



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Maria Vuohelainen

TAANTUMAN VAIKUTUKSET
ASUNTOMARKKINOIHIN

Liiketalous ja matkailu

2010

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Maria Vuohelainen
Opinnäytetyön nimi	Taantuman vaikutukset asuntomarkkinoihin
Vuosi	2010
Kieli	suomi
Sivumäärä	41
Ohjaaja	Harri Lehtimäki

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää taantuman vaikutuksia asuntomarkkinoilla. Työssä tutkittiin taantuman merkitystä ja sen vaikutuksia asuntovelallisen elämään, lainanmyöntökriteereihin ja asuntokaupan volyyymiin kuluneen reilun vuoden ajalta.

Tutkimusaineistoa analyysiä varten kerättiin haastattelemalla kahta alansa asiantuntijaa, pankin rahoitusneuvojaa asuntorahoituksen kannalta ja vaasalaista kiinteistönvälittäjää asuntokaupan ja kiinteistönvälityksen näkökulmasta. Lisäksi materiaalina on käytetty lehtiartikkeleita ja erilaisia tilastoja.

Taantuman vaikutukset ovat tuntuneet etenkin asuntovelallisen kukkarossa positiivisesti. Laskeneiden korkojen myötä kuukausittaiset maksuerät ovat pienentyneet ja laina-ajat lyhentyneet. Asuntokauppa hiljeni radikaalisti ainoastaan vuoden 2008 lopulla, sen jälkeen kauppa on kiihtynyt kiihtymistään ja ylikuumeneminen on jo uhkana. Edes nousevat työttömyysluvut eivät ole kaupankäyntiä estäneet.

Alueellisia eroja on kuitenkin havaittavissa, sillä tietyt paikkakunnat ovat kärsineet irtisanomisista ja lomautuksista muita enemmän. Taantuma on jättänyt jälkensä kuluttajiin ja ostopäätöksissä ollaan aiempaa varovaisempia.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Liiketalouden koulutusohjelma

ABSTRACT

Author	Maria Vuohelainen
Title	The Effects of the Recession on the Housing Market in Finland
Year	2010
Language	Finnish
Pages	41
Name of Supervisor	Harri Lehtimäki

The aim of this thesis was to examine the current recession and its effects on the housing market in Finland. The purpose was to study how the recession has affected home loans, loan granting criteria and the real estate business in general during the past year.

The material for the study was collected through interviews. The persons interviewed were a financial adviser and a real estate broker, both operating in the Vaasa area. Articles available on the internet and statistics were also used as source material.

The recession has had positive effects on house debtors' lives. By lower interest rates the monthly payments for home loans have also diminished and the number of payment years has decreased. The housing business decreased totally at the end of the year 2008. After that the situation has become better. The number of the unemployed is increasing every month, but even that doesn't seem to threaten the overall situation of the housing market.

However, there are some regional differences in the housing market, because in some cities there have been more layoffs than others. The recession has had its effects on consumers and all decisions concerning economy are made more carefully.

Keywords Housing Market, Home Loans, Recession

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	4
1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma.....	4
1.2 Työn kulku ja rakenne	5
1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu	5
2 ASUNTOLAINA	6
2.1 Lainan saamisen edellytykset	6
2.2 Stressitesti	8
2.3 Lyhennystyypit	8
2.4 Korkovaihtoehdot	9
2.5 Muut kulut.....	10
2.6 ASP-laina.....	10
2.7 Asuntolainan riskit.....	12
3 ASUNTOKAUPPA	14
3.1 Kiinteistönvälittäjän rooli, tehtävät ja velvollisuudet.....	15
3.2 Asunnon osto ja verotus.....	15
4 TAANTUMA JA SEN VAIKUTUKSET.....	17
4.1 Taantumaa taustaa ja sen syntyyn johtaneita tekijöitä.....	17
4.2 Taantumaa näkyminen asuntovelallisen näkökulmasta.....	19
4.2.1 Työttömyys ja lomautukset	20
4.2.2 Korkotason muutokset ja sen vaikutukset asuntolainoihin	21
4.3 Taantumaa vaikutukset asuntorahoitukseen pankin näkökulmasta	24
4.3 Asuntokaupan volyyymi ja hintatason muutokset	27
4.3.1 Vaikutukset loppuvuonna 2008 ja alkuvuonna 2009	27
4.3.2 Kevät ja kesä 2009	30
4.3.3 Syksy ja tulevaisuudennäkymät	32
5 YHTEENVETO	34
LÄHTEET.....	37

1 JOHDANTO

Omistusasunto on yleensä suurin investointi, jonka eteen yksityinen kuluttaja elämänsä aikana joutuu. Ihannetilanteessa asunnon voi ostaa säästössä olevilla varoilla ilman lainarahaa, mutta käytännössä tämä on ainakin ensiasunnon ostajilla melko harvinaista, sillä varojen kerääminen vie aikaa. Usein omistusasunnon ostaja joutuukin turvautumaan lainarahaan tavoitteeseensa päästäkseen.

Päätös asuntokaupasta on jo itsessään niin suuri ratkaisu, että sitä tulee punnita huolella eri näkökulmista. Yleisen taloudellisen tilanteen ollessa epävarma tulee kauppaa tehtäessä olla entistäkin varovaisempi. Huomioon tulee ottaa muun muassa korkotason heilahtelut, asuntojen hintatason muutokset, mahdollinen työttömyys ja sitä kautta lainan takaisinmaksukyvyyn heikkeneminen. Asunnon myyjä taas voi joutua yllättävän paikan eteen, mikäli asunnot eivät menekään kaupaksi entiseen malliin.

Asuntomarkkinoiden tilanne on ollut taantumana aikana paljon esillä eri medioissa, eikä ihme, sillä koskettaahan se jollain tapaa suurta osaa suomalaisista. Olen valinnut sen opinnäytetyöni aiheeksi asian ajankohtaisuuteen ja omaan mielenkiintooni perustuen.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusongelma

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää yleisessä taloudellisessa tilanteessa tapahtuneita muutoksia ja niiden vaikutuksia asuntokauppaan ja asuntomarkkinoihin. Tarkoituksena on tarkastella asuntomarkkinoiden tilannetta erityisesti syksyn 2008 ja syksyn 2009 välisenä aikana omistusasumisen kannalta.

