvistaa ja tukea teoriaosuuden tietoja, ja löytää mahdollisia eroja teorian ja käytännön välillä. Kyselyssä oli yhdeksän teemaan sopivaa kysymystä, joilla oli tarkoitus antaa käytännönläheisiä kokemuksia haasteltujen pankin työntekijöiden näkökulmasta.

2 ASUNTOLUOTOT RAHOITUSMARKKINOIDEN OSANA

Luotonanto ja luotonotto ovat olennainen osa nykyistä luottoyhteiskuntaa. Hankinnat ja investoinnit rahoitetaan useimmiten luotolla tänä päivänä. Rahamarkkinoiden vapautuminen on lisännyt luottojen kilpailua ja tarjontaa. Luotoilla on suuri merkitys talouden ja hyvinvoinnin kasvussa, mutta toisaalta se aiheuttaa myös haittoja liikavelkaantumisen muodossa. (Niemi 2014, 1)

Luotot ovat osa rahoitusmarkkinoita. Rahoitusmarkkinat koostuvat pääoma- ja rahamarkkinoista sekä pankkitalletusten ja -luottojen markkinoista. Rahoitusmarkkinoilla keskeisinä toimijoina ovat rahoituslaitokset, arvopapereiden liikkeellelaskijat, sijoituspalveluyritykset sekä kaupankäynti- ja selvitysyhteisöt. Rahoitusmarkkinoiden tehtävänä on kerätä ja välittää rahoitusta kotitalouksille, yrityksille ja julkiselle vallalle. Rahoitusmarkkinoilla toimivien tärkeimpänä tehtävänä on välittää rahaa niiltä, joilla sitä on jopa liikaa, niille jotka sitä tarvitsevat. Taloustieteessä tulisi vallita kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Korkeus säätelee tätä tasapainoa, ja korko on hinta saatavalle rahoitukselle. (Hautala 2003, 142; Viikkumaa 2011, 81; Niemi 2014, 4)

Asuntolainamarkkinat ovat suuret Euroopan unionissa. Vuonna 2009 lainoja unionin alueella on otettu yli 6 biljoonaa euroa. Yhtenäinen euroalue on vaikuttanut Suomen rahamarkkinamekanismin perusrakenteisiin. Euroaika on tuonut mukanaan uuden rahapoliittisen kehikon, jossa on myös uudet ohjausmekanismit. Euroopan unionin kansalliset keskuspankit (EKPJ) ja Euroopan keskuspankki (EKP) muodostavat euroalueen keskuspankkijärjestelmän. EKP:n ensisijaisena tavoitteena on ylläpitää hintavakautta ja rahoitusjärjestelmän vakautta euroalueella. Suomen pankki on eurojärjestelmän jäsen, ja osallistuu euroalueen yhteisen rahapolitiikan suunnitteluun ja toteutukseen. Rahapolitiikassa keskeisenä välineenä toimivat ohjauskorot. Ohjauskorot vaikuttavat markkinakorkoihin sekä kokonaistaloudelliseen kehitykseen. EKP:n tehtäviin kuuluu määrittellä esimerkiksi asuntoluotoissa käytettävien euriborkorkojen viitearvot. (Niemi 2013, 60)

2.1 Luotonanto

”Luottolaitokset ovat luottolaitostoiminnasta annetun lain (lyh. luottolaitoslaki, LuottoLL) soveltamisen piiriin kuuluvia yrityksiä, joilla on toimintansa rahoittamiseksi ysinoikeus hankkia yleisöltä takaisinmaksettavia varoja (LuottoLL 19§).” (Makkonen 2012, 23)

Luottolaitos voi olla talletuspankki tai luottoyhteisö. Talletuspankit ovat luottolaitoksia, jotka ottavat vastaan yleisöltä talletuksia ja muita takaisinmaksettavia varoja. Talletuspankin tulee kuulua talletussuojarahastoon. Liike-, säästö- ja osuuspankit ovat talletuspankkeja. Luottoyhteisökin voi hankkia takaisinmaksettavia varoja yleisöltä, mutta talletussuojan puuttumisen vuoksi niitä ei voi kutsua talletuksiksi. Vain talletuspankeilla on oikeus käyttää toiminimessään sanaa ”pankki”. (Kontkanen 2011, 26; Makkonen 2012, 23)

2.2 Asuntoluotot

Asuntoluotto tarkoittaa lainaa, joka myönnetään kuluttajan hankkiessa asunto-osaketta tai kiinteistöä. Sen käyttötarkoitus voi olla myös asunnon peruskorjaus. Asuntoluottojen yleisimmät laina-ajat ovat olleet viime vuosina 20 tai 25 vuotta. Asunnon hinnasta suuri osa, keskimäärin 71 prosenttia, on rahoitettu luotolla Suomessa. (Makkonen 2012, 32)

Asuntoluotto on usein muita kuluttajaluottoja monimutkaisempi tuote, jolla on huomattava taloudellinen merkitys kuluttajalle. Sen takia on tärkeää, että asuntoluottoja koskeva sääntely on määritelty kuluttajansuojalaissa. Asuntolainoja on otettu viime vuosina kiihtyvällä tahdilla. Noin joka kolmannella suomalaisella on asuntolainaa eli 1,4 miljoonalla suomalaisella. Asuntolainojen määrän kasvuun ovat vaikuttaneet etenkin pidentyneet luottoajat ja matalat korot, tämä on mahdollistanut sen, että yhä useammalla kotitaloudella on ollut mahdollisuus oman kodin hankkimiseen ja asuntolainan maksamiseen. (Niemi 2013, 15)

Asuntoluottoihin liittyy myös lain säätämiä etuuksia. Asuntolainan korot saa vähentää pääsäännön mukaan pääomatuloista, mutta alijäämähyvityksen myötä myös ansiotulojen verotuksessa. Ensiasunnon ostajia on haluttu tukea vielä enemmän, ja heitä varten on säädetty asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, jossa säästetään asunnon säästötavoitetta vastaava summa erityiselle ASP-tilille ennen asunnon hankintaa. (Huolman-Lakari 2012, 72-74; Makkonen 2012, 32)

Pankeilla on tärkeä rooli yksityisten henkilöiden asuntolainan myöntämisessä, sillä vain pankeilla ja hypoteekkiyhdistyksellä on oikeus myöntää asuntolainoja Suomessa. Luotonantajien vastuullisuuteen ja tietojen antamiseen liittyvät velvollisuudet korostuvat etenkin silloin, kun nuoret ensiasunnon ostajat hakevat asuntoluottoa. Asuntoluoton pitkäaikaisuus sekä suuri määrä tekevät riskin isoksi koskien luotonhakijan maksukykyä. Riskejä ovat myös koron nouseminen ja sosiaaliset riskit. Sosiaalinen riski syntyy esimerkiksi työttömyyden, sairastumisen tai avioeron seurauksena, millä taas on vaikutusta luotonhakijan maksukykyyn. Riskeihin voi varautua esimerkiksi vakuuttamalla ja omarahoitusta lisäämällä.

Luotonantajilla on myös omat riskinsä. Sen takia heillä tulee olla käytössään hyvät keinot riskien tunnistamiseen ja hallitsemiseen. Luotonantaja voi kohdata esimerkiksi oikeudellisia riskejä sekä luotto- ja vakuusriskejä. Pankkien riskejä ja luottotappioita vähentämään on säädetty laissa enimmäisluototussuhteesta. Enimmäisluototussuhde tarkoittaa luoton määrää suhteutettuna lainan vakuutena olevan asunnon markkina-arvoon. Säännöstä kiristettiin edelleen 1.7.2016 alkaen lainakatolla. Enimmäisluototussuhde saa jatkossa olla 95 prosenttia niillä, jotka hakevat ensiasuntoa varten lainaa sekä 90 prosenttia muiden asuntolainan hakijoiden osalta. Tämä tarkoittaa sitä, että ensiasunnon luotonhakijalla tulee olla omia varoja asuntoon vähintään viisi prosenttia ja muilla 10 prosenttia kauppahinnasta. (Niemi 2014, 95)

