

# Asuntolainatyypin valintaan vaikuttavat tekijät

LAHDEN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Syksy 2016  
Susanna Tolonen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

TOLONEN SUSANNA: Asuntolainatyypin valintaan  
vaikuttavat tekijät

Taloushallinnon opinnäytetyö, 37 sivua, 1 liitesivu

Syksy 2016

TIIVISTELMÄ

---

Opinnäytetyössä käsiteltiin asuntolainatyypin valintaan vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi opinnäytetyössä tutkittiin asunto- ja korkomarkkinoiden kehitystä sekä niiden vaikutusta asuntolainoihin. Työn empiirinen osa toteutettiin haastattelututkimuksena Danske Bankin, Nordean ja OP Osuuspankin laina-asiakkaille.

Tarkoituksena oli tutkia asuntolainatyypin valintaan vaikuttavia tekijöitä eri pankeissa ja selvittää asuntolainan ottaneilta, mitkä asiat ovat vaikuttaneet lyhennystavan ja koron valintaan. Opinnäytetyössä pyrittiin selvittämään, kuinka paljon pankin lainaneuvottelijat kertovat eri lainanlyhennysvaihtoehdoista ja koronmääräytymisestä asiakkaalle ja miten korkojen maksaminen vaikuttaa laina-aikaan ja lyhennystapaan. Opinnäytetyön tutkimusosa toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Haastateltaville esitetään ennalta määritetyt kysymykset, jotka pysyvät kaikille vastaajille samoina.

Opinnäytetyön tarkoituksena on lisätä tietoa eri lyhennys- ja korkovaihtoehdoista asuntolainoista kiinnostuneille pankin asiakkaille. Opinnäytetyötä voisi myös käyttää pankissa asuntolaina-asioista kiinnostuneille työntekijöille perehtymismateriaalina.

Tutkimustuloksista selvisi, että nuoret lainan ottajat eivät tiedä tarpeeksi eri asuntolainan lyhennysvaihtoehdoista. Tuloksista selvisi myös, että tieto ASP-säästämisestä tuli liian myöhään tai ei ollut mahdollisuutta säästää asuntoa varten. Lainaneuvottelussa voisi perusteellisimmin esitellä eri lyhennysvaihtoehtoja ja miten ne vaikuttavat asuntolainan kokonaiskustannuksiin ja maksueriin. Lisäämällä markkinointia pankeissa ASP-säästämisestä, yhä useampi ensiasunnon ostaja voisi hyötyä ASP-järjestelmän eduista.

Asiasanat: asuntolaina, pankkiala, asuntomarkkinat, korko

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

TOLONEN SUSANNA:  
type: the affecting factors

Choosing a mortgage

Bachelor's Thesis in Financial Management  
appendix

37 pages, 1

Autumn 2016

ABSTRACT

---

This thesis analyzes the factors that affect decision making in choosing a mortgage type. The aim was to examine different types of mortgages and their interest rates, and to find out whether clients know enough about the mortgage types and interest rates. The research question is further defined as follows: What are the factors affecting decision making when choosing a mortgage type?

The thesis is divided into two main sections. The theoretical section discusses the Finnish mortgage market and the different mortgage types. The empirical part was carried out by applying a qualitative research method. Data was obtained through an interview, and the interviewees were customers of the three largest banks operating in Finland. The interviewees were people between 23 and 55 years of age and living in the regions of Päijät-Häme and Varsinais-Suomi.

The results of the study show that young borrowers do not have enough information about the various mortgage types. Loan officers should give more information about the various types and how they affect the installments and total cost of a mortgage. In addition, according to most interviewees, information about saving into a so-called ASP account was provided too late, or the interviewees did not have the possibility to save for their first own home. If banks would invest more in marketing the ASP savings scheme, first-time home buyers could benefit from the scheme's advantages.

Key words: mortgage, banking, interest rate, housing market

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet, tutkimusongelmat ja aiheen rajaus	3
1.2	Opinnäytetyön rakenne ja tutkimusmenetelmän valinta	4
2	ASUNTOLAINAN LYHENNYSTAVAT	6
2.1	Lyhennystavat	6
2.1.1	Tasalyhenteinen	6
2.1.2	Tasaerälyhenteinen	8
2.1.3	Annuiteettilaina	10
2.1.4	ASP-laina ja ensiasunnon ostajan edut	11
3	KORKOTYYPIT	14
3.1.1	Kiinteä korko	15
3.1.2	Vaihtuva korko	15
3.1.3	Euribor-korko	16
3.1.4	Prime-korko	17
3.2	Korkojen kehitys	18
3.3	Korkokatto suojaa korkoriskiltä	20
4	KAUPANTEKO JA ASUNTOMARKKINOIDEN MUUTOKSET	23
4.1	Asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa	23
4.2	Asuntokaupan tekeminen käytännössä	24
5	ASUNTOLAINATUOTTEET KOLMESSA SUURIMMASSA PANKISSA	27
5.1	Danske Bankin tarjoamat lainatuotteet	28
5.2	Nordean tarjoamat lainatuotteet	28
5.3	OP Osuuspankin tarjoamat lainatuotteet	29
6	EMPIIRINEN TUTKIMUS	31
6.1.1	Tutkimussuunnitelma	31
6.1.2	Haastattelututkimuksen toteutus ja tulokset	32
7	YHTEENVETO	36
	LÄHTEET	38
	LIITTEET	44

## 1 JOHDANTO

Oman asunnon hankinta on usean suomalaisen haave ja sen hankinta onkin yksi elämän kalleimmista päätöksistä. Pelkästään tunneperäisen harkinnan avulla ei kannata hankkia asuntoa, vaan suositeltavaa olisi ottaa selvää rahoituksesta, sen mahdollisista riskeistä ja asuntomarkkinoiden kehityksestä. Asuntoon sijoittamiselta, kuten myös muihinkin kohteisiin sijoittamiselta, vaaditaan perehtyneisyyttä ja kärsivällisyyttä. Liian hätäinen päätös asuntolainan ottamisesta voi aiheuttaa suuria taloudellisia vaikeuksia, joista seurauksena voi olla asunnon pakkomyyminen. Asuntojen kohonneet vuokrat ja matala korkotaso houkuttelevat tänä päivänä asunnon ostajia tekemään asuntokauppoja.

Asunnon hankintaan liittyy merkittävänä osana myös asuntolainan hakeminen pankista. Pankki myöntää asuntolainaa henkilöasiakkaille, kun tietyt lainaehdot täyttyvät. Pankki arvioi ennen myönteistä lainapäätöstä asiakkaan lainan takaisinmaksukykyä ja haluaa varmistua siitä, että asiakas maksaa lainan takaisin sovitun maksusuunnitelman mukaisesti. Lainan maksukyky per kuukausi lasketaan yleensä siten, että palkasta jäävästä nettotulosta vähennetään nykyiset lainanhoitomenot, muut kiinteät kustannukset sekä kulutusmenot. Lainapäätöksessä otetaan huomioon myös vakuudet, joita pankki tarvitsee turvatakseen lainan takaisinmaksun. (Finanssivalvonta 2015.)

Nordean mukaan lainan vakuutena toimii yleensä ostettava asunto, jonka vakuusarvo on 75 % asunnon arvosta. Loppuosa tulee rahoittaa itse tai muilla lisävakuuksilla, joita ovat esimerkiksi arvopaperit (Nordea 2016d). Nykyisen enimmäisluototussuhteen eli lainakaton mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 90 % vakuuksien arvosta, tällöin lainanottajalla tulee olla vähintään 10 % omia säästöjä tai muita vakuuksia. Poikkeuksena ovat ensiasunnon ostajat, joilla vakuuksien arvon täytyy olla vähintään 5 %. Lainakatto on tullut voimaan heinäkuussa 2016. (Finanssivalvonta 2016.)

Asuntolaina on yksi suurimmista lainoista mitä ihmisellä voi olla, ja siten myös maksuaika on pisin. Siksi lainan ottajan olisi hyvä ymmärtää, miten taloustilanteiden vaihtelut mahdollisesti vaikuttavat lainan takaisinmaksuun ja omaan taloudelliseen tilanteeseen. Asuntolainan laina-aika on yleensä vähintään kymmenen vuotta ja enintään jopa 25 vuotta. Asuntolainan lyhennystapoja on kolme erilaista, ja niiden valinta vaikuttaa laina-ajan korkokustannuksiin. Lainaa voi lyhentää tasalyhennyksin, kiintein tasaerin tai annuiteetilla. Lyhennystapa kannattaa suunnitella tarkasti, sillä se vaikuttaa maksueriin ja lainan kokonaiskustannuksiin (Nordea 2016).

Opinnäytetyöaiheen valintaan vaikutti oma kiinnostus pankkialaa kohtaan, erityisesti asuntolainoihin. Kiinnostus heräsi ammattikorkeakouluun kuuluvan työharjoittelun aikana pankin palveluneuvojan tehtävissä. Aiheen valintaan vaikutti myös kiinnostus lähivuosina ensiasunnon hankinnasta ja tahto selvittää itselle sekä muille asuntolainan ottaville, minkälaisia asioita tulisi ottaa huomioon ennen kuin sitoutuu asuntolainaan. Minkälaisia riskejä on korko- ja asuntomarkkinoiden kehityksellä? Miten pankin tarjoamat eri lainatuotteet vaikuttavat takaisinmaksuun? Lainanottajan kannalta on hyvä olla perustietoa koroista ja takaisinmaksusta ennen kuin menee lainaneuvotteluun, sillä lainan maksuerä on yleensä yksi kotitalouden suurimmista menoeristä. Huonoina talousaikoina voi takaisinmaksu tuottaa hankaluuksia, jos ei ole osattu varautua oikein.

Opinnäytetöitä asuntolainoista löytyy melko paljon, erityisesti liittyen ASP-lainoihin ja korkoriskiltä suojautumiseen. Anne Alpin opinnäytetyössä ”Asuntovelallisen suojautumiskeinot korkoriskiä vastaan (2013)” keskitytään korkoriskin torjumiseen sekä tutkitaan minkälaisia korolta suojatunkeinoja asiakkaalle tarjotaan. Kalle Alesmaan opinnäytetyössä ”ASP-järjestelmän soveltuvuus ensiasunnon ostajalle” (2015) kartoitetaan ASP-tilin hyötyjä ja mahdollisia kehittämiskohteita.

Opinnäytetyöni eroaa Alpin työstä siten, että keskityn korkojen lisäksi myös muihin asuntolainaan liittyviin riskeihin ja pyritään selvittämään, miten niitä voitaisi ehkäistä lainanottajan näkökulmasta. Tutkin työssäni myös sitä,

kuinka paljon asuntolainan ottaneet ovat ennestään tienneet korkojen määräytymisestä ja kuinka paljon lainaneuvottelijalta on saanut neuvoja asuntolainaan liittyen.