Työn tarkoituksena on selvittää, miten taantuma on vaikuttanut asuntovelallisen elämään ja millaisia vaikutuksia sillä on ollut asunnon ostoa harkitsevan näkökulmasta. Taantumana mahdollisia vaikutuksia asuntokaupan volyyymiin selvitetään myös. Työssä keskitytään ensisijaisesti kerros- ja rivitaloasumiseen, uudisrakentaminen on rajattu kokonaan pois ja samoin omakotitaloasuminen jää vähemmälle huomiolle.

1.2 Työn kulku ja rakenne

Työ koostuu viidestä luvusta. Johdannossa selvitetään lyhyesti tutkimuksen taustaa, tavoitteita, ajankohtaisuutta ja tutkimusmenetelmiä. Varsinainen teoriaosuus käsittää luvut kaksi ja kolme. Näissä kahdessa luvussa käsitellään asunnonhankintaan liittyviä perusasioita, kuten lainanhankkimista ja sen hoitoa, asuntolainan riskejä sekä kaupan tekemiseen liittyviä asioita. Neljännessä luvussa yhdistellään teoriaa ja tutkimustuloksia. Tässä luvussa käsitellään taantumaa, siihen johtaneita syitä ja sen vaikutuksia, sekä analysoidaan miten taantumien vaikutukset näkyvät asuntolainoissa, lainan myöntämisperiaatteissa ja toisaalta asunnon myynnissä ja ostossa.

Viides ja viimeinen luku keskittyy yhteenvedon ja johtopäätösten tekemiseen. Kerättyjen tietojen pohjalta tehdään yhteenvedo ja analysoidaan taantumien vaikutuksia asuntomarkkinoiden kannalta.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu

Aiheen ajankohtaisuuden vuoksi painettua kirjallista materiaalia, muuhun kuin asuntokaupan teoriaan liittyen, on vielä melko vähän saatavilla. Tämän takia työn lähteinä käytetään hyvin pitkälti lehtiartikkeleita ja muita elektronisia julkaisuja. Varsinainen tutkimusosuus toteutetaan haastattelemalla oman alansa asiantuntijoita, pankin rahoitusneuvojaa sekä kiinteistönvälittäjää teemahaastattelun muodossa.

Teemahaastattelulla tarkoitetaan keskustelua, jolla on etukäteen päätetty tarkoitus. Haastattelutilanteessa esiin nostettavat teemat ovat tarkoin etukäteen pohdittuja ja määriteltyjä. Haastattelun kannalta on tärkeää, että haastattelun rakenne pysyy haastattelijan hallinnassa. Teemahaastattelun etuna on se, että haastattelijan etukäteen päättämät vastausvaihtoehdot eivät rajaa kerättävää aineistoa, vaan se pohjautuu aidosti haastateltavan henkilön kokemuksiin. Kuitenkin valitut teemat sitovat aineiston käsiteltävään tutkimusongelmaan. (Tilastokeskus 2006)

2 ASUNTOLAINA

Useimmiten asunto-osakkeen ostaja tarvitsee rahoitusta hankintaansa varten. Pankkilaina on yleisin rahoitusmuoto. Lainan kokonaiskulut saattavat vaihdella suurestikin eri pankeissa. Tämän vuoksi lainan hakijan kannattaa pyytää lainatarjouksia useasta pankista ja verrata tarjouksia ennen lopullista lainapäätöstä. Kaikkiin mahdollisiin asiakirjoihin tulee tutustua huolellisesti ennen allekirjoitusta. (Linnainmaa & Palo 2007, 84)

Yleensä laina-aika on vähintään kymmenen vuotta. Olemassa on myös hyvin pitkiä, jopa 30 vuoden asuntolainoja. Lainaa ottaessa on kuitenkin huomioitava, että mitä pitempi laina-aika on, sen enemmän velallinen joutuu maksamaan korkoja, koska korkoa kertyy pitemmältä ajalta. (Linnainmaa & Palo 2007, 84)

2.1 Lainan saamisen edellytykset

Tärkein edellytys lainan saamiselle on kyky maksaa lainan lyhennykset ja korot. Oleellista on myös tulojen säännöllisyys ja se, että lainanhoidon lisäksi rahaa jää myös muuhun elämiseen. Määräaikainen työsuhdekaan ei yleensä ole lainan saamisen esteenä, mikäli alalla kuitenkin riittää töitä. Lainaa hakeva asiakas on velvollinen kertomaan todenmukaiset tiedot tuloistaan, menoistaan ja mahdollisista lainoista. Menoihin on laskettava mukaan myös aiemmin otettujen lainojen hoitokulut ylivelkaantumisen estämiseksi. Myös mahdolliset itse annetut takaus- tai panttaussopimukset tulee muistaa huomioida, sillä ne voivat johtaa myöhemmässä vaiheessa maksuvelvollisuuteen. (Finanssialan Keskusliitto 2007b)

Takaisinmaksukykyä arvioitaessa otetaan huomioon kuukausittaiset nettotulot, joista vähennetään säännölliset toistuvat menot, mahdolliset olemassa olevat lainanhoitomenot sekä normaalit elämismenot kuten ruoka, terveydenhoitokulut, vaatteet, työmatkat, vakuutusmaksut, puhelinlaskut ja lehtilaskut. Näiden vähennysten jälkeen jäljelle jäävä osuus ilmaisee kuukausittaisen lainanhoitokyvyn. Yllättäviä menoja voi kuitenkin aina syntyä, joten liian tiukkoja rajoja ei kannata asettaa omalle taloudelleen. Lainan hoitoon ei saisi mennä kuin korkeintaan noin 40 prosenttia talouden kuukausittaisista nettotuloista. (Finanssialan Keskusliitto

2007b)