2.3 Asuntoluotto sopimussuhteena

Luottosopimuksen syntyä säätelee oikeustoimilain ensimmäisen luvun säännökset. Perinteisen tarjous-vastaus –mekanismin sijasta luottosopimus syntyy kuitenkin usein luotonantajan ja luotonottajan neuvottelujen seurauksena. Sopimuksen sitovuus alkaa usein vasta luottosopimuksen tai velkakirjan allekirjoittamisesta. Luottosuhteen osapuolia sopimuksessa ovat luotonantaja ja luotonsaaja. Näistä käytetään myös nimityksiä velkoja ja velallinen. Luottosuhteeseen voi kuitenkin kuulua myös muita osapuolia, kuten takauksen, vakuuden tai vakuutuksen antaja. Luottosuhde on kaksipuolinen oikeustoimi, joka edellyttää näin ollen molempien osapuolien myöntymistä ja tahdonilmaisua. Luottosuhteeseen kuuluu kummallakin osapuolella sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Velallisen tärkein vaatimus on maksuvelvollisuus. Velallinen on vastuussa luoton takaisinmaksusta omaisuudellaan tai vakuudellaan. Velkojan oikeusasemaan kuuluu oikeus vaatia velalliselta suoritusta velasta. (Aurejärvi 2004, 11-13; Niemi 2014, 21)

Sopimukseen liittyy erilaisia velvollisuuksia sekä kuluttajan että luotonantajan osalta. Tiedonantovelvollisuus liittyy yleisesti sopimusten tekemiseen. Tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan sitä velvollisuutta, mitä sopimusosapuolten on kerrottava toisilleen sopimuksen sisällöstä ja sopimukseen liittyvistä asioista ennen sopimuksen tekovaihetta. Yleensä vastapuolelle on annettava kaikki oikeat tiedot asioista, joilla voisi olla hänelle merkitystä tai voidaan ajatella vaikuttavan hänen päätökseensä tehdä sopimusta. Lojaliteettivelvollisuus tarkoittaa yleistä vastapuolesta huolehtimista. Lojaliteettivelvollisuudessa korostuu sopimuksen hyödyttävyyden molempia osapuolia kohtaan. Sopimuslojaliteetti sisältää ajatuksen siitä, että milloin tieto on saatavilla, se tulee informoida eteenpäin. Selonottovelvollisuudessa on kysymys tarpeellisten tietojen keräämisestä huolellisesti etukäteen, mikä on tehtävä varoen ja hyviä toimintatapoja käyttäen. Velvollisuus koskee luotonmyöntäjää, sillä hän ei saa aiheuttaa haittaa luottolaitokselle. Luottoriskien hallintaan kuuluu kuluttajan maksukyvyyn arvioiminen. Myös luotonhakijalla on selonottovelvollisuus koskien huolellisuutta sopimuksen tekemisessä. (Niemi 2014, 27-31)

2.4 Kuluttajaluoton markkinointi

Kuluttajaluottojen markkinointia säätelee kuluttajansuojalain 7. luku ja luottolaitoslaki, jonka mukaan luottolaitoksen on annettava riittävät ja oikeat tiedot luotosta. Säännöksen mukaan kaikki ne tiedot on mainittava, joilla saattaa olla kuluttajalle merkitystä. Kuluttajaluoton markkinoinnissa luotonantaja on velvollinen noudattamaan hyvää luotonantotapaa. Kuluttajaluoton markkinoinnin on oltava sellaista, että se ei olisi omiaan selvästi heikentämään kuluttajan harkintaa luoton ottamisesta. Hyvään luotonantotapaan kuuluu antaa kuluttajalle oikeat ja riittävät tiedot luottosopimuksesta. Tiedot tulee olla sellaisia, että näiden avulla kuluttaja kykenee arvioimaan luoton soveltuvuuden hänen tarpeisiinsa. Maksuviivästys-tilanteissa luotonantaja on velvollinen antamaan tietoja ja neuvoja maksuviivästys-tilanteiden hoitamiseksi. Kuluttajaluoton mainonnasta tulee käydä ilmi esimerkiksi luoton korko ja muut luottoon liittyvät kustannukset. Myös luoton määrä tai luottoraja, sopimuksen kesto ja maksuerien määrä tulee käydä ilmi mainonnassa. (Aurejärvi 2004, 9-10; Karttunen ym. 2015, 220)

2.5 Asuntoluoton markkinointi

Asuntoluotto luetaan kuluttajaluottoihin, sillä se on kulutushyödykkeeksi tarkoitettu. Asuntoluoton markkinointi kohdistuu laajalle kuluttajaryhmälle, sillä niitä markkinoidaan kaikille potentiaalisille yksityisille asunnon etsijöille. Markkinointikanavat ovat laajentuneet paljon myös perinteisen median ulkopuolelle sähköistymisen kautta. Välitysliikkeet ja pankit markkinoivat myös asuntoluottoja. Markkinoinnilla on suurempi vastuu, kun kuluttajalla on kyseessä taloudellisesti suuri ja paljon harkintaa vaativa päätös. Hyvää luotonantotapaa tulee käyttää myös asuntoluottojen markkinoinnissa, johon kuuluu myös se, että markkinoinnissa ei saa korostaa mielikuvia unelmista. Markkinoinnin yhteydessä tulleet tiedot voidaan katsoa tuleen osaksi luottosopimusta, jos niitä ei erikseen ole oikaistu tai luottosopimukseen toisin kirjattu. (Aurejärvi 2004, 11; Alhonsuo 2012, 143; Niemi 2013, 206)

3 OPAS ASUNTOLAINAN HAKUUN

3.1 Säästäminen

Pankki A ja Pankki B olivat yhtä mieltä siitä, että säästäminen on todella tärkeää ennen kuin hankkii oman ensiasunnon. Säästämisellä on mitannut jo omaa maksukykyään, joka on välttämätöntä todistaa lainaneuvotteluissa. Säästämisestä tulee entistä tärkeämpää, kun lainakatto astuu voimaan kesällä 2016. Säästäminen ensiasuntoa varten kannattaa aloittaa jo hyvissä ajoin, sillä usein lainanannon edellytyksenä ovat omat säästöt. Hyviä vaihtoehtoja ovat erilaiset säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetut tilit tai asuntosäästöpalkkiotili.

3.2 Säästö- ja sijoitustilit

Säästämisen ja sijoittamisen tilit eivät usein ole tarkoitettu päivittäisten raha-asioiden hoitamiseen. Säästämisen tilit voivat olla määräaikaista tai jatkuvia. Tileillä voi olla määrällisiä tai ajallisia nostorajoituksia. Säästö- ja sijoitustileille maksettava korko vaihtelee talletusajan ja talletettavan määrän mukaan. Jatkuva säästämisen tili sopii vaihtoehdoksi silloin, kun säästetään esimerkiksi omaa ensimmäistä asuntoa varten. Määräaikaiselle tilille rahat sidotaan tietyksi ajaksi, jotka saa nostaa vasta eräpäivän jälkeen, koska korko perustuu talletusaikaan, sijoitettavaan määrään ja yleiseen korkotasoon. (Alhonsuo ym. 2012, 300; Kontkanen 2011, 116)

Talletustilillä olevilla varoilla on inflaatoriski, jos inflaatio on suurempi kuin korko, jota maksetaan talletukselle. Valuuttakurssiriski eli epäedullisten kurssimuutosten mahdollisuus syntyy, jos talletus on valuuttamääräinen. (Finanssivalvonta 2015)

3.3 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahastot antavat mahdollisuuden asiakkaalle sijoittaa säästöjään niin, ettei hänen itse tarvitse tehdä päätöksiä yksittäisistä sijoituskohteista tai seurata aktiivisesti markkinoiden tapahtumia. Rahastojen kautta asiakas pääsee sijoittamaan kohteisiin, joihin hänellä ei ole suoraa mahdollisuutta sijoittaa. Rahastosi-
joittamisessa asiakkaat antavat varojaan pankeille ostamalla rahasto-osuuksia. Pankit sijoittavat keräämänsä varat sijoitusrahastoon, joka koostuu esimerkiksi joukkovelkakirjoista ja osakkeista. (Finanssivalvonta 2014)

Rahastosijoittamisessakin kannattaa ottaa huomioon siihen liittyvät riskit. Tehdyn sijoituksen arvo voi laskea tai nousta yllättävästikin. Rahaston aikaisempi kehitys ei tarkoita sitä, että tuleva kehitys tulisi olemaan positiivinen. Eniten huomiota kannattaa kiinnittää rahaston riskeihin. Rahastoon sijoitettaessa harkittava tarkkaan, kuinka pitkäksi aikaa sijoittaa, ja millaisen riskin on valmis ottamaan. Tärkeintä on, että sijoituskohde valitaan omien lähtökohtien mukaisesti. Riskiä voi vähentää tutustumalla etukäteen pankkien tarjoamiin rahastoesitteisiin ja sääntöihin. (Finanssivalvonta 2014)

3.4 Asuntosäästöpalkkiotili

Asuntosäästöpalkkiotili on järjestelmä, jolla on tarkoitus tukea nuorten ensimmäisen asunnon hankintaa. ASP-tili on tarkoitettu 18–39-vuotiaille nuorille, jotka suunnittelevat oman asunnon ostoa ja asuntoon säästämistä. ASP-tilin säästöaika on vähintään kahdeksan vuosineljännestä. Nuoren tallettamien säästöjen ja niille suoritettavien korkojen yhteismäärän tulee olla vähintään kymmenen prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. (Ympäristö 2015)

Pankkien kyselytulosten mukaan asuntosäästöpalkkiotilin suosio on kasvanut viime vuosina, koska nuoret ensiasunnon ostajat ovat aloittaneet säästämisen omaan asuntoon yhä aikaisemmin. Pankki A:n mukaan noin 30 prosenttia ensiasunnon lainoista on ASP-lainoja.