### 1.1 Opinnäytetyön tavoitteet, tutkimusongelmat ja aiheen rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena on lisätä tietoa asuntolainojen eri korko- ja lyhennysvaihtoehdoista. Tutkimusongelmana on selvittää, tietävätkö asuntolainan ottaneet pankkien asiakkaat tarpeeksi lainan lyhennystavoista ja korkojen vaikutuksesta asuntolainan takaisinmaksuun. Työssä selvitetään, kuinka paljon pankin lainaneuvottelijat kertovat eri lainanlyhennysvaihtoehdoista ja koronmääräytymisestä asiakkaalle ja, miten korkojen maksaminen vaikuttaa laina-aikaan ja lyhennystapaan. Lisäksi tarkoituksena on selvittää, kuinka paljon laina-asiakkaat ottavat itse selvää erilaisista asunnon hankintaan liittyvistä riskeistä. Tässä opinnäytetyössä tavoitteena on löytää vastaukset seuraviin tutkimuskysymyksiin ja -ongelmiin:

- Onko asuntolainan ottaneilla tarpeeksi tietoa eri korko- ja lyhennysvaihtoehdoista?
- Mitkä ovat korko- ja lyhennysvaihtoehdot?
- Antoiko lainaneuvottelu riittävästi tietoa päätöksenteon tueksi?
- Mihin lyhennys ja korkovaihtoehtoon päädyttiin ja millä perusteilla?

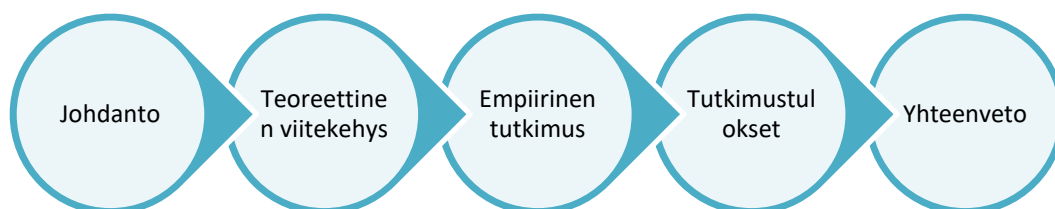
Tutkimus rajataan kolmeen suurimpaan pankkiin: OP Osuuspankkiin, Nordeaan ja Danske Bankiin. Näiden pankkien asuntolainatuotteita käydään työssä läpi ja lisäksi opinnäytetyön empiirisessä osassa haastatellaan kyseisten pankkien laina-asiakkaita.

Pääasiallisina lähteinä työssä on käytetty verkkolähteitä, sillä tavoitteena on saada mahdollisimman ajankohtaista tietoa asuntolainoista ja koroista. Työssä on hyödynnetty pankkien omia verkkosivuja, erityisesti tutkittaessa pankkien asuntolainatuotteita. Finanssivalvonnan ja Suomen Pankin verkkosivuja on käytetty pääasiassa ajankohtaisten korko- ja

luototustietojen hankintaan. Kirjallisuutta ja artikkeleita on opinnäytetyössä myös käytetty jonkin verran. Kirjallisuuden osuus työn lähteiden määrästä on pieni, sillä aineisto on pääosin liian vanhaa opinnäytetyöhön hyödyntämiseen.

## 1.2 Opinnäytetyön rakenne ja tutkimusmenetelmän valinta

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta sekä empiirisestä tutkimuksesta ja työn lopussa on esitelty työssä käytetyt lähteet ja liitteet. Teoreettisen viitekehysten tarkoituksena on selvittää tutkimuksen taustaa. Empiirisessä osassa käsitellään pankkien eri asuntolainatuotteita ja tutkitaan minkälaisiin asuntolainaratkaisuihin haastateltavat ovat päätyneet ja miksi. Johdannossa esitetään aikaisempia tutkimuksia samalta aihealueelta ja määritetään tutkimusongelma sekä kerrotaan, miten aihe on rajattu. Kuviossa 1 esitellään opinnäytetyön rakenne.



KUVIO 1. Opinnäytetyön rakenne

Teoriaosuus koostuu luvuista kaksi ja kolme, joissa käsitellään asuntolainojen lyhennystapoja sekä korkotyyppejä. Luvussa neljä kerrotaan taustoja asunto- ja korkomarkkinoista ja viidennessä luvussa syvennyttään kolmen eri pankin asuntolainatuotteisiin. Empiiristä tutkimusta käsitellään luvussa kuusi, jossa kerrotaan tutkimussuunnitelma ja toteutus sekä tutkimustulokset. Yhteenvedossa kerrotaan tutkimustulosten hyödynnettävyydestä ja pohditaan tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia. Hirsjärvi, Remes & Sajavaaran (2009) mukaan reliabiliuksella tarkoitetaan tutkimuksen mittaustulosten toistettavuutta eli kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Validiuksella eli pätevyydellä tarkoitetaan

tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä on tarkoituskin mitata.

Tutkimus on kvalitatiivinen ja aineistonkeruumenetelmänä on käytetty puolistrukturoitua haastattelua. Kvalitatiivisella eli laadullisella tutkimuksella pyritään ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä syvällisesti ja antamaan tulkintoja tutkittavalle ilmiölle. Puolistrukturoidulla menetelmällä tarkoitetaan haastattelua, jossa haastateltavat ovat valittu ennalta ja heille esitetään tiettyihin teemoihin liittyviä kysymyksiä. Puolistrukturoidun ja teemahaastattelun erona on, että puolistrukturoitu haastattelu ei ole aivan yhtä vapaamuotoinen kuin teemahaastattelu, sillä kaikille haastateltaville esitetään samat kysymykset. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Kvalitatiiviseen haastattelututkimukseen päädyttiin, jotta saataisiin syvällisempää tutkimusaineistoa lainatyypin valintaan vaikuttavista tekijöistä eri elämäntilanteissa olevilta ja eri pankkien asiakkailta. Haastateltaville on esitetty ennalta määrätyt kysymykset, jotka pysyvät kaikille tutkittaville samoina. Tarkoituksena on saada kaikilta vastaajilta mahdollisesti vertailukelpoista aineistoa sekä mahdollisesti ennalta odottomatonta tietoa, jota ei välttämättä ole huomattu ottaa esiin tutkimuksessa.

## 2 ASUNTOLAINAN LYHENNYSTAVAT

Tässä luvussa käsitellään erilaisia asuntolainan lyhennystapoja sekä niiden vaikutusta asuntolainan maksueriin ja laina-aikaan. Asuntolainatyypin valintaan vaikuttaa se, miten asiakas haluaa maksaa lainaa takaisin. Lyhennystapa vaihtelee sen mukaan esimerkiksi, haluaako asiakas tietää laina-ajan tarkalleen etukäteen vai haluaako maksuerän pysyvän joka kuukausi samansuuruisena. (Nordea 2016.)

Asuntolainan lyhennystapoja on pääsääntöisesti kolme erilaista: tasalyhenteinen, tasaerälyhenteinen sekä annuiteettilyhenteinen (Finanssivalvonta 2014). Seuraavaksi käsitellään lyhennystapojen ominaispiirteitä ja eroavaisuuksia.

### 2.1 Lyhennystavat

Lyhennystapa määrittää sen, miten maksuerä ja laina-aika vaihtelevat. Lainaa ottaessa tehdään maksusuunnitelma, jossa sovitaan laina-aika sekä lyhennystapa. Mitä pidempi laina-aika, sitä kalliimmaksi lainan korkokulut tulevat. Lainan lyhentäminen tapahtuu yleensä kerran kuukaudessa ja maksutapana useimmiten käytetään pankin suoramaksua.

Mikäli lainanlyhennys tuottaa vaikeuksia esimerkiksi muuttuneen elämäntilanteen takia, on mahdollista neuvotella pankin kanssa lyhennysvapaista kuukausista, jolloin maksetaan vain lainan korkoa. Myös laina-aikaa ja maksuerää muuttamalla voidaan saada lisää joustavuutta lainan takaisinmaksussa. (Danske Bank 2016; OP osuuspankki 2016d.)

#### 2.1.1 Tasalyhenteinen

Tyypillistä tasalyhenteiselle lainalle on, että velkarasitus pienenee nopeammin kuin tasaerälyhenteisessä ja annuiteettilainassa. Maksuerän suurus on korosta riippuvainen, joten maksuerä vaihtelee koron vuoksi.

Lainan lyhennyksen lisäksi maksuerään lisätään korkokaudelta kertynyt korko. Lainan lyhennys on aina samansuuruinen, joten laina lyhenee tasaisesti. (OP Osuuspankki 2016e.)

Esimerkiksi lainapääoman ollessa 150 000 € ja korko 2 %, lainan lyhennys 769 €/kk + korko. Laskelmien mukaan laina-aika olisi tällaisessa tilanteessa 16,5 vuotta. Ensimmäinen maksuerä kuitenkin on 1009 €, sillä laina-ajan alussa maksetaan korkoa eniten. (OP Osuuspankki 2016a.) Taulukossa 1 esitellään tasalyhenteisen lainan ominaispiirteitä tarkemmin.

TAULUKKO 1. Tasalyhenteisen lainan ominaispiirteet (OP Osuuspankki 2016e)

Tasalyhenteinen laina	
Maksuerä	Korko määrittää maksuerän suuruuden Lyhennyksen määrä pysyy aina samana.
Laina-aika	Laina-aika on tiedossa ennalta.
Edut	Laina lyhenee nopeasti
Muistettavaa	Alussa maksuerä on suurimmillaan

Tasalyhenteinen laina sopii henkilölle, joka haluaa lyhentää lainaa nopeasti tasaiseen tahtiin ja haluaa että laina-aika on ennalta tiedossa. Alussa maksuerä on suurimmillaan, joten sopii sellaiselle, jolle suurehko maksuerä laina-ajan alussa ei tuota vaikeuksia.

Seuraavassa taulukossa 2 kuvataan tasalyhenteisen lainan korkovaikutusta. Koron noustessa 2 %-yksikköä laina-aika pysyy muuttumattomana, mutta lainan kokonaiskustannukset ja kuukausittainen maksuerä kasvavat.

TAULUKKO 2. Korkovaikutus tasalyhenteiseen lainaan koron noustessa 2 %-yksikköä (S-pankki 2016).

Laskelma	Lainan tiedot	Jos korko on 2% korkeampi
Lainan määrä	120 000,00 €	120 000,00 €
Laina-aika	15 v	15 v
<b>Maksuerä</b>	<b>891,67 €</b>	<b>1 091,67 €</b>
Lyhennystapa	Tasalyhenteinen	Tasalyhenteinen
Lainan korko	2,25 %	4,25 %
Todellinen vuosikorko *	2,41 %	4,51 %
Laina ja lainakustannukset yhteensä	141 167,50 €	159 267,50 €

Taulukosta 2 voidaan huomata, että tasalyhenteisen lainan koron noustessa, maksuerä muuttuu ja laina-aika pysyy ennallaan.

### 2.1.2 Tasaerälyhenteinen

Tasaerälyhenteistä lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä, eli annuiteetteina. Maksuerä sisältää korkokulut ja lainan lyhennyserän. Tässä lainatyyppissä laina-aika muuttuu viitekoron muuttuessa. Tyypillistä on että laina-aika voi venyä pitkäksi korkojen noustessa. (Finanssivalvonta 2014.)

Tasaerälyhenteisen lainan pääoman ollessa 150.000 €, maksuerä 759 € ja korko 2 %. Laina-aika on tällaisessa tilanteessa 20 vuotta ja 1 kuukausi. Jos korko olisi 2 % sijasta esimerkiksi 4 %, laina-aika on 27 vuotta. Eli koron noustessa laina-aika voi pidentyä paljon. (Osuuspankki 2016d.)