Lainalle pitää olla riittävät vakuudet. Vakuutta tarvitaan sen varalle, että jotain yllättävää tapahtuu eikä maksusuunnitelma toteudu aiotun mukaisesti. Usein lainan vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa. Asunnon vakuusarvo on yleensä korkeintaan 70 - 75 prosenttia asunnon arvosta. Jos asunnon ostolla ei ole kiirettä, on kannattavampaa säästää asuntoa varten ennakkoon, tällöin vakuudeksi saattaa riittää pelkästään ostettavan asunnon arvo. (Finanssialan Keskusliitto 2007b)

Mikäli ostajalla ei ole omia säästöjä tai lainatarve on suurempi, tällöin ostettavan asunnon lisäksi vakuudeksi voidaan ottaa valtion tai pankin tarjoama takaus. Valtion takaus voidaan myöntää jokaiselle omakotitalon rakentajalle tai omistusasunnon ostoa varten asuntolainaa ottavalle. Takauksen voi saada niin vapaarahoitteiselle kuin valtion korkotukemalle asunnollekin. Valtion takaaman asuntolainan suuruus voi olla enimmillään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtiontakauksen suuruus sen sijaan on korkeintaan 20 prosenttia asuntolainasta tai enintään 25250 euroa asuntoa kohden. Toukokuussa 2006 voimaan tulleen säännöksen mukaan valtiontakauksen voi saada enintään 25 vuoden pituiseen lainaan. Takauksen saamiselle ei ole hakumenettelyä tai tulorajoja, vaan ilmoitus lainan antajalle riittää. Takausmaksuna valtio perii 2,5 prosenttia takauksen määrästä kertakorvauksena. (Finanssialan Keskusliitto 2007b)

Vakuudeksi voidaan hyväksyä myös muuta omaisuutta, kuten talletuksia, arvopapereita tai muuta helposti rahaksi muutettavaa henkilökohtaista omaisuutta. Myös pankit tarjoavat erityisvakuuksia, joista peritään valtion takauksen tavoin takausmaksu. Lisävakuudeksi voidaan tarvita vielä esimerkiksi takaus tai panttaus sukulaiselta. Toisen henkilön vastatessa lainanottajan velasta on kyseessä henkilötakaus. Tällainen takaus on käytännössä yleensä omavelkainen, eli pankilla on oikeus vaatia velan maksua suoraan takaajalta ilman, että sitä vaaditaan ensin velalliselta. Tämän vuoksi kannattaa tarkkaan harkita, keneltä takausta pyytää ja erityisen hyvin ennen takaajaksi ryhtymistä. Valtion takaus oman asunnon hankkimista varten on otettu käyttöön osittain juuri siksi, ettei asuntolainoissa tarvittaisi henkilötakauksia. (Finanssialan Keskusliitto 2007b)

2.2 Stressitesti

Korkojen ollessa alhaalla asuntolainaa harkitsevan kannattaa varautua korkotason nousuun. Nousuun voi varautua tekemällä niin sanotun stressitestin. Testi tehdään laskemalla lainan hoitomenot uusiksi muutamaa prosenttiyksikköä nykyistä suuremmalla korolla. Mikäli korkeammalla korolla laskettu kuukausimeno alkaa mennä maksajan kipukynnyksen yli, on lainamäärä joko liian suuri tai laina-aika mitoitettu liian lyhyeksi. Ratkaisuna voi olla esimerkiksi laina-ajan pidentäminen, mikäli korot todellisuudessa nousevat. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2009)

2.3 Lyhennystyypit

Annuiteettilainassa laina-aika pysyy ennalta sovitun pituisena korkotason heilahteluista huolimatta. Korkojen noustessa kuukausierä nousee ja korkotason laskiessa se laskee. Lainan kustannukset jakautuvat tasaisesti koko laina-ajalle, jolloin lainan hoitokin on helpompaa. Korkotason ollessa matala tämä lainatyyppi sopii hyvin myös pitkiin lainoihin. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2009)

Tasaerälaina on usein hyvin järkevä takaisinmaksutapa, sillä lainanhoitomenot pysyvät samoina kuukaudesta toiseen. Korkotason nousun myötä laina-aika piteenee ja korkojen laskiessa se vastaavasti lyhenee. Korkojen ollessa hyvin alhaalla ei tätä lyhennystapaa kuitenkaan suositella yli 20 vuoden lainoihin. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2009)

Tasalyhenteisessä lainassa kuukausittainen lyhennys on aina samansuuruinen. Laina-ajan edetessä koron osuus pienenee. Maksuerä koostuu siis kiinteän suuruisesta lyhennyksestä ja kertyneestä korosta. Jos korkotasoa pysyy samana, jokainen maksuerä on aina entistä pienempi, koska korkoa kerryttävä pääoma pienenee. Koron noustessa maksuerä nousee ja korkojen laskiessa se pienenee. (Lainaneuvoja, tasalyhennyslaina) Tasalyhenteinen laina on etenkin alkuvaiheessa hyvin raskas hoitaa koroista johtuen. Tämä lainatyyppi valitaan, kun halutaan maksaa mahdollisimman vähän korkoja. Yksityishenkilöillä on yleensä eniten vaikeuksia asuntolainojensa hoidossa lainan alkuvuosina, sen vuoksi tämä lainatyyppi ei ole kovin suositeltava, eikä sitä nykyään enää kovin usein käytetäkään. (Suomen Hy-

poteekkiyhdistys 2009)

2.4 Korkovaihtoehdot

Suomessa suurin osa lainoista on vaihtuvakorkoisia. Lainaan sovitaan viitekorko ja sen lisäksi vielä pankin kiinteä marginaali. Euroalueen markkinakorko eli Euribor on yleisimmin käytetty asuntolainan viitekorko. Lainan korko muuttuu viitekoron muutosten mukaisesti. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Euribor on lyhenne sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euribor-korko laskeetaan 1 viikon lisäksi 1 - 12 kuukauden ajanjaksoille ja se noteerataan jokaisena pankkipäivänä. Yleisimmin lainoissa käytetään 6 tai 12 kuukauden Euribor-korkoa. Euribor-sidonnainen korko tarkistetaan aina sovituin väliajoin, esimerkiksi 12 kuukauden Euribor tarkistetaan vuoden välein. (Tapiola 2009)