3.4.1 ASP- ennakkosäästäminen

18–39 vuotiaalla henkilöllä on mahdollisuus avata ASP- säästötili, jos kyseinen henkilö ei ole aikaisemmin omistanut 50 prosenttia tai tätä enempää mistään asunnosta. Tätä vanhemmat eivät voi avata ASP -säästötiliä. Kuitenkin, jos sopimuksessa on mukana aviopuoliso, hän voi olla myös yli 39-vuotias. Perintönä tai esimerkiksi lahjana saatu asunto voi myös estää ASP-sopimuksen tekemisen. Kuitenkin rajoite toteutuu vain, jos omistukseen on saatu koko asunto eli 100-prosentin omistusosuus. (Ympäristö 2015)

ASP- tilille säästetään omasäästöosuutena vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta. Jos omistusosuudeksi ei tule koko asuntoa, niin siinä tapauksessa pitää säästää vähintään 10 prosenttia asp-tallettajan omistukseen tulevan osuuden hinnasta. Omistusosuuden tulee tällöin olla vähintään 50 prosenttia asunnosta. ASP-tilille täytyy tehdä talletuksia vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä, mutta talletuksia ei välttämättä tarvitse tehdä peräkkäisinä vuosineljänneksinä. Tehtävien talletusten tulee olla 150–3000 euron suuruisia, ja säästöosuuteen lasketaan myös talletuksille suoritettava korko ja kertyvä lisäkorko. Pankki maksaa tehtäville talletuksille yhden prosentin korkoa. Kun tallettaja on saavuttanut säästötavoitteensa ja tehnyt asuntokaupat, pankki maksaa 2-4 prosentin lisäkoron pankista riippuen. Talletuskorko ja lisäkorko ovat kumpikin verovapaita. (Ympäristö 2015)

Taulukko 1. Pankkien tarjoamat lisäkorot. Asptili 2015.

| | |
|---------------|---------|
| Danske Bank | 4 % |
| Nordea | 4 % |
| Tapiola | 4 % |
| Hypo | 4 % |
| Aktia | 3 % |
| Handelsbanken | 3 % |
| S-Pankki | 2 – 4 % |

| | |
|------------|---------|
| POP Pankki | 2 – 4 % |
| OP | 2 % |

Kuten oheisesta taulukosta voi nähdä, ensiasunnon ostajan kannattaa harkita, mistä pankista asp-lainan ottaa. Säästötavoitteen täytyessä pankki maksaa lisäkorkoa, joka vaihtelee 2-4 prosentin välillä pankista riippuen. Osuuspankki tarjoaa tällä hetkellä ainoastaan kahden prosentin lisäkorkoa, kun taas monet pankit tarjoavat täyden neljän prosentin koron.

Pankin kanssa voidaan neuvotella toimenpiteistä kesken säästämisen. Esimerkiksi säästötavoitetta voi muuttaa, jos hankittavan asunnon hinta onkin erilainen kuin aiemmin suunniteltu. ASP- säästötilin voi vaihtaa toiseen pankkiin, myös silloin, kun talletusaika on vielä käynnissä. ASP-sopimus purkautuu siinä tapauksessa, jos ASP- tilitä nostetaan kerättyjä talletuksia ennen sopimuksen ehtojen täyteen tulemistä. (Valtiokonttori 2015)

3.5 Korkotuki ASP-lainalle

Kun ASP-tilin sopimusehdot täyttyvät ja säästötavoite on saavutettu, on tilinhalitsijan mahdollista hakea pankista ASP-lainaa, joka on valtion korkotukemaa. Korkotukilainat vaihtelevat kuntaryhmittäin seuraavasti:

Lainan enimmäismäärä vaihtelee asunnon sijaintikunnan mukaan. Pääkaupunki-seudulla asuntojen hinnat ovat korkeammat, joten myös ASP – lainaa voi saada hieman enemmän. Helsingissä lainaa voi saada 180 000 euroa ja lähikunnissa Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa enimmäismäärä on 145 000 euroa. Muualla Suomessa ASP – lainaa voi saada enimmillään 115 000 euroa. (Valtiokonttori 2015)

Korkotukea ASP-lainalle maksaa valtiokonttori. Tukea maksetaan 10 vuotta lainan nostamisesta alkaen. Laina-aika voi olla enimmillään 25 vuotta. Lainan lyhennystavoista sovitaan sen pankin kanssa, mistä laina on otettu. Niinä vuosina, kun korkotukea maksetaan, lyhennysvapaata ei voi olla enempää kuin 2 vuotta.

ASP-lainan voi maksaa takaisin myös enneaikaisesti, mutta siitä tulee sopia pankin kanssa erikseen. (Valtiokonttori 2014)

Korkotukea voi saada 70 prosenttia siitä koron osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. ASP-lainan koron ollessa alle 3,8 prosenttia maksaa lainansaaja sen kokonaisuudessaan itse. *”Esimerkiksi jos kokonaiskorko on 5,8 prosenttia, maksetaan 5,8:n ja 3,8 prosenttiyksikön erotuksesta korkotukea 70 prosenttia eli 1,4 prosenttia.”* Maksettujen korkojen osalta lainanottaja voi hyödyntää omassa verotuksessaan korkojen verovähennysoikeutta. (Ympäristö 2015)

Valtio maksaa korkotukea, joka muodostuu lainansaajalle siten, että pankki laskee sellaista korkoa, josta on vähennetty valtion maksama osuus. Valtiokonttori maksaa osan lainansaajan korosta suoraan pankille, joka lainan on myöntänyt. Korkotukea maksetaan lainan eräpäivinä kuuden kuukauden välein. ASP-lainan korko ja lyhennys voivat kuitenkin erääntyä myös kuukausittain, vaikka korkotuki maksettaisiinkin harvemmin. (Valtiokonttori 2014)

ASP -etujen saamisen edellytyksenä on, että asunto tulee lainansaajan omaan ja vakituiseen asumiskäyttöön. Asunnon väliaikainen vuokraus on tosin myöhemmin mahdollista enintään kahdeksi vuodeksi, jos lainansaaja joutuu muuttamaan opiskelujen tai työn perässä muulle paikkakunnalle. (Valtiokonttori 2014)

3.6 Lainakatto

Asuntolainan enimmäismäärää tullaan rajoittamaan lainakatolla 1.7.2016 lähtien, jolloin asuntoon säästämisestä etukäteen tulee yhä tärkeämpää lainanhakijoille. Lainakatto tarkoittaa käytännössä sitä, että ostettava asunto ei käy enää pelkästään vakuutena. Tämän jälkeen myönnettävä asuntolaina on 90 prosenttia lainan vakuuksien arvosta. Pankki A:n mukaan lainakatto on kuitenkin ensiasunnon ostajille enintään 95 prosenttia, mikä tarkoittaa, että lainan määrän ja luottolaitoslain edellyttämien reaalivakuuksien suhde ei saa ylittää tätä määrää. Eli ensiasunnon ostajalla tulisi olla viiden prosentin arvosta joko omia säästöjä tai muita vakuuksia

kuin ostettava asunto. Käytännössä lainakatto koskee usein juuri ensiasunnonostajia. (Taloustaito 2015)

Pankki B kommentoi lainakaton vaikutuksesta lainaa hakeviin asiakkaisiin seuraavaa: *”Vielä ainakaan ei ole nähtävissä tuo tuleva lainakatto asiakkaiden käyttäytymisessä. Alkuvuosi on ollut erittäin vilkas ja tietysti osa syy voi olla, että ihmiset haluavat tehdä ratkaisun ennen kesää. Kesän kynnyksellä varmaan nähdään tarkasti mitä lainakatto käytännössä tarkoittaa ja miten asiakkaat siihen reagoivat.”*

4 ASUNTOLAINA

Tyypillinen ensiasuntoon lainaa hakevan henkilön ikä vaihtelee 25–33 vuoden välillä. Sukupuolten välillä ei ole merkittäviä eroja lainanhakumäärissä, mutta pankki A:n mukaan naispuolisia hakijoita on hieman enemmän. Noin puolet hakijoista hakevat lainaa yksin ja noin puolet hakevat kumppanin kanssa. Lähempänä ikähaarukan ylärajaa pariskuntien määrä kasvaa suhteessa sinkkujen määrään. Rahoitusta haetaan yleisimmin asunto-osakkeeseen eli kerrostaloasuntoon. Pankki B:n mukaan yleisin huoneisto on kaksi huonetta ja keittiö, mihin rahoitusta haetaan. Tyypillinen lainasumma Turun alueella sijoittuu 100 000 – 150 000 euron väliin. (Pankki A:n vastaukset 2016; Pankki B:n vastaukset 2016) Lainasumma vastaakin hyvin kaksion hintaa Turun alueella.