TAULUKKO 3. Tasaerälyhenteisen lainan ominaspiirteet (Osuuspankki 2016e)

Tasaerälyhenteinen laina	
Maksuerä	Pysyy aina samana, korko määrittää lyhennyksen määrän
Laina-aika	Riippuvainen korkojen vaihtelusta Korkojen kasvaessa laina-aika pitenee
Edut	Talouden suunnittelu mahdollista maksuerän ollessa aina samansuuruinen
Muistettavaa	Laina-aika voi venyä hyvinkin pitkäksi Yleisin lyhennystapa

Taulukosta 3 voidaan päätellä, että tasaerälyhenteinen laina sopii henkilölle, joka haluaa lainan olevan mahdollisimman yksinkertainen ja vaivaton, maksuerän ollessa kuukausittain aina samansuuruinen. Lainan ottajaa ei myös haittaa, että laina-aika ei ole ennalta tiedossa, vaan se voi muuttua korkojen vaihteluiden mukaan.

TAULUKKO 4. Korkovaikutus tasaerälainaan koron noustessa 2 %-yksikköä (S-pankki 2016).

Laskelma	Lainan tiedot	Jos korko on 2% korkeampi
Lainan määrä	120 000,00 €	120 000,00 €
<b>Laina-aika</b>	<b>15 v</b>	<b>18 v 5 kk</b>
Maksuerä	786,10 €	786,10 €
Lyhennystapa	Kiinteä tasaerä	Kiinteä tasaerä
Lainan korko	2,25 %	4,25 %
Todellinen vuosikorko *	2,40 %	4,48 %
Laina ja lainakustannukset yhteensä	142 303,37 €	173 870,20 €

Taulukosta 4 voidaan huomata, että 2 %-yksikön koron nousu ei vaikuta tasaerälainan maksuerään, vaan laina-aikaan ja lainan kokonaiskustannuksiin.

### 2.1.3 Annuiteettilaina

Tyypillistä annuiteettilainalle on, että laina-aika pysyy muuttumattomana. Laina-ajan ollessa alussa maksetaan enemmän korkoa ja laina-ajan ollessa loppuillaan maksetaan lyhennystä enemmän. Esimerkiksi jos tarvittava lainan määrä on 150.000 €, laina-ajan ollessa 20 vuotta ja korko 2 %. Ensimmäinen maksuerä 759 € sisältää koron maksua 250€. Viimeinen maksuerä sisältää koron maksua enää 1 €. (OP Osuuspankki 2016a.)

TAULUKKO 5. Annuiteettilyhenteisen lainan ominaispiirteet (OP Osuuspankki 2016e).

Annuiteettilyhenteinen laina	
Maksuerä	Muuttuu korkojen muuttuessa.
Laina-aika	Ennalta tiedossa, ei muutu.
Edut	Korkojen ollessa matalalla, maksuerä myös alhainen.
Muistettavaa	Korkojen nousu vaikuttaa maksuerään. Alussa maksetaan korkoa enemmän ja loppuaikana maksetaan enemmän lyhennystä.

Taulukosta 5 voidaan päätellä että, annuiteettilyhenteinen laina sopii henkilölle, joka haluaa tietää ennalta laina-ajan, ja jolle korkojen nousun aiheuttama maksuerän kasvaminen ei tuota vaikeuksia.

TAULUKKO 6. Korkovaikutus annuiteetilainaan koron noustessa 2 %-yksikköä (S-pankki 2016)

Laskelma	Lainan tiedot	Jos korko on 2% korkeampi
Lainan määrä	120 000,00 €	120 000,00 €
Laina-aika	15 v	15 v
<b>Maksuerä</b>	<b>786,10 €</b>	<b>902,73 €</b>
Lyhennystapa	Annuiteetti	Annuiteetti
Lainan korko	2,25 %	4,25 %
Todellinen vuosikorko *	2,40 %	4,49 %
Laina ja lainakustannukset yhteensä	142 303,01 €	163 296,41 €

Taulukosta 6 voidaan huomata, miten laina-aika pysyy muuttumattomana koron noustessa, mutta maksuerä kasvaa. Laina-ajan alussa korkovaikutus on suurempi, sillä silloin maksetaan korkoa eniten ja lyhennystä vähiten.

#### 2.1.4 ASP-laina ja ensiasunnon ostajan edut

ASP-lainan edellytyksiin kuuluu, että lainan ottaja on tehnyt pankin kanssa asuntosäästöpalkkiosopimuksen ensiasunnon hankintaa varten. Säästösopimukseen kuuluu säästäminen kahden vuoden ajan ASP-säästötilille. ASP-järjestelmä on tarkoitettu 15-39-vuotiaille oman ensiasunnon hankintaa varten. ASP-tilille säästetään vähintään 10 % asunnon hinnasta tai omakotitalon kustannusarviosta. Tilille säästäminen tapahtuu tekemällä 150-3000 euron suuruisia talletuksia vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. (Valtiokonttori 2015a.)

Kun säästämiseen liittyvät ehdot täyttyvät ja 10 % asunnon hankintahinnasta on säästetty, pankki voi myöntää asp-korkotukilainaa enintään 90 % kauppahinnasta. ASP-korkotukilainalle on asetettu enimmäismäärät eli jos asuntolainan tarve on suurempi kuin ASP-korkotukilainaa voidaan myöntää, on neuvoteltava pankin kanssa lisälainasta. Vuodesta 2014 alkaen enimmäismäärät ovat olleet 115 000 €-180 000€, riippuen siitä asuuko Helsingissä, muualla pääkaupunkiseudulla tai muualla Suomessa. (Valtiokonttori 2015b.)

Valtionkonttori antaa korkotukea kymmenen vuotta lainan nostamisesta ASP-lainanottaneille, mikäli korko nousee yli 3,8 %. Käytännössä tämä tapahtuu siten että 3,8 % ylittäneestä osasta valtionkonttori maksaa 70 % lainan myöntäneelle pankille. Korkoa laskutetaan lainansaajalta siten, että siitä on vähennetty valtion maksama osuus. Edellytyksenä ASP-etujen saamiseksi on että korkotukilainalla hankittu asunto tulee omaan asumiskäyttöön. (Valtionkonttori 2015c.) Pankki maksaa ASP-tilille lakisääteisen 1 % verovapaan talletuskoron lisäksi 2-4 % lisäkoron tilin avausvuodelta ja viideltä seuraavalta vuodelta. ASP-sopimus purkautuu mikäli ASP-tilillä olevia varoja nostetaan tai asunnon hankinta tapahtuu ennen kuin vähintään puolet voimassa olevan asuntosäästösopimuksen mukaisista talletuseristä on talletettu. (Finanssivalvonta 2015.)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa tiettyjen ehtojen täytyessä. Ensimmäinen oma asunto voi olla kiinteistö tai asunto-osake. Ehdot täyttyvät mikäli asunnon ostaja on 18-39 -vuotias ja omistusosuus asunnosta on vähintään 50 %. Luonnollisesti ei voi olla aiemmin omistanut asunnosta vähintään 50 % osuutta, jotta verovapauden saisi. Asuntoon tulee muuttaa viimeistään kuuden kuukauden jälkeen kaupantekohetkestä. (Verohallinto 2014.)

Ensiasunnon ostaja saa vähentää lainan koron osittain verotuksessa mikäli asunto on oman perheen asumiskäytössä. Vähennys tehdään ensisijaisesti pääomatuloista, jos pääomatuloja ei ole, vähennys tehdään ansiotuloista alijäämähvyityksinä siten, että 30 % vähennyskelpoisista koroista

vähennetään verotettavasta ansiotulosta. Huomioitavaa on, että yhtiövastikkeeseen sisältyviä taloyhtiön lainan korkoja ei voi vähentää verotuksessa, vain omasta lainasta maksetut korot. Vuonna 2016 vähennyskelpoinen osuus on 55 % lainan koroista. Ensiasunnon koroista saa alijäämähyvitykseen 2 % korotuksen eli vähennys on yhteensä 32 %. Korotusta saa ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Verohallinto 2016.)

### 3 KORKOTYYPIT

Kuten muistakin lainoista, myös asuntolainasta peritään korkoa, joka määrittää pääosin lainan hinnan. Korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Asuntolainan korkotyyppi voi olla joko vaihtuva tai kiinteä. Tyypillistä asuntolainoissa on, että lainan alussa on sovittu kiinteä korko esimerkiksi 2-5 vuodeksi, jonka jälkeen velasta tulee vaihtuvakorkoinen. (Linnainmaa & Palo 2007, 85)

Korko on korvaus, jonka velallinen maksaa käyttöön saadusta vieraasta pääomasta tai esimerkiksi pankin maksama korvaus säästötilin talletuksesta asiakkaalle. Maksettavan koron määrään vaikuttaa kolme asiaa: pääoma, korkokanta ja korkoaika. Velan korko ja sijoituksen tuotto ilmaistaan prosentteina. (Tuhkanen 2006, 9.) Tuhkanen (2006, 9) esittelee seuraavan laskukaavan:

$$Korko = Pääoma \times \frac{Korkokanta}{100} \times \frac{Korkoaika}{Vuosisiperuste (360)}$$

Suomessa käytetään korkoajan laskukaavassa saksalaista tapaa, jossa korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa 30 päivää. Poikkeuksellisesti joissakin pankeissa Suomessa saatetaan käyttää tapaa, jolla lasketaan korkopäivät kaavalla, todelliset päivät jaettuna 360. (Tuhkanen 2006, 11)

Todellinen vuosikorko ilmaisee korkoa, jossa otetaan huomioon lainan koron lisäksi myös kaikki palkkiot, jotka pankki perii. Se auttaa lainapankin valinnassa, siten että vertailtaessa pankkien eri lainatarjouksia kannattaa kiinnittää huomiota nimenomaan todelliseen vuosikorkoon, jossa on huomioitu lainannostopalkkiot ja muut luoton sivukulut. (Linnainmaa & Palo 2007, 85)

Marginaali on osa lainan korkoa, joka on pankkikohtainen ja myös asiakaskohtainen. Marginaalin tehtävä on kattaa pankille aiheutunutta riskiä luoton myöntämisestä ja toimituskustannuksia. Asuntolainojen marginaali on asiakaskohtainen ja siihen vaikuttaa kokonaisasiakkuus, asiakkaan maksukyky ja vakuudet joita käytetään asuntolainaa varten. (OP Osuuspankki 2016a.)

### 3.1.1 Kiinteä korko

Kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan. Suomessa kuitenkin pääasiassa tarjotaan kiinteää korkoa kolmen tai viiden vuoden jaksoina. Vaikka laina-aika olisi jopa 25 vuotta, tarjotaan kiinteää korkoa vain kolmen tai viiden vuoden ajalle. Uusi korko vahvistetaan sen hetkisen markkinatilanteen, pankin rahoituskustannusten ja viitekoron perusteella. (Tuhkanen 2006, 37.)

Kiinteän koron etuna on, että se mahdollistaa talouden suunnittelun koron pysyessä aina sovitulla tasolla, eli markkinakoron muutokset eivät vaikuta kiinteään korkoon (Osuuspankki 2016b). Huomioitavaa kiinteäkorkoisessa lainassa on, että halutessaan tehdä muutoksia lainaan, kuten maksaa laina ennaikaisesti pois, on pankilla oikeus periä hyvitystä menetetyistä korkotuloista asiakkaalta (Uusi Suomi 2010).

### 3.1.2 Vaihtuva korko

Vaihtuvakorkoisen lainan korkoprosentti muodostuu viitekoron arvosta sekä siihen lisättävästä marginaalista. Tällöin lainan korko tarkistetaan laina-aikana määräajoin. Viitekorkoina käytetään joko markkinakorkoja tai pankkien omia prime-korkoja. (Finanssivalvonta 2014.)