Prime-korko eli pankin oma viitekorko on toiseksi suosituin asuntolainoissa käytettävä viitekorko. Prime-korko muuttuu pankin hallinnollisella päätöksellä, muutokseen vaikuttavat talouden näkymät, yleinen korkotaso ja inflaatio-odotukset. Prime-korko voi muuttua useaan kertaan vuoden aikana, mutta korkotason vakiintuessa se pysyy pitkään muuttumattomana. Vaihtuvakorkoisissa lainoissa on syytä varautua aina korkojen nousuun. Vuonna 2007 tehdyn tutkimuksen mukaan valtaosa asuntolainan ottajista onkin ottanut tämän mahdollisuuden huomioon. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Valitsemalla kiinteän koron tietyksi ajaksi, voi varmistaa sen, että korkomenot pysyvät ennallaan valittuna ajankohtana. Yleensä kuitenkin kiinteäkorkoisten lainojen korot ovat korkeampia kuin vaihtuvakorkoisissa lainoissa. Kiinteäkorkoisen lainan ennakkoisesta poismaksusta ja korkosidonnaisuuden muutoksesta peritään lisäksi korvaus. Lainan voi myös jakaa kiinteä- ja vaihtuvakorkoiseen osaan tai ottaa lainaan korkokaton, joka määrittää enimmäiskoron. Laina-ajan korkokehitystä ei voi koskaan tietää etukäteen, joten edullisimman vaihtoehdon valinta on vaikeaa. Kiinteä korko voi olla hyvä valinta silloin, kun laina on maksukykyyn verrattuna suuri ja korkotason muuttumattomuudesta halutaan varmistua. Yleinen taloudellinen tilanne kannattaa myös huomioida korkoa valittaessa. (Finanssialan

Keskusliitto 2007a)

2.5 Muut kulut

Todellinen vuosikorko on olennainen asia, jotta eri pankkien lainatarjouksia voidaan vertailla. Todellinen vuosikorko sisältää koron lisäksi muut lainasta perittävät maksut, kuten järjestelypalkkiot, toimitusmaksut ja lyhennysten yhteydessä perittävät kulut. Pelkkä korko ei siis ole ratkaiseva tekijä ja etenkin pienemmissä lainoissa muut maksut voivat muodostaa huomattavan suuren osan koko lainan hinnasta. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

2.6 ASP-laina

ASP eli asuntosäästöjärjestelmä on 18 – 30 -vuotiaille ensiasunnon ostajille tarkoitettu tukijärjestelmä. Siinä asiakas tekee pankin kanssa sopimuksen, jonka myötä hän sitoutuu säästämään vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta. Pankki puolestaan sitoutuu antamaan lainaa, kun säästötavoite on saavutettu. Valtio maksaa osan koroista ja lainan ehdot ovat asiakkaalle muutenkin edulliset. (Valtion ympäristöhallinto 2009)

ASP-tilille on talletettava vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä 150 - 3000 euroa kunakin. Säästöosuuteen lasketaan mukaan myös talletuksille maksettava korko ja lisäkorko. Talletuksia ei tarvitse tehdä peräkkäisinä vuosineljänneksinä. ASP-sopimusta voidaan muuttaa säästöaikana, se on mahdollista siirtää toiseen pankkiin ja myös lainan voi ottaa eri pankista kuin mihin talletukset on tehty. ASP-tilillä olevat varat voidaan nostaa vasta, kun sopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja tallettaja on allekirjoittanut ostettavasta asunnosta kauppakirjan tai aloittanut asunnon rakentamisen. Sopimus purkautuu, mikäli tallettaja nostaa ASP-tilin varoja tai hankkii asunnon enneaikaisesti. Asunnon voi kuitenkin hankkia, kun ainakin puolet sopimuksen mukaisista eristä on talletettu. Väliaikaisesta rahoitustavasta on siinä tapauksessa sovittava erikseen. (Valtion ympäristöhallinto 2009)

Pankki maksaa talletukselle yhden prosentin korkoa. Kun tallettaja on päässyt säästötavoitteeseensa ja ostanut asunnon tai saanut omakotitalon valmiiksi, mak-

saa pankki 2 - 4 prosentin lisäkoron. Talletus- ja lisäkorko ovat molemmat verovapaita. (Valtion ympäristöhallinto 2009)

Heinäkuun 2009 alussa voimaan tulleen lakiuudistuksen myötä ASP-säästäminen on tehty entistä houkuttelevammaksi nuorille. Uuden lain mukaan säästäjä saa 3000 euron suuruisen asuntosäästöpalkkion, mikäli ostaa asunnon vuoden 2011 loppuun mennessä. Uudistus koskee myös vanhoja ASP-säästäjiä, eli asuntosäästöpalkkion voi saada, vaikka tilin olisi avannut jo ennen lain voimaantuloa. Uudistuksen myötä myös lainan enimmäismäärää nostettiin, nyt lainaa voi saada Helsingissä enimmillään 145 000, muualla pääkaupunkiseudulla 125 000 ja muualla Suomessa 100 000 euroa. Aiemmin etenkin pääkaupunkiseudulla mahdollisen lainan määrä oli niin pieni, ettei sillä haluttua asuntoa useinkaan löytynyt, jonka vuoksi moni ei tarttunut ASP-mahdollisuuteen. Samalla myös lainan enimmäisaikaa pidennettiin 18 vuodesta 25 vuoteen. (Kokko 2009)

Päivitetty asuntosäästöpalkkiojärjestelmä onkin saanut nuoret liikkeelle, sillä esimerkiksi Helsingin Nordeassa ASP-tilejä oli avattu heinäkuussa 2009 jo ennen kuun loppua yli 7 kertaa edellisvuoden heinäkuuta enemmän. Myös muissa pankeissa uudenlainen kiinnostus ASP-tilejä kohtaan on huomattu, vaikkakin todellinen muutos nähdään vasta pidemmän ajan kuluttua. (Kokko 2009)