4.1 Asuntolainan hakeminen

Asuntolainan luotonhakuprosessi alkaa luottoneuvotteluilla pankin kanssa. Luottoneuvottelujen tarkoituksena on selvittää luotonhakijan luottokelpoisuus eli onko hakija kykenevä maksamaan lainaa takaisin. Lainanhakijan tulee varautua luottoneuvotteluissa antamaan muun muassa tietoja itsestään, perheestään, menoistaan, tuloistaan ja aikaisemmin otetuista lainoistaan. Lisäksi neuvotteluissa kartoitetaan luottosopimukseen sisältyviä ehtoja kuten luottokustannukset, Luoton takaisinmaksuehdot ja vakuudet. (Makkonen 2012, 29)

Pankki, josta lainaa haetaan, arvioi asiakkaan antamien tietojen perusteella, onko lainanhakija kykenevä maksamaan lainaa takaisin, ja mitkä ovat lainan riskit. Pankki myöntää lainan, jos se katsoo asiakkaan olemaan kykenevä hoitamaan hakemansa lainan lyhennykset suunnitellusti ja lainalla on tarvittavat vakuudet. Lainan ehtoihin vaikuttaa myös asiakkaan asiakassuhde kyseiseen pankkiin, vakuudet, laina-aika ja maksukyky. (Alhonsuo ym. 2012, 249)

Pankeille tekemäni kyselyn mukaan ensiasunnon ostajan olisi hyvä valmistautua lainanhakutilanteeseen seuraavasti: *”On hyvä hieman pohtia ja hahmotella etukäteen ”lainalaskurilla” minkälaiseen lainan kuukausierään on varaa ja kuinka*

paljon lainan kuukausierä saa olla suhteessa tuloihin. Voi myös etukäteen selvittää ovatko esimerkiksi vanhemmat halukkaita lähtemään antamaan lisävakuutta lainaan (esim. panttaamaan kiinteistönsä tai asunto-osakkeensa lainaan). Tapaamiseen on hyvä ottaa mukaan palkkakuitti ja tietoja mahdollisesta kohteesta.” (Pankki B:n vastaukset, 2016). Lainaneuvotteluun tullessa on tärkeää tiedostaa jo etukäteen oma maksukykyensä sekä olla varautunut myös yllättäviin menoihin. Eri-ikäisten asuntojen korjaustarpeet on hyvä ymmärtää.

4.2 Lainan myöntäminen

Mikäli asuntolainan luottoneuvotteluissa luotonantaja tulee luotonhakijalta saatujen tietojen perusteella päätökseen, että asiakkaalle voidaan myöntää asuntolaina, luotonantaja voi antaa luottoa hakevalle asiakkaalle luottolupauksen. Luottolupaus on pankin ilmaisu myönteisestä asuntolainapäätöksestä ja se sisältää kaikki ne ehdot, joilla pankki tulee myöntämään asuntolainan. Luottolupaus on ainoastaan pankkia sitova, eikä se edellytä lainanhakijaa tekemään luottosopimusta (Makkonen 2012, 29-30). Nykyään pankit pitävät mahdollisimman nopeaa lainanmyöntöprosessia kilpailuetuna, ja siksi he pyrkivät mahdollisimman nopeisiin päätöksiin. Asiakkaalle alustava päätös voi olla tärkeä asuntokaupan varmistamiseksi. Lainanhakija voi luottolupauksen perusteella luottaa rahoituksen järjestyvän pankin puolelta ja jättää sitovan asunnonostotarjouksen haluamastaan asunnosta. (Alhonsuo ym. 249)



Kuvio 1. Luottosopimuksen muodostuminen Makkonen 2012, 30.

Lainanhaku alkaa luottoneuvotteluilla pankin kanssa. Asiakkaan ollessa luottokelpoinen, pankki voi antaa asiakkaalle luottolupauksen. Kun asiakas löytää sopivan asunnon ja tarvitsee siihen lainaa, hän voi hyväksyä luottolupauksen, jolloin syntyy luottosopimus. Sopimuksen tekemisen jälkeen asiakas on oikeutettu luottotavaroihin.

Pankkien kyselytulokset osoittavat, että asuntolainaa voidaan myöntää myös, vaikka lainanhakijalla ei olisi yhtään säästöjä. Kuitenkin aina asiakkaan tulee osoittaa maksukykynsä jollakin tavalla. Säästöt ovat aina suositeltavia, koska se on yksi tapa osoittaa maksukykyä. Jos säästöjä ei ole, voidaan käyttää lisävarauksia takaamaan laina. (Pankki A:n vastaukset 2016, Pankki B:n vastaukset 2016)

4.3 Asuntolainasopimuksen muoto ja sisältö

Kuluttajasuojalain mukaan kaikkien kuluttajaluottosopimusten eli myös asuntolainasopimusten tulee olla kirjallisia tai vaihtoehtoisesti sähköisesti tallennettuja. Sähköisten sopimusten on aina oltava katseltavissa ja tulostettavissa. Sopimuksen tulee kuluttajasuojalain mukaan sisältää muun muassa seuraavat tärkeät tiedot:

- Lainan määrä, korko ja sen määräytymisperusteet sekä muut lainan kustannukset
- Tiedot lainasopimuksen osapuolista
- Takaisinmaksuaika
- Tieto lainan peruuttamisoikeudesta
- Tiedot luottosopimuksen irtisanomisesta ja muusta päättämisestä
- Tiedot oikeussuojakeinoista ja valvontaviranomaisista (KSL7:17.2 ja 7:9)

Asuntolainasopimus koostuu tavallisesti varsinaisesta sopimusasiakirjasta, joka sisältää tiedot luottopääomasta, luottokustannuksista, takaisinmaksuajasta ja

muista tärkeimmistä seikoista lainasopimuksessa. Muut sopimusehdot lainanottaja voi selvittää yleensä varsinaisen sopimuksen liitteeksi otetuista yleisistä ehtoista. (Makkonen 2012, 31.)

4.4 Pankin tehtävät asuntokaupassa

Asuntokauppalaki säätelee kauppaa asunto-osakkeista. Kun paras ostotarjous on hyväksytty, voi huolehtia vero- ja ilmoitusvelvollisuuksista. Asuntokaupat tehdään usein asunnonostajan pankissa. (Oikotie 2016) Pankilla ei ole varsinaista roolia asuntokaupassa, mutta se on mukana kuitenkin rahojen siirron osalta ja toteamassa, että kauppa toteutuu siten, että ostaja saa ostettavan kohteen omistuksen oikein itselleen. Pankkihenkilö hoitaa myös mahdolliset verojen maksut ja lainhuudatukset. Pankkihenkilön tehtävänä on tutustua kauppakirjaan ja muihin liiteasiakirjoihin. (Pankki A:n vastaukset 2016, Pankki B:n vastaukset 2016)

4.5 Asuntolainan korkosidonnaisuus

Asuntolainasta maksetaan korkoa, joka voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Kiinteän koron etu on, että se pysyy muuttumattomana koko laina-ajan ja näin ollen lainanottaja tietää tarkalleen lainaa ottaessaan kuinka paljon hän tulee siitä maksamaan korkoa. Haittapuolena kiinteässä korossa on se, että yleisen korkotason laskiessa, kiinteä korko ei muutu vaan pysyy samana. Kiinteän koron valinnut asiakas voi siis joutua maksamaan lainastaan enemmän korkoa kuin vaihtuvan koron valinnut asiakas. Toisaalta nousevan korkotason yhteydessä saattaa asiakas myös saada etua kiinteästä korosta. (Alhonsuo ym. 2012, 247)

Vaihtuvassa korossa lainan korko on sidottu viitekorkoon. Viitekoron muuttuessa, samalla myös lainasta maksettava korko muuttuu. Vaihtuvaa korkoa suositaan yleisesti silloin, kun yleinen korkotaso on alhaalla. Henkilöasiakkaiden yleisimmin käyttämät viitekorot ovat, joko pankin oma prime-korko tai euriborkorko. (Alhonsuo ym. 2012, 247)