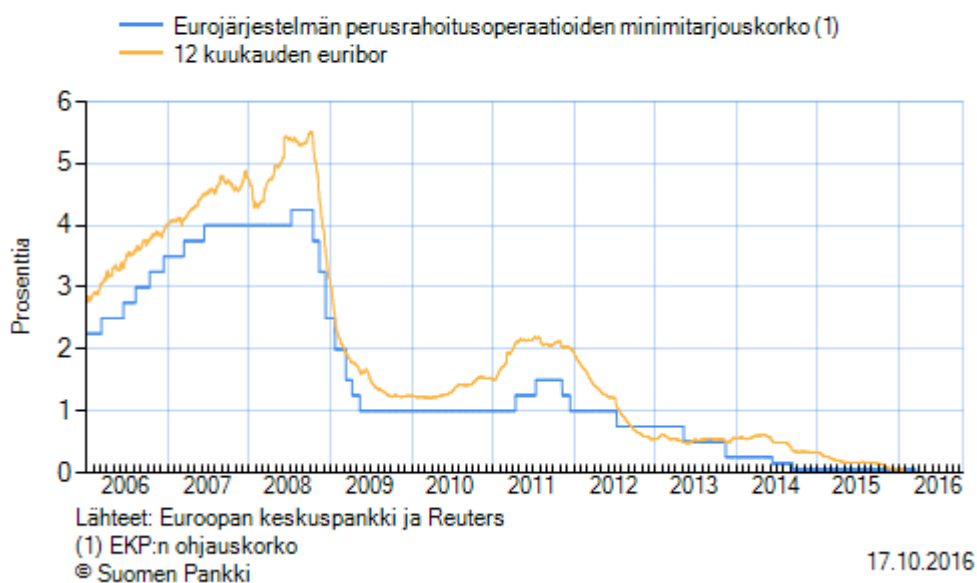
Vaihtuvakorkoisen lainan etu on, että lainanottaja pääsee hyötymään matalista koroista korkotason ollessa matalalla. Haittapuolena on, että korkoriski on olemassa, eli korkotason noustessa lainanhoitokulut kasvavat.

Korkoriskiin varautumalla vaihtuvakorkoinen laina voi olla hyvä vaihtoehto. (Finanssivalvonta 2014.)

### 3.1.3 Euribor-korko

Euribor on lyhenne sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euribor korvasi Suomen helibor-koron, joka oli markan markkinakorko (Tuhkanen 2006, 38). Euriborilla tarkoitetaan korkoa, jolla suuret parhaiksi luokitellut pankit myöntävät toisilleen luottoa. Euribor korko lasketaan euroalueella toimivien suurten pankkien noteerausten pohjalta. Euribor-korkoja lasketaan yhdestä viikosta 12 kuukauteen 360 päivän, sekä 365 päivän korkojaksoilla (Finanssivalvonta 2014.) Alapuolella olevassa kuviossa 2 esitetään euriborin kehitystä vuodesta 2006 vuoteen 2016.

Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor



KUVIO 2. Euroopan pankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor 2006-2016 (Suomen pankki 2016).

Euriborin kehitys on vuodesta 2006 lähtenyt voimakkaaseen kasvuun vuoteen 2007 saakka, jonka jälkeen euriborin kasvu jatkui räjähdysmäisenä 2008 kesäkuussa ja nousi 5,418 prosenttiin (Taloussanommat 2008).

Syksyllä 2008 finanssikriisin seurauksena EKP alkoi laskea ohjauskorkoa muiden keskuspankkien mukana. Kevääseen 2009 mennessä euribor oli laskenut reiluun yhteen prosenttiin. Suomessa asuntovelalliset pääsivät nopeasti hyötymään alhaisesta korkotasosta, sillä lainat ovat pääasiassa sidottuna 3 tai 12 kuukauden euriboriin, tai markkinakorkoja seuraaviin pankkien omiin prime-korkoihin. Muissa euroalueen maissa käytetään tyypillisesti pidempiä 5-10 vuoden markkinakorkoja, joten muiden maiden velalliset eivät päässeet suomalaisten tavoin hyötymään matalista koroista niin nopeasti. (Suomen pankki 2011)

#### 3.1.4 Prime-korko

Pankeilla on ollut oikeus Suomessa 1.1.1990 lähtien käyttää omaa prime-korkoa viitekorkona (Suomen pankki 2016). Prime-korkojen muutokset seuraavat yleisten markkinakorkojen perässä jollakin aikaviiveellä. Prime-korkoon vaikuttavat taloudelliset näkymät lähitulevaisuudessa sekä inflaation ja markkinakorkojen muutokset. Koron muutoksesta pankit ilmoittavat viimeistään 14 päivää ennen uuden koron voimaantulopäivää. (Nordea 2016). Prime-korko on toistaiseksi voimassa oleva lyhyt korko, jonka pankki vahvistaa itse. Eri pankkien prime-korkojen prosentit voivat erota toisistaan jonkin verran, mutta suuria eroja ei yleensä ole pankkien välisen kilpailun takia. (Tuhkanen 2006, 244).

TAULUKKO 7. Suomessa toimivien pankkien prime-korot (Kauppalehti 2016).

Primekorot		
Korko	Alkaen	%
<a href="#">Aktia Prime</a>	01.03.2016	0.75
<a href="#">Danske Bank Prime</a>	21.10.2016	0.70
<a href="#">Handelsbanken</a>	15.12.2015	1.05
<a href="#">Hypo-Prime</a>	15.02.2016	0.40
<a href="#">Nordea prime</a>	01.04.2016	0.80
<a href="#">Op-Prime</a>	23.02.2016	0.45
<a href="#">POP-Prime</a>	08.02.2016	0.90 (07.11. alkaen 0.75)
<a href="#">S-Prime</a>	18.06.2015	0.60
<a href="#">SEB Prime</a>	01.10.2016	0.75
<a href="#">Sp-prime</a>	01.04.2016	0.70
<a href="#">ÅAB Prime</a>	19.07.2016	0.55

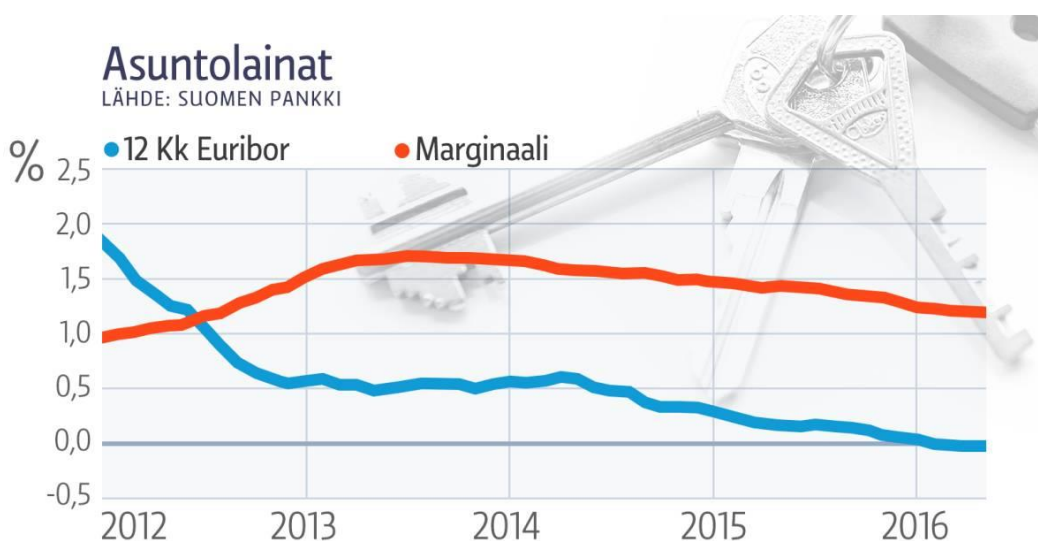
Danske Bankin prime-korko laski 21.10.2016 0,10 prosenttiyksikköä 0,70 prosenttiin. Nordealla prime-korko pysyttelee vielä 0,80 prosentissa. OP-prime on alhaisin kahteen edelliseen verrattuna, 0,45 prosenttia. Korkeimmillaan pankkien prime-korot ovat olleet 90-luvun alussa, jolloin korot ovat olleet jopa 10-15 prosenttia. 80-luvun loppupuolella ollut asuntobuumi sai pankit nostamaan korkojaan, mutta tilanne muuttui 90-luvun laman takia nopeasti. Korot laskivat ja asuntojen hinnat jopa puoliintuivat. (Tilastokeskus 2012).

### 3.2 Korkojen kehitys

Vuonna 1983 alkoi korkosäätelyn muutokset. Silloin alettiin korvata markkinarahan kustannuksia. Myös Suomen Pankki otti käyttöön markkinarahan hyvitysjärjestelmän, jonka tarkoitus oli antaa tukea pankeille, jotka olivat markkinarahan varassa. Antolainauksen keskikorot olivat sidottuna seuraavana vuonna ottolainauskorkoon ja lopulta keskikorkosäännöstelystä luovuttiin 1980-luvulla. Otto- ja antolainauksen korkotasot ja maturiteetit eivät kohdanneet, joten pankeilla alkoi ilmetä taloudellisia ongelmia. Tämän seurauksena pankit ajautuivat

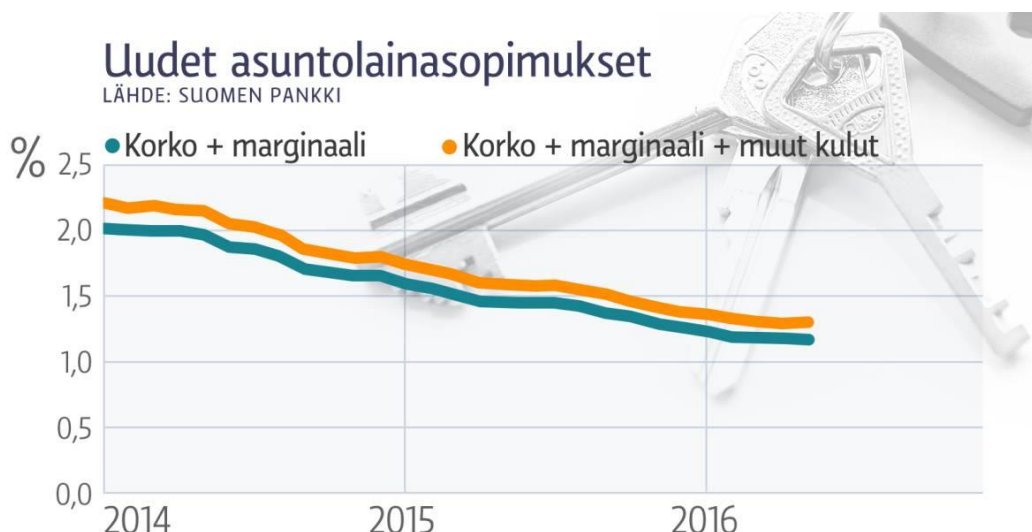
korkoloukkuihin, joka tarkoittaa tilannetta jossa pankki joutui maksamaan lainaerää suurempaa korkoa luotosta, joka on asiakkaalle myönnetty. Suomessa helibor-korko otettiin käyttöön ensin yritysluottojen viitekorkona ja myöhemmin 1988 lähtien myös asuntoluottojen viitekorkona. (Ruuskanen 2009, 25-27)

Suosituin viitekorko, 12 kk euribor putosi ensimmäistä kertaa miinuksen puolelle tänä vuonna. Pankkien odotettiin nostavan marginaalejaan markkinakoron laskiessa alle nollatason, jotta pankit eivät menettäisi tuottoja. Marginaalit ovat kuitenkin jatkaneet laskuaan markkinakoron laskiessa. (Yle 2016). Seuraavassa kuviossa 3 esitetään marginaalien ja 12 kk euriborin kehitystä.