ASP-lainan etuna on myös kymmenen vuoden ajan kestävä korkotuki. Korkojen ollessa alhaalla ei tuesta ole apua, mutta koron ylittäessä 3,8 prosenttia valtio tulee kustannuksissa vastaan. Korkotukea maksetaan 70 prosenttia rajan ylittävästä osasta. Näin ollen koron noustessa esimerkiksi 5,8 prosenttiin jää velallisen maksettavaksi vain 4,4 prosenttia. Valtion korkotuki voidaankin ajatella eräänlaisena korkokattona. Koronnousua se ei kokonaan poista, mutta ainakin hillitsee. (Kokko 2009)

3000 euron säästöpalkkion saadakseen ASP-tili pitäisi siis avata viimeistään syksyn 2009 aikana, jotta kahdeksan vuosineljännestä ehtii tulla täyteen. Tässä vaiheessa avattavalle tilille talletettavat summat pitää kuitenkin olla melko suuria, jotta säästöön saataisiin 10 prosenttia asunnon hinnasta. Vaikka tarvittavaa summaa ei saisikaan ajoissa kokoon, on ASP-tili silti hyvä tapa päästä kiinni ensiasun-

toon, sillä valtion korkotuki ja enimmillään 50 000 euron lainatakaus ovat voimassa myös kahden vuoden aikarajan jälkeen ja säästöille maksetaan korkoa. Tili ei myöskään sido asiakasta, vaan säästämisen voi halutessaan lopettaa ja lainankin voi ottaa mistä pankista tahansa. (Kokko 2009)

2.7 Asuntolainan riskit

Isoihin päätöksiin liittyy myös isoja riskejä. Asuntolainan suhteen suurimpia riskejä ovat työttömyys, mahdollinen sairastuminen sekä asuntomarkkinoiden tilanne. Perehtymällä markkinatilanteeseen ja seuraamalla alueen hintatasoa voi välttyä ainakin siltä, ettei maksa asunnosta liikaa. Mikäli on vaihtamassa asuntoa tilanteessa, jolloin hinnat ovat selkeästi nousussa, pitäisi uusi asunto löytää mahdollisimman pian, ettei uuden asunnon hinta pääse karkaamaan. Hintojen laskiessa vaarana on niin sanottu kahden asunnon loukku. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa ostetaan ensin uusi asunto ja sitten myyntiaikojen venyessä ja hintojen laskiessa ei enää saadakaan vanhasta asunnosta haluttua hintaa. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Lainalle on mahdollista ottaa myös lainaturvavakuutus, joka onkin paljon käytetty tapa. Vakuutuksen ehdot ja laajuus vaihtelevat pankeittain. Yleensä vakuutus turvaa sen osan lainasta, joka pääomasta ja koroista on maksamatta työkvyttömyys- tai kuolemantapauksessa. Sovittaessa lainaturva tuo suojaa myös vakavan sairauden tai työttömyyden varalta. Laajempi turva nostaa luonnollisesti vakuutuksen hintaa. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Yleisesti ottaen asuntolainoja hoidetaan hyvin, eikä maksuongelmia juurikaan esiinny. Näin siitäkin huolimatta, että lainat ovat nykyään entistä suurempia ja omarahoitteinen osuus voi olla pienikin. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Mahdollisten maksuvaikeuksien ilmetessä tulee heti ottaa yhteys pankkiin. Viivästyskorkoa alkaa kertyä heti maksun ollessa myöhässä ja maksumuistutuksestakin peritään yleensä maksu. Pankin kanssa on mahdollista neuvotella erityisjärjestelyistä, kuten lyhennysvapaista jaksoista, jolloin asiakas maksaa pelkän koron. Laina-aikaa voidaan myös tarvittaessa pidentää tai kuukausierää pienentää. Pankit

pyrkivät löytämään aina vaihtoehtoisen ratkaisun ennen oikeudelliseen perintään ryhtymistä. Velkaa ei pitäisi yrittää paikkailla ottamalla uutta luottoa ja kulutusluotot ovatkin velkaantuneiden pääasiallinen ongelma. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

Maksumuistutusten jälkeen velkoja siirtää perinnän yleensä perintätoimistolle. Mikäli perintä ei edelleenkään onnistu, maksamaton maksu viedään käräjäoikeuteen, ja tuomion perusteella velka voidaan periä ulosoton kautta. Ilman tuomioistuimen päätöstäkin jotkut maksut voivat mennä ulosottoon. Tällaisia ovat esimerkiksi sakot, verot ja vakuutusmaksut. Maksuvaikeuksiin joutuneella on käytettävissään lakisääteisiä ja vapaaehtoisia keinoja järjestellä luottojaan ja saada oman maksukykyensä mukainen maksuohjelma. Velkaneuvontaa on saatavissa kuntien, seurakuntien ja eri järjestöjen toimesta. (Finanssialan Keskusliitto 2007a)

3 ASUNTOKAUPPA

Merkittävä osa asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjien kautta. Suomessa tehdään vuosittain noin 100 000 asunto- ja kiinteistökauppaa, joista kiinteistönvälittäjät välittävät yli 80 prosenttia. Loput kaupat tehdään esimerkiksi sukulaisten ja naapurien kesken. 1990-luvulta lähtien välittäjien osuus on pysytellyt 80 prosentin paremmalla puolella, 1970- ja 1980-luvuilla välittäjät olivat mukana 60 - 70 prosentissa kaupoista. Aikaisemmin välittäjien käyttö oli myös nykyistä enemmän suhdanneriippuvaista, kaupan sujuessa hyvin välittäjien osuus oli yleensä pienempi ja päinvastoin. (Kasso 2008, 19)

Ammattilaisten käyttöä asunnon välityksessä on lisännyt muun muassa monimutkaistunut lainsäädäntö. Uudet lait, kuten 1990-luvulla voimaan tullut asunto-osakehuoneistojen kauppaa koskeva asuntokauppalaki, ovat tarkentaneet omaa asuntoaan myyvän kuluttajan velvollisuuksia. Ostajan kannalta on myös helpompaa kysellä tarkempia tietoja asunnosta ulkopuoliselta välittäjältä kuin asunnon omistajalta. (Kasso 2006, 9-10)