Pankit tarjoavat korkokattosopimuksia niille asiakkailleen, jotka haluavat minimoida koron nousun riskit. Niissä määritellään vaihtuvakorkoisen asuntolainan korolle katto, jonka yli korkotaso ei voi nousta. Korkokatto tuo siis asiakkaalle turvaa voimakkaan koronnousun varalta. Korkokattosopimuksesta perittävät maksut riippuvat lainamäärästä, korkokaton tasosta ja voimassaoloajasta sekä tilanteesta korkomarkkinoilla. (Alhonsuo ym. 2012, 247)

4.5.1 Prime-korko

Jokaisella pankilla on oma prime-korko, jota käytetään esimerkiksi asuntolainan viitekorkona. Pankit itse päättävät oman prime-korkonsa suuruuden ja muutokset. Prime-koron suuruuteen vaikuttaa sekä yleiset talouden näkymät, että pitkien markkinakorkojen taso ja inflaationäkymät. Yleisen korkotason muutoksiin pankit reagoivat hieman viiveellä, joten korkotason laskiessa pankit päättävät prime-koron laskemisesta vasta parin kuukauden päästä. Lainanottaja ei siis pääse hyötymään välittömästi matalammasta korosta. Korkojen noustessa tilanne on päinvastainen, prime-korot nousevat viiveellä ja lainanottaja pääsee hyötymään alemmista koroista hieman pitempään. (Asuntolaina 2015)

Pankit reagoivat prime-korkojen muutoksiin yleensä toisiaan seuraillen, kun yksi pankki laskee prime-korkoaan, tulee perässä myös muilta pankeilta ilmoitus koron muuttumisesta. Yleisen korkotason ollessa erittäin alhaalla, prime-korko on osoittautunut euriborkorkoa kalliimmaksi vaihtoehdoksi. (Asuntolaina 2015)

Taulukko 2. Pankkien tämänhetkiset prime-korkotasot, Kauppalehti, 2016

| Korko | Alkaen | % |
|--------------------------|------------|------|
| <u>Aktia Prime</u> | 01.03.2016 | 0.75 |
| <u>Danske Bank Prime</u> | 15.03.2016 | 0.80 |
| <u>Handelsbanken</u> | 15.12.2015 | 1.05 |
| <u>Hypo-Prime</u> | 15.02.2016 | 0.40 |

Taulukko 2. jatkuu.

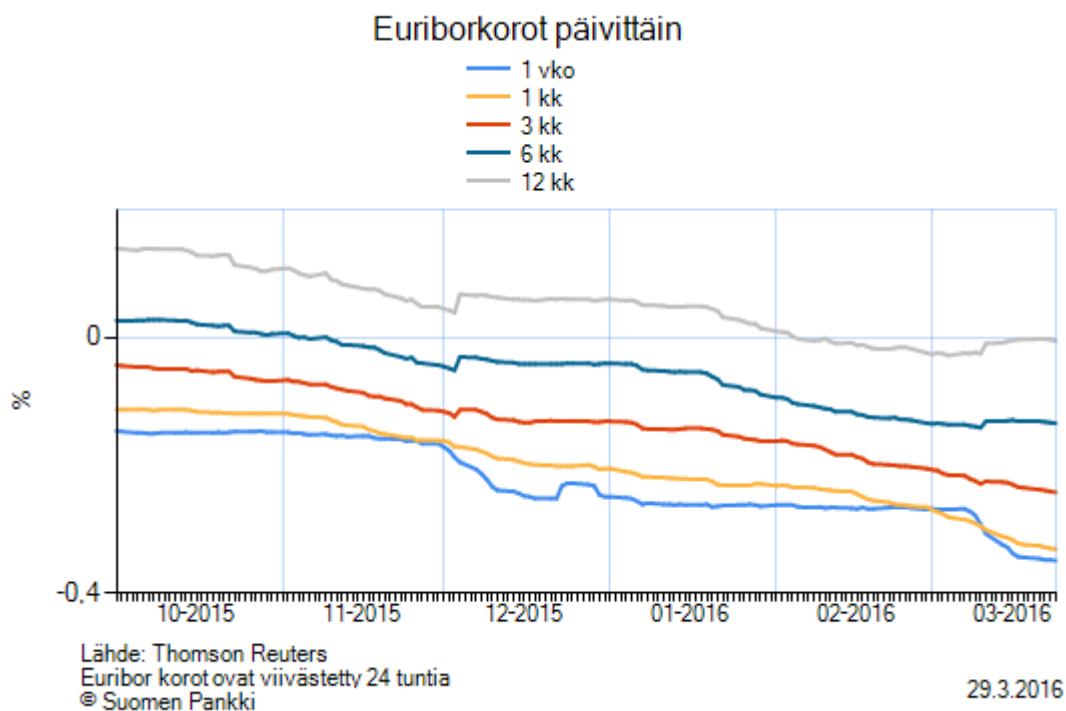
| | | |
|---------------------|------------|------|
| <u>Nordea prime</u> | 01.04.2016 | 0.80 |
| <u>Op-Prime</u> | 23.02.2016 | 0.45 |
| <u>S-Prime</u> | 18.06.2015 | 0.60 |
| <u>SEB Prime</u> | 01.01.2016 | 1.00 |
| <u>Sp-prime</u> | 01.04.2016 | 0.70 |
| <u>ÅAB Prime</u> | 04.03.2016 | 0.75 |

Taulukosta on nähtävissä, että tämän hetken prime-korot ovat 0.40 – 1.05 prosenttiyksikön välillä. Viime aikoina pankkien prime-korot eivät ole olleet suosittuja viitekorkoja asuntolainan ottajien keskuudessa, sillä prime-koroista kertyy korkokuluja enemmän verrattuna euriboriin. Euriborkorot ovat nyt miinuksella, joten niistä ei kerry korkokuluja lainaan. Prime-koron lisäksi korkokuluihin sisältyy pankin perimä marginaali, joka tuo lisää korkokuluja noin yhden prosenttiyksikön verran.

4.5.2 Euriborkorko

Euriborkorko on viitekorko, jota käytetään euroalueen rahamarkkinoilla. Se kertoo, millä hinnalla suuret pankit myöntävät toisilleen euromääräisiä luottoja. Euriborkorot noteerataan päivittäin eripituisille jaksoille kuten 6 kuukauden tai 12 kuukauden euribor. (OP 2016) Pankki B:n mukaan noin 90 prosenttia tällä hetkellä myönnettävistä lainoista on sidottu 12 kuukauden euriboriin.

Euriborkoron nimestä käy ilmi aika, jonka korko pysyy muuttumattomana. Esimerkiksi 6 kuukauden euriboriin sidotun lainan korkoa tarkistetaan 6 kuukauden välein. Asuntolainan kokonaiskorko muuttuu siis euriborkoron muuttumista vastaavasti. Suurin osa asuntolainan ottaneista sitoo lainansa vaihtuvaan euriboriin, sen jo pitkään erittäin alhaalla olleen korkotason vuoksi. (OP 2016)



Kuvio 2. Euriborkorot 29.03.2016, Suomen Pankki, 2016.

Euriborkorot ovat olleet vuoden 2016 keväällä ennätysalhaalla. Huomioitavaa kuviossa on se, että yleisimmin viitekorkona asuntolainoissa käytetty 12 kuukauden euriborkorko on myös laskenut hiljattain nollan alapuolelle. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että euriborkoroista ei kerry tällä hetkellä asiakkaille korkokuluja vaan asuntolainalliset maksavat vain pankin asettaman marginaalikoron, joka neuvotellaan tällä hetkellä karkeasti noin yhden prosentin tuntumaan. Ennustuksien mukaan euriborkorot tulevat pysymään alhaalla ainakin vuoden eteenpäin. Miinuksella puolella oleva euriborkorko saa varmasti myös asuntolainan ottamista harkitsevat ihmiset liikkeelle, ja asuntokauppa voi tulla vilkastumaan keväällä 2016.