KUVIO 3. Marginaalien ja 12 kk euriborin kehitys (Yle 2016).

Marginaalien pienentymistä entisestä 1,6 prosentista 1,2 prosenttiin selittää pankkien välinen kilpailu laina-asiakkaista ja paineet pankkien varainhankinnan ollessa myös matalalla. Lainan sivukulut, eli todellisen vuosikorkoon vaikuttavat lainan menoerät, eivät myöskään ole kasvaneet pankeissa kiristyneen kilpailun takia. (Yle 2016.)



KUVIO 4. Asuntolainojen kulujen kehitys vuosina 2014-2016 (Yle 2016)

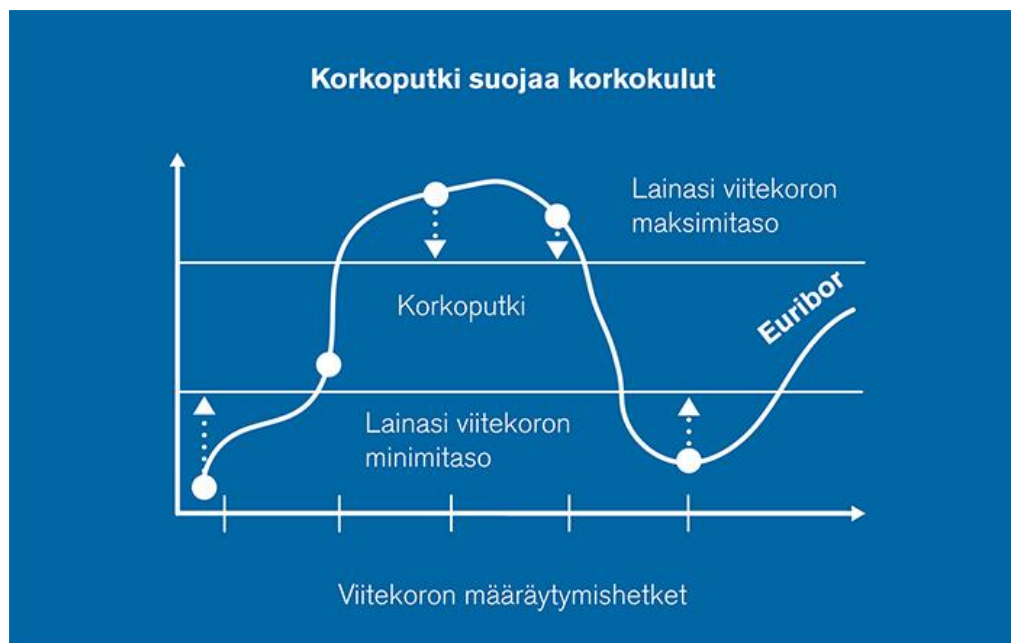
Kuviosta 4 voidaan päätellä asuntolainan kulujen olevan ennätysellisen alhaisella tasolla pankkien marginaalien, muiden kulujen ja markkinakorkojen ollessa vain reilun yhden prosentin tasolla.

### 3.3 Korkokatto suojaa korkoriskiltä

Korkokattosopimuksella pyritään saamaan turvaa korkojen nousulta vaihtuvakorkoiselle lainalle. Sopimuksessa velallinen määrittää koronnousun tason, jonka yli korko ei voi nousta. Asiakas saa hyödyn korkokattosopimuksesta mikäli markkinakorko ylittää sopimuksessa määritellyn rajan. Korkokäsikirjan mukaan korkokattosopimuksia on tarjottu vain keskisuurille ja isoille asiakkaille, joilla pääomaa on vähintään puoli miljoonaa tai enemmän. Poikkeuksena Osuuspankkiryhmä, joka alkoi tarjota korkokattotuotteita 12 kuukauden euribor-lainoihin vuoden 2004 lopulla. (Tuhkanen, 2006, 302-303). Tämä tieto ei kuitenkaan pidä enää paikkaansa, sillä korkokattosopimuksia nykyisin on saatavilla useissa eri pankeissa, yleensä 3, 5, 7 tai jopa 10 vuoden ajaksi. (Danske Bank 2016b; OP Osuuspankki 2016c).

Kuviossa 5 havainnollistetaan korkokaton toimintaperiaatetta. Kuviossa esitetty katkoviiva kuvaa asetettua koron enimmäistasoa, laina-aika vuosina





KUVIO 6. Korkoputki-tuotteessa on määritetty myös korkolattia (Nordea 2016b)

Kuviosta 6 voidaan tulkita, että asiakas edelleen hyötyy, mikäli markkinakorko nousee sovitun enimmäiskoron yli. Korkolattian vuoksi ei asiakas pääse enää yhtä hyvin hyödyntämään alhaisia korkotasoja, sillä korkolattia määrittää lainan viitekoron minimitason, eli tason jonka alle korko ei voi laskea. Nordealla ja Danske Bankilla tuotetta, jossa on määritelty korkokatto ja korkolattia, kutsutaan korkoputkeksi (Danske Bank 2016b, Nordea 2016b).

Korkoputki sopii niille, jotka haluavat suojautua liian suurilta korkomenoilta laina-aikana. Erityisesti jos lainan määrä on suuri, voi koron nousu vaikuttaa laina-aikaan tai maksuuriin olennaisella tavalla. Jos asuntolainan lisäksi on muita lainoja, kuten kulutusluottoa, on hyvä olla varautunut ylisuuriin korkokustannuksiin (Finanssivalvonta 2014.)

Korkojen nousulta voi suojautua myös säästämällä lainan lyhennyksen ohella. Tämä edellyttää sopivan suuruista lyhennyserää, jotta menojen jälkeen jää varoja myös säästöön. Usein myös viitekoron vaihtaminen on mahdollista korontarkistushetken yhteydessä korvausta vastaan. (Finanssivalvonta 2014.)

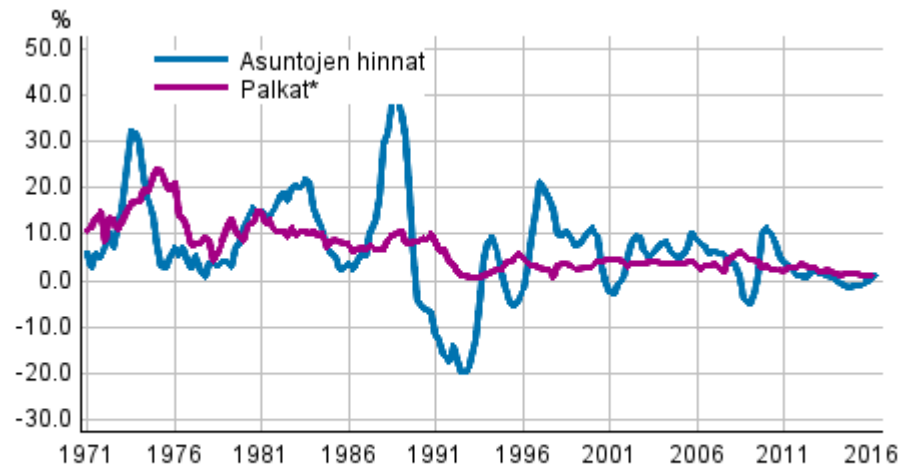
## 4 KAUPANTEKO JA ASUNTOMARKKINOIDEN MUUTOKSET

Asuntomarkkinat määrittävät pääosin asunnon hinnan. Ennen asuntoon sijoittamista olisi hyvä myös pohtia, onko nyt sopiva aika ostaa asunto. Markkinatason ollessa korkealla kannattaa miettiä, onko maksamassa asunnosta ylihintaa ja, mitä jos joutuu myymään asunnon markkinoiden ollessa alhaalla. Parhaassa tapauksessa ostaessa asunnon markkinoiden ollessa alhaalla, voi sijoitus olla hyvin tuottoisa asuntoa myydessä pois markkinoiden ollessa korkealla. Ikävämmässä tapauksessa asunnosta ei välttämättä saa edes sellaista summaa, jolla maksaa koko asuntolaina pois.

Asunnon ja kiinteistön kaupantekoon liittyy paljon muodollisuuksia, joihin on hyvä perehtyä valmiiksi etukäteen. Tässä luvussa käydään läpi, miten asuntokauppa käytännössä tehdään ja mitä tulee ottaa huomioon kaupanteossa.

### 4.1 Asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa

Viimeisen 40 vuoden aikana asuntojen hintakehitys on vaihdellut suuresti. Vuonna 1988 ovat asuntojen hinnat lähtenyt räjähdysmäiseen kasvuun, jonka jälkeen 90-luvun lama laski asuntojen hintoja jopa 20 % edellisvuoteen nähden. Vuodesta 1996 on asuntojen hintakehitys ollut positiivista vuoteen 2008 saakka, lukuun ottamatta vuotta 2001. Vuonna 2014 taantuman johdosta asuntojen hinnat ovat jälleen kääntyneet laskuun. (Tilastokeskus 2012; Tilastokeskus 2016.)



\*Vuoden 2015 ansiotasoindeksin tiedot vielä ennakkollisia

KUVIO 7. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2016, 2. neljännes (Tilastokeskus 2016.)

Kiinteistövälityskeskusliiton tiedotteen (2016) mukaan Suomen asuntokauppa tammi-syyskuussa on jatkanut kasvuaan kahteen edellisvuoteen verrattuna. Vuodentakaiseen syyskuuhun nähden kerrostaloasuntojen kauppa on kasvanut 9 %. Vanhojen asuntojen kauppa puolestaan on 2 % kasvussa edellisvuoteen nähden tammi-syyskuun tarkastelujakson ajalta. Laskussa edellisvuoteen nähden ovat olleet vanhat rivi- ja omakotitalot. Eniten kasvussa on uusien asuntojen kauppa, joka puolestaan on 26 % kasvussa edellisvuoteen nähden. KVKL:n toimitusjohtajan mukaan sopivien vuokra-asuntojen puute ja vuokrien kasvu ovat muun muassa syitä, miksi omistusasunnot kiinnostavat yhä usempaa taloutta. Myös alhainen korkotaso ja maassa jatkuva muuttoliike saa ihmiset ostamaan asuntoja.

#### 4.2 Asuntokaupan tekeminen käytännössä

Ennen asunnon hankintaa, on tehtävä pankille lainahakemus tai käytävä pankin konttorilla lainaneuvottelussa, mikäli oma pääoma ei riitä asunnon hankintaa varten. Kun rahoitusasiat ovat kunnossa, niin voi tehdä haluamastaan asunnosta tarjouksen esimerkiksi kiinteistövälittäjän kautta.

Kun asunnon myyjä on hyväksynyt tarjouksen, sovitaan kaupantekotilaisuus pankkiin, josta laina on myönnetty ostajalle.