Toinen syy välittäjien käytön lisääntymiseen on tiedon puute. Välittäjällä on yleensä aina paremmat tiedot asunnon hinnasta ja markkinatilanteesta kuin ostajalla tai myyjällä. Välittäjien käyttöä selittää myös huolettomuus, sillä myyntiprosessi on melko vaivalloinen hoitaa itse. Välittäjää käyttämällä voi lisäksi vältyä myymästä tietämättömyyttään liian halvalla tai toisaalta edesauttaa kaupan syntymistä, kun hintataso on määritelty sopivaksi. (Kasso 2008, 19-20)

Lääninhallitus ylläpitää välityслиikerekisteriä, johon kiinteistönvälityслиikkeet rekisteröidään. Vain rekisteriin merkityt välityслиikkeet ja yksityiset elinkeinonharjoittajat saavat harjoittaa välitystoimintaa. Välityслиikerekisteriin merkitty on oikeutettu käyttämään nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennettä LKV. Lain mukaan kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan elinkeinonharjoittajaa, yritystä tai muuta henkilöä, jonka tarkoituksena on tuloa saadakseen saattaa sopijapuolet yhteen kiinteistön tai asunto-osakkeen luovuttamista varten. (Kasso 2006, 11)

3.1 Kiinteistönvälittäjän rooli, tehtävät ja velvollisuudet

Kiinteistönvälittäjä ei normaalisti ole kaupan varsinainen osapuoli, eikä hän ole vastuussa kauppaehtojen täyttämisestä tai myytävän kohteen virheistä samalla lailla kuin ostaja tai myyjä. Kiinteistönvälittäjän asema on kuitenkin hyvin keskeinen kaupanteossa, sillä välittäjällä on useita velvollisuuksia sekä myyjää että ostajaa kohtaan. Tarpeellisten tietojen antaminen molemmille osapuolille sekä osapuolien etujen valvominen ovat kiinteistönvälittäjien oleellisimpia velvollisuuksia (Kasso 2006, 11)

Kiinteistönvälittäjän päätehtävänä voidaan pitää ostajan etsimistä myyjän asunnolle tai vaihtoehtoisesti sopivan asunnon etsimistä ostajalle, eli tarkoituksena on saattaa kaupan osapuolet yhteen. (Kasso 2006, 11) Muita kiinteistönvälittäjän tehtäviä ovat markkinointiin ja asunnon esittelyyn liittyvät tehtävät, asiakaskontaktit, kauppa- ja tarjousneuvottelut sekä myytävää asuntoa koskevien asioiden selvittelyt. (Kasso 2006, 14)

Kiinteistönvälittäjällä on myös velvollisuus selvittää erinäisiä kaupattavaan kohteeseen liittyviä asioita. Tätä tarkoittaa välitysliikkeen selonottovelvollisuus, joka pitää sisällään tarvittavien asiakirjojen hankkimista ja niiden läpikäymistä, kohteeseen tutustumista ja sen pintapuolista havainnointia, omistajan kanssa keskustelua ja mahdollisten lisäselvitysten tekemistä. Yleisimpiä selvitettäviä asioita ovat esimerkiksi taloyhtiöiden tulossa olevat korjaukset ja yhtiövastikkeen muutokset. Toinen oleellinen velvollisuus koskee tiedonantoa. Välitysliikkeen pitää antaa toimeksiantajalleen kaikki sellaiset tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupantekopäätökseen. Erityisesti ostajan kannalta on tärkeää saada kaikki oleelliset tiedot. (Kasso 2006, 14)

3.2 Asunnon osto ja verotus

Omistusasunnon hankintaa tai peruskorjausta varten otetun asuntolainan korot on mahdollista vähentää verotuksessa. Korot ovat vähennyskelpoisia, mikäli asunto on omistajan tai hänen perheensä vakituinen asunto. Sen sijaan vapaa-ajan asuntoa varten otetun lainan korkoja ei voi vähentää. Myöskään yhtiövastikkeen yh-

teydessä maksettavaa yhtiölainan korkoa ei ole mahdollista vähentää. Monessa tapauksessa onkin kannattavaa harkita yhtiölainan pois maksamista asuntolainalla, jolloin korot ovat verovähennyskelpoisia. (Nordea 2009)

Ensisijaisesti korkomenot vähennetään pääomatuloista, joita voivat olla esimerkiksi vuokra- tai osinkotulot. Mikäli pääomatuloja ei ole tai niiden määrä on riittämätön vähennyksen tekemiseen, saa alijäämähyvityksen ansiotulojen, kuten palkka- tai eläketulojen, verosta. Alijäämähyvityksen suuruus on 28 prosenttia niiden korkojen määrästä, joita ei voida vähentää pääomatulosta. Ensiasuntoa varaten otetun asuntolainan koroista alijäämähyvitys on 30 prosenttia. Vähennyksen saa 10 vuodelta ja vain siitä tapauksessa, että omistaa ensiasunnosta vähintään puolet. (Nordea 2009)

Varainsiirtoverolla tarkoitetaan veroa, joka tulee maksaa ostettaessa asunto-osake tai kiinteistö. Asunto-osakkeiden kohdalla veron määrä on 1,6 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Kiinteistöjen, kuten omakotitalon tai tontin, kohdalla varainsiirtovero on 4 prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Ostettaessa asunto-osake välittäjän kautta, tulee vero maksaa yleensä heti kaupanteon yhteydessä. Jos osake ostetaan ilman välittäjää suoraan myyjältä, ostaja huolehtii itse veron maksamisesta kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. (Osuuspankki 2009)

Ensiasunnon ostajilla on mahdollisuus saada vapautus varainsiirtoveron maksusta, mikäli on ostohetkellä 18 – 39-vuotias. Lisäedellytyksinä on vielä se, että asunnosta ostaa vähintään puolet ja sitä tullaan käyttämään omana vakituisena asuntona. (Osuuspankki 2009)