4.5.3 Pankin marginaali

Pankki perii asuntolainasta marginaalia, joka maksetaan viitekoron päälle. Se on pankille maksettava palkkio asuntolainasta ja se määritetään yksilöllisesti asuntolainaa hakevan henkilön kanssa. Pankeilla on erilaiset kriteerit marginaalin

määrittämiseen. Edullisen marginaalin saantiin voi vaikuttaa pitkä ja hyvä asiakassuhde pankin kanssa sekä yleinen taloustilanne eli kuinka helposti pankille itselleen myönnetään lainarahaa. (Asuntolainalaskuri 2016)

*”Jos esimerkiksi viitekorko on 1,0 % suuruinen ja pankin marginaali eli asuntolainan marginaali on 0,6 %. Näin kokonaiskorko on 1,6 % (1,0 % + 0,6 % = 1,6 %). Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi 200 000 euron asuntolainan tapauksessa 3200 euron vuosittaista korkoa (= 200 000 * 1,6 % = 3 200). Tämän lisäksi pankki voi veloittaa vielä kuukausittaisen tilinhoitomaksun.”* (Asuntolainalaskuri 2016)

4.6 Lainan lyhennys

Lainanlyhennystavoista asiakas sopii pankin kanssa, kun luottosopimusta ollaan tekemässä. Yleisin lainanlyhennystapa on kuukausittainen lyhennys, jossa pankki veloittaa lyhennettävän erän ja kertyneet korot asiakkaan tililtä automaattisesti. Lainan lyhennystapoja on monia erilaisia, sitä voidaan lyhentää myös kolmen kuukauden, puolen vuoden tai vuoden välein. Laina voi myös maksaa takaisin kerralla, kun laina-aika on päättynyt. (Alhonsuo ym. 2012, 248)

Lainanottajan kannattaa arvioida, mikä on hänen kannaltaan paras ja edullisin ratkaisu lainanlyhennystavaksi. Jos lainaa lyhennetään esimerkiksi kuukausittain, pienenee korkojen osuus koko ajan lainasumman pienentyessä. Mitä harvemmin lainanottaja lyhentää lainaa, sitä suuremmaksi muodostuu yleensä korkojen osuus lainan yhteiskustannuksista. Suosittuja lainan lyhennystapoja ovat tasalyhennys, annuiteettilyhennys ja kiinteä tasaerä. (Alhonsuo ym. 2012, 248)

4.6.1 Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa itse lainaa lyhennetään aina tasasuuruisin erin koko etukäteen sovitun laina-ajan. Maksuerä sisältää lyhennyksen lisäksi myös lainan korot, korkojen suuruus pienenee sitä mukaan, kun lainaa maksetaan takaisin. Tasalyhennyksessä maksuerät ovat aluksi suurempia ja pienenevät kun asiakas

maksaa lainaa takaisin. Maksuerän suuruuden muuttuminen johtuu siitä, että lainasumman pienentyessä maksettavan koron määrä myös pienenee. (Alhonsuo ym. 2012, 248)

Tasalyhenteisen lainan maksuerä reagoi viitekoron muutokseen voimakkaammin kuin esimerkiksi annuiteetti- tai tasaerälainassa. Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen osuus pysyy samana korkotasosta riippumatta, joten viitekoron nousu näkyy isompina maksuerinä. (Finanssivalvonta 2015)

4.6.2 Annuiteetilaina

Annuiteetilainassa laina-aika sovitaan etukäteen. Maksuerän suuruus muodostuu koron ja laina-ajan perusteella. Viitekoron muuttuessa lyhennyksen ja koron muodostama maksuerä muuttuu myös. Mikäli lainan viitekorkona käytetään esimerkiksi 6 kuukauden euriborkorkoa, lainan koron suuruutta tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa. Viitekoron muuttuessa lasketaan lainalle uudet maksuerät siten, että ne kattavat lainan lyhennyksen ja korkokulut jäljellä olevana laina-aikana. (Finanssivalvonta 2014) Pankki A:n mukaan tällä hetkellä kannattaisi valita lyhennysmuodoksi muuttuva annuiteetti, sillä asuntolainojen korot ovat erittäin alhaalla ja näin laina-aika pysyisi sovitussa.

4.6.3 Tasaerä

Tasaerässä lainanottajan maksuerä pysyy samana koko laina-ajan. Lainan maksuerä sisältää lainan pääoman lyhennyksen ja korkokulut. Jos viitekorossa tapahtuu muutoksia, laina-ajan pituus muuttuu myös. Viitekoron noustessa laina-aika pitenee, kun taas koron laskiessa se lyhenee. (Alhonsuo ym. 2012, 248) Pankki B:n vastaukset osoittavat, että tasaerä on ensiasunnon ostajien keskuudessa selvästi suosituin lyhennysmuoto.

Tasaerälainassa huomioonotettavaa on, että se saattaa yllättää viitekoron noustessa. Varsinkin matalan korkotason aikana otetussa tasaerälainassa lyhennyk-

sen osuus voi muuttua pieneksi ja koko maksuerä koostua vain nousseista korkokuluista. Tämä voi johtaa tilanteeseen, jossa lainapääoma lyhenee odotettua hitaammin ja korkokulut voivat nousta paljon korkeammalle kuin aluksi on oletettu. (Finanssivalvonta 2015)

| | Tasaerä | Tasalyhennys | Muuttuva annuiteetti |
|---------------------|---|---|--|
| Maksuerä | Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä pysyy samana korkojen muuttuessa. | Maksuerässä lyhennyksen osuus on aina sama, korkojen osuus muuttuu. | Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä muuttuu korkojen muuttuessa. |
| Laina-aika | Laina-aika pitenee korkojen noustessa ja lyhenee niiden las-kiessa. | Ei muutu. | Ei muutu. |
| Hyödyt | Maksuerä säilyy samana koko laina-ajan, joten lainakulut ovat ennakoitavissa. | Lyhenee alusta lähtien nopeammin, maksuerät pienenevät vähitellen laina-aikana. | Maksuerä on matalan korkotason aikana pienempi. |
| Hyvä muistaa | Yleisimmin käytetty lyhennystapa. Laina lyhenee laina-ajan alussa hitaammin. | Alussa hieman ras-kaampi hoitaa maksuerien ollessa korkeimmillaan. | Korkojen noustessa maksuerä kasvaa. |

Kuvio 3. Vertaile lainanlyhennystapoja. OP 2016.

Kuten mainittu, tällä hetkellä selvästi suosituin lainan lyhennystapa on tasaerä. Yleisesti ottaen pidetään siitä, että maksuerät pysyvät samana koko laina-ajan eikä yllätyksiä tule, vaikka korkotasot heittelisivätkin. Tämä ei kuitenkaan aina ole se edullisin vaihtoehto, vaan esimerkiksi muuttuvassa annuiteetissa maksuerä on pienempi aina matalan korkotason aikana.

4.7 Vakuudet

Myöntäessään lainoja pankit ja luotonantajat turvaavat saamistensa takaisinmaksun yleensä vaatimalla velalliselta jonkun vakuuden. Vakuus takaa pankille sen, että asuntolaina maksetaan takaisin. Ennen kuin pankki määrittää voidaanko asiakkaalle myöntää asuntolainaa, se kartoittaa lainanhakijan tulot, menot sekä varat ja velat. Edellä mainittujen asioiden perusteella määritetään myös, että tarvitseeko lainanhakija lisävakuuksia ostettavan asunnon lisäksi, ja kuinka paljon niitä tarvitaan. Vakuudet jaotellaan henkilövakuuksiin ja reaali- vakuuksiin. (Asuntolainalaskuri 2016)

Hyvin usein vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa, mutta yleensä se ei riitä koko vakuudeksi. *”Vakuutena käy ostettava kohde (vakuusarvo 70 %). Sitten on mahdollisuus saada valtioneuvoston omistusasuntolainoihin ja sen osuus on 15 %. Lisävakuudeksi voidaan ottaa sitten esimerkiksi asunto-osake, kiinteistö, rahalaitetus tai muita sijoituksia.”* Pankki B toteaa.

4.7.1 Asunto vakuutena

Reaali- eli esinevakuuksiin liittyy panttaussitoumus, jossa esine luovutetaan velan vakuudeksi. Jos velallinen ei pysty maksamaan velkaansa, velkojalla on oikeus saada velan määrä pantatun esineen arvosta. (Karttunen ym. 2015) Ostettava asunto-osake tai kiinteistö toimii yleensä lainan ensisijaisena vakuutena. Se ei kuitenkaan riitä koko lainasumman vakuudeksi. Pankista riippuen 70 – 75 prosenttia asunnon kauppahinnasta kelpaa vakuudeksi lainalle. Tarkat prosentit riippuvat niin pankista kuin lainanhakijasta ja ne sovitaan lainaneuvotteluissa. Loput asunnon hinnasta asiakkaan tulee täyttää mahdollisilla lisävakuuksilla tai mahdollisilla omilla säästöillä. (Ovikoodi 2015)

4.7.2 Henkilötakaus

Takaus on tyypillisin henkilövakuuksien muoto. Henkilötakauksessa takaaja sitoutuu pankille vastuuseen asuntovelallisen velasta. Pankit käyttävät henkilötakauksissa lähes yksinomaan omavelkaista takausta, joka tarkoittaa sitä, että pankki voi vaatia erääntyynyttä velkaa ensisijaisesti myös lainan takaajalta. (Kontkanen 2011, 184)