Kiinteistökaupasta puhutaan silloin, kun asunnoksi hankitaan omakotitalo. Jos omakotitalo sijaitsee vuokratontilla, tehdään vuokraoikeuden kauppa. Kiinteistönkaupassa, jossa omakotitalo sijaitsee omistustontilla, tehdään kiinteistön kauppakirja, josta käy ilmi seuraavat tiedot: kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta ja luovutustarkoitus. Kauppa solmitaan virallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa, myyjän ja ostajan, tai heidän edustajien läsnä ollessa. (Linnainmaa & Palo 2007,125.)

Kiinteistön kauppahinta on sovittava kiinteänä summana tai kauppakirjassa on sovittava sen määräytymisen perusteet (esimerkiksi 15€/m<sup>2</sup>). Kauppahinta voidaan sopia maksettavaksi kokonaan kaupantekotilaisuudessa tai jos ostajalle annetaan maksuaikaa, merkitään kauppakirjaan, peritäänkö velaksi jääneelle kauppahinnalle korkoa eräpäivään saakka. (Linnainmaa 2007, 130-131.)

Kauppakirjassa sovitaan myös omistusoikeuden siirtymisen ajankohta, jolloin yleensä myös hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Jos asuntokaupantekotilaisuudessa maksetaan kauppasumma kokonaisuudessaan, saa yleensä ostaja hallintaoikeuden heti. Hallintaoikeus tarkoittaa sitä, että saa käyttää asuntoa, eli asua siellä. Loppukauppahinnan maksu voidaan sitoa hallintaoikeuden saamiseen. (Linnainmaa 2007, 131.)

Ostaessa asuntoa kerros-, rivi- tai paritalosta, ei varsinaisesti osteta asuntoa, vaan asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen ja siihen kuuluvat asunnot. Osakkaat omistavat asunto-osakeyhtiön. Asunnon hinta ilmoitetaan myyntihintana ja velattomana hintana, joka pitää sisällään myös taloyhtiövelan, joka on laskettu myytävien osakkeiden mukaan. Kauppakirjassa tulee näkyä asunto-osakeyhtiön nimi, osakkeiden numerot, tiedot huoneistosta, yhtiövastikkeen maksuajankohta ja maininta varainsiirtoveron maksamisesta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Varainsiirtovero asunto-osakekaupoissa tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Jos kaupanteko tehdään kiinteistövälittäjän kautta ja kyseessä on vanha asunto-osake, tulee varainsiirtovero maksaa jo kaupantekotilaisuudessa. Uusien asuntojen kaupoissa, jotka tehdään kiinteistövälittäjän kautta, maksetaan varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Kiinteistökaupoissa varainsiirtovero maksetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua kaupanteosta. Ensiasunnosta ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa mikäli ehdot täyttyvät. (Verohallinto 2016.) Seuraavaksi on esitelty Verohallinnon (2016) ensiasunnon ostajan kriteerit varainsiirtoveroavapauden saamiseksi:

- Omistusosuus asunnosta on vähintään 50 %.
- Kaupantekohetkellä ostajan ikä on 18-39 vuotta.
- Asunto tulee omaan asumiskäyttöön ja muutto asuntoon tapahtuu viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta.
- Ostajalla ei ole aikaisempaa vähintään 50 % omistusta asunnosta.

Varainsiirtoveron määrä on 4 % kiinteistön kauppahinnasta, 1,6 % muista kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista ja 2 % asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista (Verohallinto 2016.) Varainsiirtoveroon huomioidaan asunto-osakeyhtiön velkaosuus huoneistoa kohden, vaikka maksaisi pois omaa huoneistoa koskevan velkaosuuden (Verohallinto 2016.) Näin ei kuitenkaan aina ole ollut. Vuonna 2011 taloyhtiön laina ei vaikuttanut varainsiirtoveron määrään. Tuolloin myös varainsiirtoveron määrä asunto-osakeyhtiöistä oli eri, 1,6 %. (Huolman-Lakari 2011, 13, 20-21)

## 5 ASUNTOLAINATUOTTEET KOLMESSA SUURIMMASSA PANKISSA

Tässä luvussa käsitellään kolmen suurimman pankin eri asuntolainatuotteet ja mitä korkovaihtoehtoja niihin on mahdollista saada. Tarkoituksena on tuoda esiin pankkien välisiä eroavaisuuksia lainatuotteissa. Seuraavaksi esittelen kolmen suurimman pankin liiketoimintoja.

Danske Bank -konserni toimii 15 maassa. Suomessa Danske Bankilla on lähes yksi miljoonaa henkilöasiakasta ja 90 000 yritysasiakasta. Konserni tarjoaa pankki- ja vakuutuspalveluiden lisäksi myös kiinteistövälityksen ja omaisuudenhoidon palveluita. (Danske Bank 2016c.) Pankki aloitti toimintansa Suomessa 1887-luvulla, jolloin pankki toimi nimellä Postisäästöpankki. Danske Bank A/S osti suomalaisen Sampo Pankin (ent. Postisäästöpankki) vuonna 2006 ja yhdistyi yrityskaupan myötä helmikuussa 2007 Danske-konserniin. (Danske Bank 2016d.)

OP:n liiketoimintaan kuuluu pankkitoiminta, varallisuudenhoito ja vahinkovakuutus. Näistä suurin toimintoalue on pankkitoiminta, jonka palveluita voivat hyödyntää henkilö- ja yritysasiakkaat. OP osuuskunnan muodostavat talletuspankit ja muut luottolaitokset. Osuuskunnan tehtävänä on taata OP ryhmän yhteneväinen toiminta ja strategia. Se myös vastaa ryhmän markkinoinnista, yrityskuvasta ja maineesta. Osuuspankkeja on Suomessa noin 180 kappaletta. (OP Osuuspankki 2016f.)

Nordea Pankki Suomi Oyj on Nordea-konserniin kuuluva Suomessa toimiva tytäryhtiö. Nordea on pohjoismaiden suurin pankki ja kuuluu myös Euroopan kymmenen suosituimman pankin joukkoon. Suomessa Nordea noteerataan Nasdaqin pörssissä Helsingissä. Nordean kotimarkkinatoimintaa on Pohjoismaiden lisäksi myös Baltian maissa ja Venäjällä. (Nordea 2016e; Nordea 2016f.)

## 5.1 Danske Bankin tarjoamat lainatuotteet

Danske Bank tarjoaa kolmea eri asuntolainatuotetta, jotka ovat jaoteltu lainanottajan tarpeiden mukaan. Kaikista kattavin ja monipuolisin asuntolaina on Vakaa Plus, johon kuuluu 24 lyhennysvapaa kuukautta (vuodessa 1-3 kerrallaan). Korkoputki suojaa liialliselta koron nousulta. Tuotteeseen kuuluu myös vähäiset lainamuutokset maksutta neljä kertaa laina-aikana. Vähäisiin muutoksiin kuuluu viitekoron vaihtaminen korkokauden vaihteessa ja eräpäivän tai veloitustilin muuttaminen. Lainan viitekorkona käytetään euribor-korkoa ja takaisinmaksutapana kiinteää tasaerää. (Danske Bank 2016)

Asuntolaina Vakaassa lyhennysvapaita kuukausia kuuluu vähemmän kuin Vakaa Plussassa. 12 lyhennysvapaa kuukautta ja muita vähäisiä lainamuutoksia on mahdollista tehdä 2 kertaa laina-aikana. Lainan viitekorkona käytetään myös euriboria ja lyhennystapana kiinteää tasaerää. (Danske Bank 2016)

Asuntolaina Perus sopii henkilölle, joka ei kaipaa valmiita turva- tai jousto-ominaisuuksia. Lainan muutoksia on kuitenkin mahdollista tehdä, mutta niistä veloitetaan palveluhinnaston mukainen palkkio. Lyhennystapana käytetään edellisistä tuotteista poiketen tasaerälyhennystä, jossa maksuerä muuttuu, laina-aika ei muutu. Lainan viitekorkona on myös euribor ja mahdollisuutta kiinteään korkoon ei ole. (Danske Bank 2016)

## 5.2 Nordean tarjoamat lainatuotteet

Nordeassa asuntolainan hakeminen onnistuu verkkopankissa, mikäli on ennestään jo pankin asiakas. Asuntolainaa voi saada asunnon hankintaan ja peruskorjaukseen. Lainaa myönnetään ehtojen täytyessä 75 % asunnon kauppahinnasta ja vakuutena toimii ostettava asunto. (Nordea 2016d.)

Nordeasta voi itse valita lyhennystavan asuntolainalle, eli erillisiä tuotteita ei jaotella lyhennystavan mukaan. Lyhennystapoina voidaan käyttää annuiteettia, kiinteää tasaerää ja tasalyhenteistä. Lyhennysjousto-tuote

Nordeassa mahdollistaa joustavuuden lainan lyhennyksiin. Sen avulla voi pienentää tai suurentaa lyhennyksen määrää verkkopankissa sovituisissa rajoissa, kuitenkin siten että maksetaan vähintään lainan korot. Lyhennysjousto voi saada enintään 10 prosenttia lainan määrästä. Lyhennysvapaata on mahdollista hakea verkkopankin kautta, tänä aikana maksetaan kuitenkin aina korot. (Nordea 2016d.)

Nordea pankin asuntolainoihin on valittavissa Nordea prime- ja euribor 12 kk korot, sekä kiinteä korko 3, 5, 10 ja 15v. ASP-lainaan ei ole mahdollista saada kiinteää korkoa. (Nordea 2016a.)

Asuntojousto kuuluu Nordean tarjoamiin rahoitusvaihtoehtoihin asumisen suhteen. Se vapauttaa olemassa olevaa asuntovarallisuutta yllättäviin menoihin tai sitä voidaan käyttää vaihtaessa asuntoa kalliimpaan. Tällaisesta lainasta käytetään nimitystä käänteinen asuntolaina, eli pankki lainaa rahaa asunto-osaketta vastaan. Tämä tarkoittaa sitä että asunto pantataan lainan vakuudeksi, mutta asunto pysyy silti velallisen omistuksessa. Asuntojouston laina-aika on 10 vuotta ja tänä aikana lainasta maksetaan vain korot. Laina eräännyy maksettavaksi vasta 10 vuoden jälkeen, jolloin voidaan myös sopia uudesta asuntojoustosta tai ottaa laina, josta laaditaan lyhennyssuunnitelma. (Nordea 2015.)

### 5.3 OP Osuuspankin tarjoamat lainatuotteet

Osuuspankin lainan hakeminen onnistuu verkossa, vaikka ei olisi vielä pankin asiakas. Lyhennystapavaihtoehtoina tarjotaan tasaerä-, tasalyhenteistä ja muuttuvalla annuiteetilla asuntolainaa. Osuuspankin korkovaihtoehdot asuntolainoille ovat kiinteä korko, euribor ja OP prime. Halutessaan on myös mahdollista jakaa asuntolaina kahteen osaan, jolloin toinen laina on vaihtuvakorkoinen ja toinen kiinteäkorkoinen. Tämän vaihtoehdon etuna on korkoriskin minimointi kiinteään koron ansiosta. Koska kiinteäkorkoista lainaa ei voi yleensä maksaa ennaikaisesti pois, vaihtuvakorkoisen lainan ansiosta voi saada tämän ennaikaisen takaisinmaksun mahdollisuuden. (Osuuspankki 2016.)