4 TAANTUMA JA SEN VAIKUTUKSET

4.1 Taantuman taustaa ja sen syntyyn johtaneita tekijöitä

Talouden voidaan katsoa olevan taantumassa, kun kansantuote on supistunut kahdena peräkkäisenä vuosineljänneksenä. (Yle 2009a) Tilastokeskuksen mukaan bruttokansantuote laski vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä 1,3 prosenttia edelliseen verrattuna. Kun laskua oli jo heinä-syyskuussa 0,3 prosenttia, voidaan taantuma määritellä alkaneeksi virallisesti 1.7.2008. (Rainisto 2009)

Taantuman taustalla on Yhdysvalloista alkunsa saanut luottokriisi, joka eteni rahoituskriisin kautta talouskriisiin. Oman osansa ovat saaneet tuntea niin pankit kuin valtiotkin. Kaiken taustalla on muun muassa korkotason nopeat muutokset ja etenkin Yhdysvalloissa kehitetyt uudenlaiset rahoitustuotteet. (Sokala 2009)

Talouskriisin alkusysäys ulottuu niinkin kauas kuin vuoteen 2001, jolloin Yhdysvaltain keskuspankki alkoi nopeasti alentamaan korkotasoa tukeakseen alamäkeen suistuneita pörssikursseja ja taantumaan vajonnutta taloutta. Syyskuun 2001 terrori-isku lisäsi pelkoa talousvaikeuksista ja keskuspankki alensi ohjauskorkonsa 6,5 prosentista yhteen prosenttiin kolmessa vuodessa. Alentuneen korkotason myötä asuntolainoista tuli entistä edullisempia, yhä useammalle amerikkalaiselle myönnettiin asuntolaina kevyin perustein. Kysynnän kasvaessa asuntojen hinnat alkoivat kuitenkin nousta nopeasti. 2000-luvun alussa asuntolainoista oli tullut pankeille rahasampo, jonka ajateltiin tuottavan varmaa voittoa. Taustalla oli menetelmä, jossa useita pankin myymiä asuntoluottoja niputettiin yhteen ja myytiin sijoittajille pakettina. Tämä kevensi lainaa myöntävän pankin riskejä ja pankit saattoivat myöntää enemmän lainoja kuin siinä tapauksessa, että ne olisivat kantaneet kaikki riskit yksin. Paketointi levisi pian myös muihin rahoitustuotteisiin, kuten luottokorttiluottoihin ja opintolainoihin. Näitä niin sanottuja CDO-paketteja, lyhenne sanoista Collateralized Debt Obligations, myytiin etenkin vipurahastoille ja muille viranomaisten sääntelyn ulkopuolella toimiville sijoittajille. Pankit ja muut sijoittajat lainasivat rahaa lyhytaikaisilla yritystodistuksilla ja sijoittivat nämä rahat pitkäkestoisempiin CDO-paketteihin. (Sokala 2009)

Korkotason noustessa etenkin korkean koron ja kovan tuoton paketteihin sijoittaneet alkoivat menettää sijoituksiaan. Tilannetta pahensi se, että pankit olivat alkaneet myöntää asuntolainoja myös sellaisille asiakkaille, joilla ei ollut mahdollisuuksia selvittää lainoistaan. Tällaisia lainoja kutsutaan niin sanotuiksi subprime-luotoiksi. Uudentyyppisten asuntolainojen ideana oli se, että velallinen maksaa matalaa, noin kolmen prosentin korkoa kahden ensimmäisen vuoden ajan, jonka jälkeen korko nousee merkittävästi. Vuonna 2007 yhä useampi asuntovelallinen joutui vaikeuksiin lainojensa kanssa. Asuntojen hinnat olivat laskeneet jo jonkin aikaa ja samalla CDO-arvopapereiden hinnat alkoivat pudota. Suuret sijoittajat pyrkivät eroon CDO-arvopapereistaan, mutta ostajia oli vaikea löytää, koska muut sijoittajat olivat samoissa vaikeuksissa. Sijoituspankki Bear Stearns oli ensimmäinen, joka joutui CDO-sijoitusten vuoksi niin suuriin vaikeuksiin, että pankki jouduttiin myymään toiselle yhdysvaltalaispankille JP Morganille. Hälytyskellojen olisi pitänyt soida tässä vaiheessa, mutta missään ei tajuttu, kuinka isosta asiasta oli kyse. (Sokala 2009)

Tilanteen vakavuuteen aletaan havahtua vasta, kun ranskalainen investointipankki kertoo omista vaikeuksistaan elokuussa 2007. Pankki ilmoittaa, että sijoittajat eivät voi nostaa rahojaan pankin kahdesta rahastosta, koska rahastojen varojen arviointi on mahdotonta. Pankkien epäluottamus toisiaan kohtaan lisääntyy ja luoton hinta markkinoilla alkaa nousta. Syyskuussa Yhdysvaltain keskuspankki alentaa ohjauskorkoaan ensimmäisen kerran neljään vuoteen. Koronolennusta perustellaan sillä, että talouskasvu on uhattuna luottokriisin vuoksi. Alennuksia jatketaan niin, että loppuvuonna 2008 korko on jo lähellä nollaa. Vuoden 2007 lopulla tilannetta yritetään vakauttaa muun muassa subprime-koroilla asuntolainojen ottaneiden korkojen jäädyttämisellä. Euroopan keskuspankki yhdessä Yhdysvaltain, Britannian, Sveitsin ja Kanadan keskuspankkien kanssa ilmoittavat myöntävänsä pankeille luottoja yli sadalla miljardilla dollarilla korkotason alentamiseksi ja pankkien keskinäisen luottamuksen parantamiseksi. (Sokala 2009)