Maksukykyinen henkilö voi olla myös täytetakaaja. Kun laina on myönnetty asuntoa varten, toimii asunto myös ensisijaisena vakuutena asuntolainassa. Takaaja vastaa siis velasta vain siltä osin kuin päävelallisen vakuudeksi asetetun asunnon kauppahinta ei riitä kattamaan. (Kontkanen 2011, 184)

4.7.3 Pankin myöntämä rahalla ostettava takaus

Omatakaus on pankista myönnettävä lisävakuus, jonka asuntolainallinen voi ottaa omaan asuntolainansa. Kun Lainanottajan ostettavan asunnon vakuusarvo ei riitä pelkästään vakuudeksi, voi pankista hakea omatakausta, jolloin asuntolainallisen ei välttämättä tarvitse pyytää lainalle takaajia tai sitoa siihen muuta vakuutta. (Nordea 2016)

Omatakaus on lainanottajalle lisävakuus, ja pankille omatakaus toimii vakuutuksena. Mikäli lainanottaja ei kykene suoriutumaan asuntolainastaan, eikä lainan vakuutena olevan asunnon myyntihinta riitä kattamaan kaikkea jäljelle jäänyttä velkaa, tulee vakuutusyhtiö maksamaan pankille korvauksen. Vakuutusyhtiön maksama korvaus ei voi olla enempää kuin ostetun omatakauksen suuruus. (Nordea 2016)

4.8 Asuntolainan valtionehtaus

Asuntolainan valtionehtaus voidaan myöntää vain henkilölle, joka omistaa vähintään 50 prosenttia ostettavasta asunnosta. Takauksen ehtona on myös se, että asunto tulee omistajan tai hänen perheensä käyttöön vakituisesti. Valtion takaus

on hyvä etu etenkin ensiasunnon ostajille, sillä sen on tarkoitus auttaa sellaisessa tilanteessa, jossa omat varat eivät riitä koko lainan takaukseen. (Valtiokonttori 2015)

Valtiontakausta asuntolainalle ei tarvitse hakea erikseen, vaan se myönnetään automaattisesti pankissa asuntolainan myöntämisen yhteydessä. Valtiontakaus on aina niin sanottu toissijainen vakuus, mikä tarkoittaa sitä, että ostettava asunto-osake tai kiinteistö toimii ensisijaisena vakuutena. Valtio sitoutuu siis maksamaan takaisin korvauksen, jos lainansaajalla ilmenee maksuongelmia, eikä asunnon myyntihinta riitä korvaukseksi maksamatta jääneisiin lainasaataviin. (Valtiokonttori 2015)

4.8.1 Valtiontakauksen osuus ja takaisinmaksaminen

Valtion takausta voi saada lainalle, joka on enintään 85-prosenttia asunnon hinnasta. Säästöjä tulisi siis olla vähintään 15 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia myönnetystä lainasta ja voi olla enintään 50 000 euroa yhteen asuntoon. Valtio takaa lainaa enintään 25 vuodeksi. Valtion takaamasta lainasta peritään takausmaksu, kun ensimmäinen erä lainasta nostetaan. Takausmaksu on 2,5 prosenttia saadusta takauksesta. (Valtiokonttori 2015)

ASP-järjestelmän avulla hankitun asunnon asuntolainassa valtion takaama lainamäärä on hieman suurempi eli 90 prosenttia asunnon hinnasta. Valtion takauksen osuus on enintään 25 prosenttia lainasta, mutta se ei voi kuitenkaan olla enempää kuin 50 000 euroa. ASP-korkotukilainasta ei myöskään peritä takausmaksua. Tämä on yleinen tilanne ensiasunnon ostajille, jotka usein hakevat ASP-lainaa sen parempien ehtojen vuoksi. (Valtiokonttori 2015)

5 VEROTUS

Verotuksella on vaikutusta asuntoa hankittaessa ja omistaessa. Asunnon ostajan on tavallisesti maksettava kauppahinnan mukaan määräytyvä varainsiirtovero. Asuntolainan korot ovat myös vähennyskelpoisia, mutta rajoitetusti. (Oikotie 2016)

5.1 Asuntolainan korkovähennys

Asuntolainan korkovähennys tarkoittaa sitä, että kaikki asuntolainan ottaneet henkilöt ovat oikeutettuja vähennyksiin osasta asuntolainansa koroista. Vuonna 2015 korkojen vähennyskelpoisuus pääomatuloista oli 65 prosenttia. Vuonna 2016 vähennyskelpoisuutta on laskettu 10 prosenttia lisää ja se on enää 55 prosenttia. (Vero 2016)

5.2 Alijäämähyvitys

Yleistä on, että asunnon ostajalla ei ole pääomatuloja, jolloin korot asuntolainasta voi vähentää alijäämähyvityksenä ansiotuloista. Ansiotuloja ovat esimerkiksi palkkatulot. Alijäämähyvityksen suurus ansiotuloista on 30 prosenttia. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa vuodessa. Puolisoilta vähennyksen määrä voi olla enintään 2800 euroa. (Vero 2016)

Kun kyseessä on ensiasunnon ostajan ottama laina, eikä pääomatuloja ole, saa 30 prosentin lisäksi alijäämähyvitykseen 2 prosentin korotuksen, joten vähennys nousee 32 prosenttiseksi. Korotuksen saa enintään asunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Vero 2016)

”Esimerkki: Ensiasunnon ostaja on maksanut vuodessa asuntolainan korkoja 1 400 euroa. Ensiasunnon ostaja voi vähentää vuoden 2016 verotuksessaan korkoa 1 100 euroa (2 000 eur x 55 %). Hänellä ei ole pääomatuloja, joten hän saa

alijäämähyvityksen ansiotulojen veroistaan. Koroista vähennetään alijäämähyvityksenä 32 %, eli alijäämähyvitys on yhteensä 242,40 euroa (770 e x 32 %).”
(Vero 2016)

5.3 Asuntolainan varainsiirtovero

Varainsiirtovero on vero, jota maksetaan, kun osakehuoneiston tai kiinteistön omistusoikeus luovutetaan toiselle henkilölle. Asunto-osakkeen ostaja maksaa varainsiirtoveroa 2 prosenttia velattomasta myyntihinnasta, kun taas kiinteistön ostaja maksaa 4 prosenttia kauppahinnasta. (Vero 2016)

Ensimmäinen asunto voi olla siis osakehuoneisto tai kiinteistö. Ostettavan asunnon koolla ei kuitenkaan ole rajoituksia. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa ensimmäisestä asunnosta, jos kaikki tietyt ehdot täyttyvät. Ehdot ovat seuraavat:

- Ostaja on 18 -39 – vuotias
- Omistaa asunnosta vähintään 50 prosenttia
- Ei aiemmin ole omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia
- Asunto on tarkoitettu asumiseen ja muutto tapahtuu kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä (Kasso 2014, 374)

Aina kuitenkin verovapauden edellytykset eivät täyty heti, esimerkiksi asumisen osalta, jos huoneisto on vuokrattuna jollekin toiselle. Varainsiirtovero tulee tässä tapauksessa maksaa, mutta sen voi saada hakemuksesta takaisin, kun asunto otetaan omaan käyttöön. Verohallinnolle tulee antaa selvitys siitä, että verovapauden edellytykset täyttyvät. Vaikka varainsiirtoveroa ei pitäisikään maksaa, ensiasunnon ostajan tulee tehdä asuntokaupasta ilmoitus verottajalle. (Kasso 2014, 374 – 375)

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tehdä selkeä ja ymmärrettävä opastyylinen kokonaisuus, josta olisi hyötyä mahdollisimman monelle ensiasunnon ostajalle lainanhakuun. Mielestäni onnistuin aikaansaamaan suhteellisen helppolukuisen oppaan, joka käsittää tärkeimmät asiat asuntolainasta, sen hakemisesta sekä säästämisestä.

Säästäminen on tärkeää aloittaa jo hyvissä ajoin. Useimmiten lainansaannin edellytyksenä ovat omat säästöt. Säästöillä voi osoittaa omaavansa maksukykyä, joka on kuitenkin joka tapauksessa todistettava lainaneuvotteluissa. Tein kuitenkin yllättävän havainnon kyselytutkimuksen vastauksista. Pankki A:n vastaukset osoittavat, että lainaa voi saada myös ilman säästöjä, jos maksukyky on kunnossa. Tässä tilanteessa tarvitaan kuitenkin lisävakuuksia.