Osuuspankin tiedotteen (10.11.2016) mukaan tällä hetkellä on mahdollista saada asuntolaina sidottua kiinteään korkoon koko laina-ajaksi, jopa 25 vuodeksi. Myös ennenaikainen asuntolainan takaisinmaksu laina-aikana on mahdollista, vaikka laina on kiinteäkorkoinen. Koko asuntolainan ei kuitenkaan ole pakko olla kiinteäkorkoinen, vaan lainan voi sitoa kiinteään korkoon pienempään osaan lainamäärästä. OP tarjoaa kiinteäkorkoista asuntolainaa vain omistaja-asiakkailleen. (OP Osuuspankki 2016.)

## 6 EMPIIRINEN TUTKIMUS

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön empiiristä tutkimusta. Ensimmäiseksi esitellään tutkimussuunnitelma, jonka jälkeen kerrotaan haastattelututkimuksen toteutuksesta ja tuloksista.

Tarkoituksena on tutkia asuntolainatyypin valintaan vaikuttavia tekijöitä eri pankeissa ja selvittää asuntolainan ottaneilta mitä he tietävät eri lyhennysmuodoista ja koroista. Opinnäytetyössä pyritään selvittämään, kuinka paljon pankin lainaneuvottelijat kertovat eri lainanlyhennysvaihtoehdoista ja koronmääräytymisestä asiakkaalle ja miten korkojen määräytyminen vaikuttaa laina-aikaan ja lyhennystapaan.

Tavoitteena on selvittää, mitkä asiat vaikuttavat laina- ja korkotyypin päätöksentekoon, ja oliko pankin lainaneuvottelija tämän päätöksenteon tukena.

### 6.1.1 Tutkimussuunnitelma

Tutkimus toteutetaan kuudelle henkilölle, jotka ovat ottaneet pankista asuntolainaa. Tutkimusmenetelmänä käytetään haastattelua, johon valitaan haastateltavat henkilöt ennalta. Tavoitteena on saada haastatteluun henkilöitä, jotka ovat ottaneet asuntolainaa kolmesta suurimmasta pankista eli OP Osuuspankista, Nordeasta tai Danske Bankista. Haastatteluun pyritään saamaan eri ikäisiä asuntolainan ottaneita henkilöitä, jotta mahdollista vertailuaineistoa syntyisi enemmän. Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena ja tarkemmin kertoen puolistrukturoituna, eli haastateltaville esitetään ennalta määritetyt kysymykset, jotka pysyvät kaikille vastaajille samoina.

Haastattelututkimus sopii parhaiten opinnäytetyön aineistonkeruumenetelmäksi. Sen avulla voidaan saada kokonaiskuva lainavalintaan vaikuttaneista tekijöistä, kuten lainanottajan

elämäntilanteesta lainan ottohetkellä. Määrällisessä tutkimusmenetelmässä ei oltaisi saatu samanlailla tietoa lainan ottajan taustatekijöistä ja perusteluista valittuun lainatyyppiin.

### 6.1.2 Haastattelututkimuksen toteutus ja tulokset

Haastattelussa esitettiin 11 kysymystä haastateltaville henkilöille. Haastattelun kysymyslomake löytyy liitteestä 1. Haastatteluaineisto nauhoitettiin ja litteroitiin. Haastateltavista kaksi on OP Osuuspankin asiakkaita, kolme Nordean ja yksi Danske Bankin asiakas. Iältään haastateltavat ovat 23-55 -vuotiaita, joista viisi asuu Päijät-Hämeessä ja yksi Varsinais-Suomessa. Haastateltavista kaksi on miehiä ja neljä on naisia.

Haastateltavilta kysyttiin tämänhetkisen asuntolainan lyhennystavasta, laina-ajasta ja korkotyypistä. Lisäksi kysyttiin oliko ensiasunnon oston yhteydessä hyödynnetty ASP-lainaa ja jos oli niin, mistä haastateltava sai suosituksen tähän vaihtoehtoon, ja jos ei ollut niin minkä takia. Seuraavaksi esitettiin kysymys että, millä perusteella he päätyivät tiettyyn lyhennystapaan ja korkotyyppiin. Jatkokysymyksenä tiedusteltiin, oliko haastateltavalla tietoa eri lyhennystavoista jo ennen lainapäätöksen tekemistä ja saiko lainaneuvottelijalta tietoa eri lyhennystavoista. Myös korkoriskiin varautumisesta ja lainapankin valintaan vaikuttavista asioista esitettiin kysymykset.

Yksi haastateltavista oli käyttänyt ASP-lainaa ensiasunnon hankintaan ja oli saanut hyödynnettyä ASP-lainaa myös seuraavan asunnon hankinnassa. Kysyttäessä muilta haastateltavilta mikseivät he olleet päätyneet ASP-lainaan, olivat vastaukset hyvin yhdenmukaisia, eli ei oltu ehditty säästämään asuntoa varten ennen asunnon ostopäätöstä. Tästä voidaan tulkita, että tieto ASP-säästämisestä on tullut liian myöhään tai ei yksinkertaisesti ole ollut vuokran ja muiden kulujen jälkeen mahdollisuutta säästää ASP-tilille vaadittavia määriä. Yksi haastateltavista oli sitä mieltä, että säästämisäika ASP-tilille on liian pitkä.

Kolme henkilöä (haastateltavat 2, 3 ja 6) ei tiennyt asuntolainan lyhennystavoista lainkaan ja he kertoivat ottaneensa sen lyhennysvaihtoehdon, jota pankissa suositeltiin. Haastateltava 3 kertoi, että lainaneuvottelussa oli mainittu muistakin lyhennysvaihtoehdoista, mutta sen enempää niiden ominaispiirteistä ei kerrottu. Haastateltavista loput tiesivät lyhennystapojen pääpiirteet ennen lainaneuvottelua ja pitivät niiden tietämistä itsestään selvinä asioina, jotka on koulussa opetettu.

Haastateltavat 2 ja 3 myönsivät, että eivät ole varautunut korkoriskiin, eikä se ajatuksena herättänyt pelkoa koron nousemisesta. Haastateltavat 1, 4, 5 ja 6 olivat tietoisia korkoriskistä ja pankin tarjoamista korkosuojaustuotteista, mutta ovat sitä mieltä että ei kannata maksaa korkokattosopimuksesta, varsinkaan nyt kun korot ovat niin alhaalla. Haastateltava 4 kertoi harkinneensa kiinteää korkoa, mutta se olisi ollut niin korkea, ettei sen ottaminen olisi ollut hänestä kannattavaa tällä korkotasolla. Sen sijaan korkoriskin minimoiseksi on lainan määrä mitoitettu siten, että korkojen nousun ei pitäisi vaikuttaa radikaalisti talouteen. Haastateltava 2 kertoi varautuneensa korkoriskiin valitsemalla viitekoroksi 3 kk euriborin, jotta voi seurata koron kehitystä. Lähes kaikki haastateltavat pitivät mahdollisena, että jossain vaiheessa laina-aikana tekisivät muutoksia nykyiseen lainaan, jos oma taloustilanne tai korkomarkkinat muuttuvat radikaalisti.

Suurin osa haastateltavista oli jo ennestään lainapankkinsa asiakkaita. Haastateltavista kolme oli kilpailuttanut pankkien lainatarjouksia ennen lainapäätöksen tekemistä ja loput ottivat lainan omasta tai puolisonsa pankista kilpailuttamatta muita pankkeja. Nuorimmat haastateltavat luottivat ennestään tuttuun pankkiin ja halusivat ottaa lainan sieltä, jossa oli jo asiakkuus.

Haastattelujen vastauksista voidaan päätellä, että pankin lainaneuvottelijan suositukset asuntolainan lyhennystavoista ja koroista ovat merkittävässä roolissa varsinkin nuorten lainanottajien keskuudessa. Vanhemmilla asuntolainan ottaneilla on paremmin tiedossa lainojen eri lyhennystavat,

sekä myös korkojen nousulta suojautumiskeinot. Nuorten laina-asiakkaiden kanssa voitaisiin käydä tarkemmin keskustelua eri lyhennystavoista ja korkojen nousun vaikutuksesta asuntolainan kokonaiskuluihin. Lisäksi lainanottajalle voitaisi tehdä erillinen laskelma, jossa on näytetty kuinka paljon korkojen nousu voisi mahdollisesti vaikuttaa maksuerään tai laina-aikaan.

Haastateltavien asuntolainojen lyhennystavat jakoutuivat tasaisesti tasaerä-, tasalyhenteiseen- ja annuiteetilainaan. Korkoina oli käytetty kaikissa asuntolainoissa vaihtuvaa korkoa, euriboria joko 3, 6 tai 12kk. Näistä suosituin oli 12 kk euribor. Syynä tämän korkotyypin valintaan oli sen helppous, sillä korkoa ei tarvitse seurata usein sen pysyessä aina 12 kk tietyllä korkotasolla.

Lainamäärät vaihtelivat lainanottajilla 30 000€-200 000€ välillä. Lainamäärillä ei katsottu olevan yhteyttä tietämykseen lainatyypeistä ja koroista. Kaikki asumismuodot ensiasunnoksi jakaantuivat keskenään tasan. Kaksi henkilöä osti ensiasunnokseen kerrostaloasunnon, kaksi henkilöä rivitaloasunnon ja kaksi osti omakotitalon. Keskeisimpiä tutkimustuloksia on koottu taulukkoon 8.

Nuorilla laina-asiakkailla pankin suositukset lainatyypeistä ja koroista merkittävässä asemassa
Ei tarpeeksi tietoa ASP-järjestelmästä
Korkotyypeistä suosituin oli 12kk euribor
Lyhennystavat jakaantuivat tasan: kiinteään tasaerään, annuiteetti- ja tasalyhenteiseen lainaan
Tasalyhenteiseen lainaan päädyttiin, jotta laina lyhenisi mahdollisimman nopeasti
Kiinteään tasaerälainaan päädyttiin, jotta talouden suunnittelu olisi helpompaa maksuerän ollessa aina samansuuruinen.
Annuiteetilainaan päädyttiin, jotta laina-aika olisi ennalta tiedossa.

TAULUKKO 8. Keskeisimmät tutkimustulokset

ASP-säästämisen markkinointia tulisi kehittää entisestään, sillä monille tieto ASP-tilistä tulee vasta siinä vaiheessa, kun asuntolainaa haetaan ja asunnon hankinta on tapahtumassa pian lainan myöntämisen jälkeen. Pankit voisivat kontaktoida nuoria pankkiasiointiin liittyvissä asioissa, jotta heille saataisiin kerrottua ASP-säästämisen eduista ja ehdoista, jotta nuoret voivat saada hyötyä ASP-järjestelmän eduista säästäessään asuntoon.

## 7 YHTEENVETO

Opinnäytetyö koostui teoria- ja empiriaosasta. Teoriaosuudessa käsiteltiin asuntolainan lyhennystapoja ja korkotyyppejä, asuntomarkkinoiden kehitystä sekä asuntokaupan tekemistä käytännössä. Alaluvuissa käsiteltiin myös korkojen kehitystä ja ASP-järjestelmän ominaisuuksia. Empiriaosassa tutkittiin asuntolainatyypin vaikuttavia tekijöitä. Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena, eli laadullisena tutkimuksena. Haastateltavat olivat Danske Bankin, Nordean ja OP Osuuspankin asiakkaita. Opinnäytetyön tavoitteiden saavuttamiseksi muodostettiin seuraavat kysymykset:

- Onko asuntolainan ottaneilla tarpeeksi tietoa eri korko- ja lyhennysvaihtoehdoista?
- Mitkä ovat korko- ja lyhennysvaihtoehdot?
- Antoiko lainaneuvottelu riittävästi tietoa päätöksenteon tueksi?
- Mihin lyhennys ja korkovaihtoehtoon päädyttiin ja millä perusteilla?

Tutkimuksesta kävi ilmi, että tieto ASP-säästämisestä tulee liian myöhään, vasta siinä vaiheessa kun lainaa haetaan pankista. Lisäksi nuoret lainanottajat eivät tiedä tarpeeksi eri lyhennysvaihtoehdoista. Sen sijaan vanhemmilla ihmisillä on paremmin tiedossa eri lyhennystapojen ominaispiirteet. Informaatiota eri asuntolainan lyhennystavoista tulisi lisätä nuorille laina-asiakkaille, jotta he ymmärtäisivät paremmin, miten eri lyhennystapa vaikuttaa lainan maksueriin ja lainan kokonaiskustannuksiin. Myös tietoa korkojen nousun aiheuttamasta maksuerien ja laina-ajan muutoksista tulisi lisätä erityisesti nuoremmille asuntolainaa hakeville.

Tutkimuksen perusteella suurin osa asuntolainaa ottaneista ei ole pystynyt hyödyntämään ASP-järjestelmää ensiasuntoa ostaessaan. Kävi ilmi, että tieto ASP-tilistä tulee liian myöhään tai ei ole ollut mahdollisuutta säästää asuntoa varten. Pankit voisivat markkinoida tehokkaammin ASP-säästämistä, jotta säästämisen ensiasuntoon voisi aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Tutkimuksen reliabiliteettia voi heikentää se, että haastateltavia oli pieni määrä, ja se että suurin osa haastateltavista asuu samalla alueella. Tutkimuksen tavoitteet kuitenkin saatiin saavutettua haastatteluiden avulla, vaikka haastateltavia oli vähän. Luotettavuutta lisää se, että haastateltavat olivat eri ikäisiä, eri sukupuolten edustajia ja eri pankkien asiakkaita. Lisäksi reliabiliteettia vahvistaa se, että tutkimuksessa käytetyt lähteet ovat luotettavia ja on valittu elektronisten lähteiden lisäksi myös kirjallisia lähteitä. Validiteettia vahvistaa se, että tutkimustulokset peilaantuivat opinnäytetyön teoreettiseen viitekehykseen.

Tutkimusta voidaan hyödyntää pankeissa kehittämällä ASP-säästämisen markkinointia nuorille sekä kehittämällä tiedottamista eri lyhennysvaihtoehdoista nuorille lainan hakijoille. Myös asuntolainoista kiinnostuneet eri pankkien asiakkaat voivat hyödyntää opinnäytetyötä lainapäätöksen tueksi. Jatkotutkimusehdotuksena voisi olla ASP-lainan markkinointiin liittyvä tutkimus, johon haastateltaisiin pankkien toimihenkilöitä markkinoinnin kehittämiseksi.

## LÄHTEET

### **Painetut lähteet**

Huolman-Lakari, M. 2011. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto Oy.

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

Linnainmaa, L., Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Gummertum Kirjapaino.

Ruuskanen, O. 2009. Pankkikriisit - syyt seuraukset sekä kriisien hallinta. Helsinki: Yliopistopaino.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Publishing.

### **Elektroniset lähteet**

Helsingin sanomat. 2016. Asuntolainoille tarjotaan nyt vähimmäiskorkoa [viitattu 14.10.2016]. Saatavissa: <http://www.hs.fi/talous/a1305561915481>

Danske Bank. 2016. Lainan korko [viitattu 10.10.2016]. Saatavissa: <https://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/hyodyllista-tietoa-lainoista/Lainan-Korko/Pages/Lainan-korko.aspx>

Danske Bank. 2016b. Asuntolaina Vakaa Plus [viitattu 19.10.2016]. Saatavissa: <http://danskebank.fi/fifi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Ensisunnon-ostaja/Pages/Asuntolaina-Vakaa-Plus.aspx>

Danske Bank. 2016c. Danske Bank-konserni [viitattu 21.11.2016] Saatavissa: <http://danskebank.fi/fi-fi/tietoa-danske-bankista/danske-bank-lyhyesti/Pages/DanskeBank-konserni.aspx>

Danske Bank. 2016d. Suomen liiketoimintojen historia [viitattu 21.11.2016]  
Saatavissa: <http://danskebank.fi/fi-fi/tietoa-danske-bankista/danske-bank-lyhyesti/Pages/Suomenliiketoimintojenhistoria.aspx>

Finanssivalvonta. 2014. Riskit ja niiltä suojautuminen [viitattu 10.11.2016]  
Saatavissa:  
[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot\\_nousevat.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot_nousevat.aspx)

Finanssivalvonta. 2015. ASP-tili [viitattu 17.10.2016]. Saatavissa:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2016. Asuntolainat [viitattu 13.10.2016]. Saatavissa:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx>

Kauppalehti. 2016. Korot [viitattu 23.10.2016]. Saatavissa:  
<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/#prime>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014a. Asuntokauppa [viitattu 8.11.2016].  
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014b. Asuntolaina [viitattu 10.10.2016].  
Saatavissa: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>

KvaliMOTV. 2006. Strukturoitu ja puolistrukturoitu haastattelu [viitattu 23.11.2016] Saatavissa:  
[http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_3.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html)

Nordea. 2016a. Korot [viitattu 10.10.2016]. Saatavissa:  
<http://www.nordea.fi/tietoa-nordeasta/tietoa-nordeasta/korot.html#tab=Euriborkorot>

Nordea. 2016b. Korkoputki [viitattu 14.10. 2016]. Saatavissa:  
<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/korkoputki.html>

Nordea. 2015c. Käänteinen asuntolaina [viitattu 20.10.2016]. Saatavissa:  
<http://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/News-fi/2015/2015-01-22-kaanteinen-asuntolaina-mista-puhutaan.html>

Nordea. 2016d. Lainan vakuudet [viitattu 9.11.2016] Saatavissa:  
<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/lainan-vakuudet.html>

Nordea. 2016e. Nordean asema [viitattu 21.11.2016] Saatavissa:  
<http://www.nordea.com/fi/tietoa-nordeasta/keita-olemme/nordean-asema/>

Nordea. 2016f. Markkinat [viitattu 21.11.2016] Saatavissa:  
<http://www.nordea.com/fi/tietoa-nordeasta/mista-meidat-loytaa/markkinat/>

Osuuspankki. 2016a. Korot ja hinnat [viitattu 24.10.2016]. Saatavissa:  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat?id=20600&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016b. Kiinteä korko [viitattu 27.10. 2016]. Saatavissa:  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/kiinteä-korko?id=20620&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016c. Korkokatto [viitattu 14.10. 2016]. Saatavissa:  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/korkokatto?id=20640&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016d. Lainan maksaminen [viitattu 18.10.2016].  
Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maksaminen?id=20800&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016e. Lyhennystavat [viitattu 18.10. 2016]. Saatavissa:  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maksaminen/lyhennystavat?id=20810&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016f. OP-osuuskunta [viitattu 21.11.2016]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/op-ryhma/op-ryhma/op-osuuskunta?id=80107&srcpl=8>

Osuuspankki. 2016g. Oplta uudenlainen kiinteäkorkoinen asuntolaina [viitattu 22.11.2016]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/op-ryhma/media/oplta-uudenlainen-kiinteakorkoinen-asuntolaina?cid=151888668&srcpl=3>

S-Pankki. 2016. Lainalaskuri [viitattu 8.11.2016]. Saatavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainalaskurit/lainalaskuri/>

Suomen pankki. 2011. Finanssikriisin vaikutuksista Suomen talouteen [viitattu 19.10.2016]. Saatavissa: <http://www.suomenpankki.fi/pdf/167911.pdf>

Suomen pankki. 2016. Korot [viitattu 10.10.2016]. Saatavissa: <http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/kuvaus.aspx>

Taloussanomat. 2008. Euribor ampaisi kaikkien aikojen ennätykseensä [viitattu 19.10.2016]. Saatavissa: <http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000001573273.html>

Tilastokeskus. 2016. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset [viitattu 10.10.2016]. Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/ashi/2016/06/ashi\\_2016\\_06\\_2016-07-28\\_kat\\_003\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2016/06/ashi_2016_06_2016-07-28_kat_003_fi.html)

Tilastokeskus. 2012. Asuntomarkkinat 1980- ja 1990-luvuilla [viitattu 13.10.2016]. Saatavissa: [http://www.stat.fi/artikkelit/2012/art\\_2012-03-12\\_004.html?s=3](http://www.stat.fi/artikkelit/2012/art_2012-03-12_004.html?s=3)

Uusi Suomi. 2010. Tästä yllätyksestä pankit vaikenevat [viitattu 27.10.2016]. Saatavissa: <https://www.uusisuomi.fi/raha/101048-tasta-yllatuksesta-pankit-vaikenevat>

Valtiokonttori. 2015a. ASP-järjestelmä [viitattu 17.10.2016]. Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fifi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma](http://www.valtiokonttori.fi/fifi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma)

Valtiokonttori. 2015b. ASP-säästäminen [viitattu 17.10.2016]. Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastaminen](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastaminen)

Valtiokonttori. 2015c. Korkotuki ASP-lainalle [viitattu 17.10.2016]. Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki\\_ASPlainalle](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle)

Verohallinto. 2014. Ensiasunnon osto [viitattu 25.10.2016]. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Ensiasunnon\\_osto\(9157\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto(9157))

Verohallinto. 2016. Varainsiirtovero [viitattu 8.11.2016]. Saatavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Yle. 2016. Asuntolaina halpenee yhä – pankit tinkivät marginaaleista [viitattu 15.11.2016]. Saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-9026921>

### **Suulliset lähteet**

Henkilö 1. 2016. Haastattelu 26.10.2016 (Mies, 55v, Päijät-häme, insinööri)

Henkilö 2. 2016. Haastattelu 27.10.2016 (Nainen, 23v, Päijät-häme, kokki)

Henkilö 3. 2016. Haastattelu 31.10.2016 (Nainen, 23v, Päijät-häme, merkonomi)

Henkilö 4. 2016. Haastattelu 2.11.2016 (Mies, 29v, Päijät-häme, insinööri)

Henkilö 5. 2016. Haastattelu 3.11.2016 (Nainen 46v), Varsinais-Suomi, hammaslääkäri)

Henkilö 6. 2016. Haastattelu 3.11.2016 (Nainen 46v), Päijät-häme, myyjä

## LIITTEET

### LIITE 1

#### **Haastattelulomake**

Mistä pankista olet ottanut lainaa ja kuinka paljon?

Minkälainen asumismuoto?

Käytitkö ensiasunnon hankinnassa ASP-lainaa?

Minkälainen on asuntolainasi lyhennystapa ja laina-aika?

Miksi päädyit valitsemaasi lainan lyhennystapaan?

Olitko tietoinen muista lyhennystapavaihtoehdoista ottaessasi lainaa?

Saitko pankistasi tietoa eri lyhennystavoista ja koroista päätöksen teon tueksi?

Minkälainen korkotyyppi asuntolainassasi on?

Oletko varautunut korkoriskiin?

Oletko harkinnut tekeväsi asuntolainaan muutoksia, kuten lyhennystavan tai koronvaihtoa?

Mitkä asiat vaikuttivat lainapankin valintaan?