Mielenkiintoinen havainto oli, että suurin osa ensiasunnon ostajan ottamista lainoista on tavallisia asuntolainoja eikä asp-lainoja, toisin kuin kuvittelin. Asp-lainojen osuus on vain noin 30 prosenttia kaikista otetuista asuntolainoista, mutta luku on ollut viime aikoina kasvussa, koska ensiasunnon ostajat ovat alkaneet säästää enemmän jo hyvissä ajoin.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että lainaneuvotteluihin on hyvä varautua etukäteen, mihin sain pankeilta hyviä neuvoja. Useiden pankkien sivuilla on lainalaskureita, joiden avulla voi arvioida millaiseen lainan kuukausierään hakijalla on varaa. Kuukausierän suuruutta tulee pohtia suhteessa omiin tuloihin. Lainan kuukausierä ei saa olla liian iso, jotta rahaa jää muuhunkin elämiseen ja pystyy maksamaan lainan sovitussa ajassa. Myös mahdolliset vakuuden antajat on hyvä selvittää etukäteen.

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kyselytutkimus pankeille toi lisää sisältöä työhön. Pankkien vastauksien avulla työhön saatiin käytännönläheistä ja ajankohtaista tietoa asuntolainasta. Yksi kyselyn tavoitteista oli löytää mahdollisia eroja teoriaosuuden ja

käytännön kokemusten välillä, mutta pankkien vastaukset noudattivat hyvin paljon samaa linjaa teorian kanssa. Kyselyvastauksissa tuli kuitenkin esiin ajankohdainen näkökulma.

Vastauksien saaminen pankeilta osoittautui yllättävän haastavaksi. Alun perin tarkoituksena oli haastatella pankin työntekijöitä paikan päällä, mutta pankkien aikataulujen kiireellisyyden vuoksi he vastasivat minulle sähköpostitse. Kuitenkin saamani kirjalliset vastaukset olivat kattavia ja havainnollistavia ja tukivat tutkimaani teoriaa.

Tulosten tulkinnessa tulee kuitenkin olla hieman kriittinen, sillä pankkihenkilöiden vastaukset eivät perustuneet virallisiin tilastoihin, sillä sellaisia heillä ei ollut olemassa. Kuitenkin kyselyn tavoitteena oli saada käytännönläheinen näkökulma alan asiantuntijoilta, joten mielestäni kvalitatiivinen tutkimus oli tähän työhön hyvä valinta. Vastaukset toivat työhön yksityiskohtaisen ja syvemmän käsityksen asuntolainanhakuprosessista. Pidän kuitenkin kyselyvastauksia luotettavina, sillä ne olivat rahoitusalan asiantuntijoiden kirjoittamia. Olisi kuitenkin ollut hieman luotettavampaa, jos olisin saanut useammalta pankin henkilöiltä vastauksia kyselyyni, mutta toisaalta saamani kahden pankin vastaukset muistuttivat hyvin paljon toisiaan. Vaikka olisin saanut vastauksia useammalta pankilta, vastaukset olisivat voineet kuitenkin olla todennäköisesti pääpiirteiltään samanlaisia.

LÄHTEET

Alhonsuo, S.; Nisen, A.; Nousiainen, S.; Pelikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Aurejärvi, E.; Hemmo, M. 2004. Luotto-oikeuden perusteet. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Hautala, H. 2003. Suomen talouselämän rakenne ja kehitys. Vantaa: Dark Oy.

Hirsjärvi, S.; Remes, P.; Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Hämeenlinna: Kariston kirjapain Oy.

Huolman-Lakari, M. 2012. Asunnon verot. Vantaa: Verotieto Oy.

Karttunen, T.; Laasanen, H.; Sippel L.; Uitto T & Valtonen M. 2015. Juridiikan perusteet. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Niemi, M. 2013. Asuntoluotto. Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Niemi, M. 2014. Luotto-oikeus. Luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti. Viro: Print Best.

Vilkkumaa, M. 2011. Kansantaloutta kansalaisille. Mitä kaikkea sinun pitää tietää taloudesta. Vantaa: Suomen yrityslehti Oy.

ASP 2015. Pankkien tarjoamat lisäkorot. Viitattu 4.4.2016

<http://asptili.fi/>

Asuntolaina 2015. Prime-korko. Viitattu 20.3.2016

<http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>

Asuntolainalaskuri 2016. Asuntolainan marginaali. Viitattu 22.2.2016

<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-marginaali/>

Asuntolainalaskuri 2016. Asuntolainan vakuus. Viitattu 22.2.2016

<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-vakuus/>

Finanssivalvonta 2015. Käyttötili ja säästämistili. Viitattu 22.3.2016.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/Kayttotili/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta 2014. Annuiteettilaina. Viitattu 4.3.2016

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>

Finanssivalvonta 2015. Tasaerälaina. Viitattu 4.3.2016

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaeralaina.aspx>

Finanssivalvonta 2015. Tasalyhennyslaina. Viitattu 4.3.2016.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasalyhennyslaina.aspx>

Finanssivalvonta 2014. Sijoitusrahastot. Viitattu 22.3.2016.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Pages/Default.aspx>

Finlex 2016. Kuluttajansuojalaki. Viitattu 20.3.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/1978/19780038?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kuluttajansuojalaki>

Kauppalehti 2016. Primekorot. Viitattu 4.4.2016.

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/>

Nordea 2016. Omatakaus. Viitattu 12.2.2016

<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/omatakaus.html#tab=Ominaisuudet>

Oikotie 2016. Asuntokaupan verotus. Viitattu 4.3.2016

<http://asunnot.oikotie.fi/ohjeita-asuntokauppaan#asuntokaupan-verotus>

Oikotie 2016. Kauppa syntyy. Viitattu 4.3.2016

<http://asuntokauppa.oikotie.fi/c.html>

OP 2016. Euribor ja OP-Prime. Viitattu 4.3.2016.

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/euribor-ja-op-prime?id=20610&srcpl=8>

OP 2016. Vertaile lainan lyhennystapoja. Viitattu 28.1.2016.

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maksaminen/lyhennystavat?id=20810&srcpl=8>

Ovikoodi 2015. Mikä käy vakuudeksi? Viitattu 15.2.2016

<https://www.ovikoodi.fi/asuntolainat/asuntolainan-vakuudet/>

Suomen Pankki 2016. Euriborkorot päivittäin. Viitattu 29.3.2016.

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_pv_chrt_fi.aspx

Taloustaito 2015. Lainakattoon kannattaa varautua hyvissä ajoin. Viitattu 3.3.2016.

<http://www.taloustaito.fi/Saasto-laina/Lainat/Lainakattoon-kannattaa-varautua-hyvissa-ajoin/>

Valtiokonttori 2015. ASP-järjestelmä. Viitattu 20.1.2016.

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma

Valtiokonttori 2015. ASP-säästäminen. Viitattu 20.1.2016.

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ ja_ yhteisoille/Lainat_ takaukset_ ja_ korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastaminen

Valtiokonttori 2014. korkotuki ASP-lainalle. Viitattu 15.3.2016.

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ ja_ yhteisoille/Lainat_ takaukset_ ja_ korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ ASPlainalle

Valtiokonttori 2015. Valtiotakaukset. Viitattu 20.3.2016

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ ja_ yhteisoille/Lainat_ takaukset_ ja_ korkotuet/Valtiotakaukset/Usein_ kysyttya

Vero 2016. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 20.3.2016

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ osto/Asuntolainan_ korkovahennys

Vero 2016. Varainsiirtovero. Viitattu 20.3.2016

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Ympäristö 2015. ASP-ennakkosäästäminen. Viitattu 15.3.2016.

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen>

Liite 1. Sähköpostikysely pankeille

Haastattelukysymykset pankeille

1. Millainen on tyypillinen ensiasuntoon lainaa hakeva henkilö?
 - a) hakijan ikä?
 - b) sukupuoli?
 - c) haetaanko lainaa yleensä yksin vai yhdessä kumppanin kanssa?
 - d) mikä on yleisin asumismuoto, johon ensimmäisen asuntolainan hakija hakee rahoitusta?
2. Mitä ensimmäistä asuntolainaa hakevan henkilön tulisi tietää tai mihin hänen kannattaisi kiinnittää huomiota tullessaan lainaneuvotteluihin?
3. Mikä on tyypillinen lainasumma, jota haetaan ensiasuntoa varten?
4. Mikä on tyypillisin rahoitusmuoto, esimerkiksi ASP, asuntolaina vai joku muu?
5. Voidaanko asuntolainaa myöntää, jos hakijalla ei ole lainkaan säästöjä?
6. Mitä pankki vaatii vakuudeksi/pantiksi lainan myöntämistä varten?
7. Miten kesällä 2016 voimaan tuleva lainakatto vaikuttaa ensiasuntoon lainaa hakevia?
8. Mikä on lainaa otettaessa suosituin korkomuoto, entä suosituin lainan lyhennysmuoto?
9. Onko pankilla muita vastuita/tehtäviä asuntokaupassa lainaneuvottelujen lisäksi?