Todellinen paniikki aiheutuu syyskuussa 2008, jolloin Yhdysvaltain neljänneksi suurin investointipankki Lehman Brothers ajautuu konkurssiin. Osakekurssit putovat kaikkialla maailmassa. Useat Euroopan valtiot ilmoittavat takaavansa yksi-

tyishenkilöiden pankkitalletukset tallettajapaniikin pelossa. EU-maat suosittelevat, että talletussuoja nostetaan 50 000 euroon ainakin vuoden ajaksi. Euromaat päättävät myös yhteisesti, ettei isoja pankkeja päästetä kaatumaan, pankkien väliset lainat taataan seuraavan vuoden loppuun saakka ja pankkien osittainen kansallistaminen sallitaan. Marraskuussa 2008 EU ilmoittaa euroalueen olevan virallisesti taantumassa tuotannon supistuttua huhti – kesäkuussa 0,2 prosenttia ja heinä – syyskuussa myös 0,2 prosenttia. (Sokala 2009)

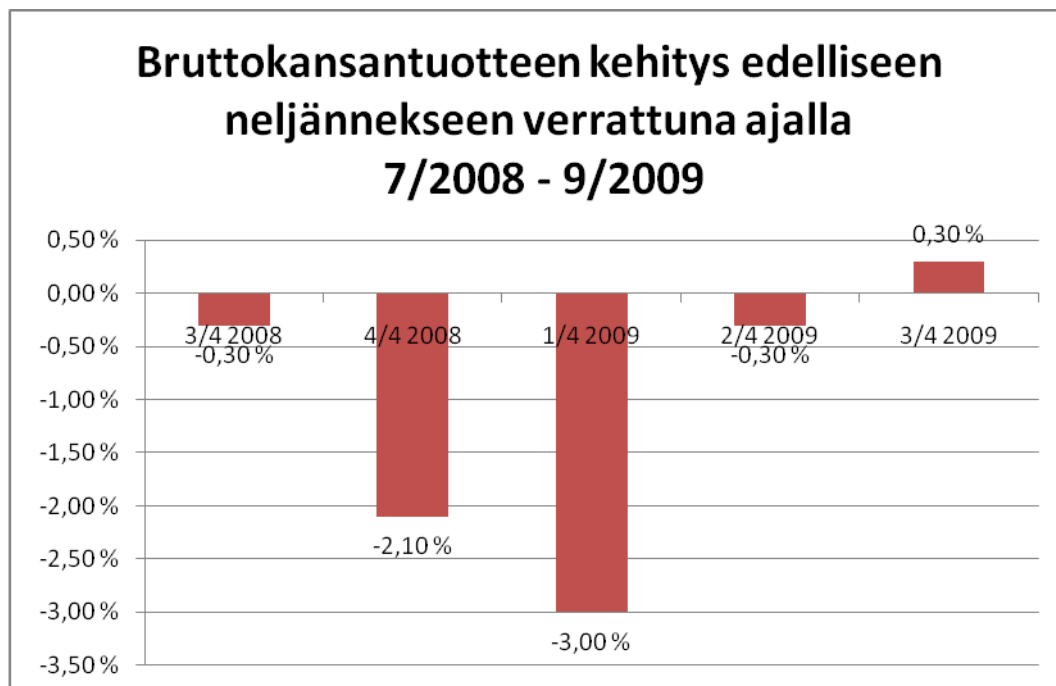
Helmikuussa 2009 Yhdysvalloissa esiteltiin 2000 miljardin dollarin suuruinen vakautusohjelma rahoitusjärjestelmän pelastamiseksi. Ohjelma kasvatti valtion roolia markkinoilla ja pankkisektorilla suuremmaksi kuin vuosikymmeniin. Valtion toimesta tuetaan myös Yhdysvaltain suurimpia autovalmistajia ja asuntolainojen kanssa kamppailevia. Autovalmistajia tuki ei kuitenkaan auta, vaan moni joutuu hakeutumaan velkasaneeraukseen. Kesäkuussa Yhdysvaltain hallitus antaa suurille pankeille luvan maksaa miljardien dollarien suuruiset tuet takaisin. Luotomarkkinoiden tilanteen nähdään kohentuneen ja rahoitusjärjestelmän vakautuneen, mutta kriisin aiheuttaneet pankkijärjestelmän perusongelmat ovat yhä olemassa. (Sokala 2009)

4.2 Taantumän näkyminen asuntovelallisen näkökulmasta

Bruttokansantuotteella tarkoitetaan tietyllä alueella tuotettujen tavaroiden ja palvelujen arvoa tietyllä aikajaksolla. Yleensä bruttokansantuote ilmoitetaan henkilön kohden, jolloin se ilmaisee keskimääräisesti yhden henkilön tuottamien tavaroiden ja palvelujen arvon. Näin saadaan selville yleiskuva ihmisten keskimääräisestä tuotantokyvystä tai rahallisesta elintasosta. Eri maiden elintasoja voidaankin helposti verrata bruttokansantuotteen avulla. (Attac 2007)

Taantumän sanotaan siis virallisesti alkaneen 1.7.2008. Vuoden kolmannen neljänneksen oltua 0,3 prosenttia miinuksella jatkui alamäki bruttokansantuotteen supistuttua vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä 2,1 prosenttia edelliseen verrattuna. Vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä laskua on ollut 3 prosenttia vuoden 2008 viimeiseen neljännekseen verrattuna. Toisella neljänneksellä laskua on myös ollut hieman, mutta kolmannen neljänneksen pieni kasvu on tilastojen

valossa katkaissut taantuman.



Kaavio 1. Bruttokansantuotteen kehitys edelliseen neljännekseen verrattuna ajalla 7/2008 – 9/2009. (Tilastokeskus 2009a, 2009b, 2009c, 2009d ja 2010)

4.2.1 Työttömyys ja lomautukset

Meneillään oleva taantuma on vaikuttanut merkittävästi työttömyyden lisääntymiseen. Ilmassa on uhkakuvia, joiden mukaan osa työpaikoista on vaarassa kadota lopullisesti. 90-luvun lamaan verrattuna Suomi on nykyään paljon riippuvaisempi viennistä. Viennin supistuttua työttömyys kohdistuu voimakkaasti miesvaltaiseen ventialaan. Työttömyys koetteleekin nyt miehiä enemmän kuin naisia. (Mattila 2009)

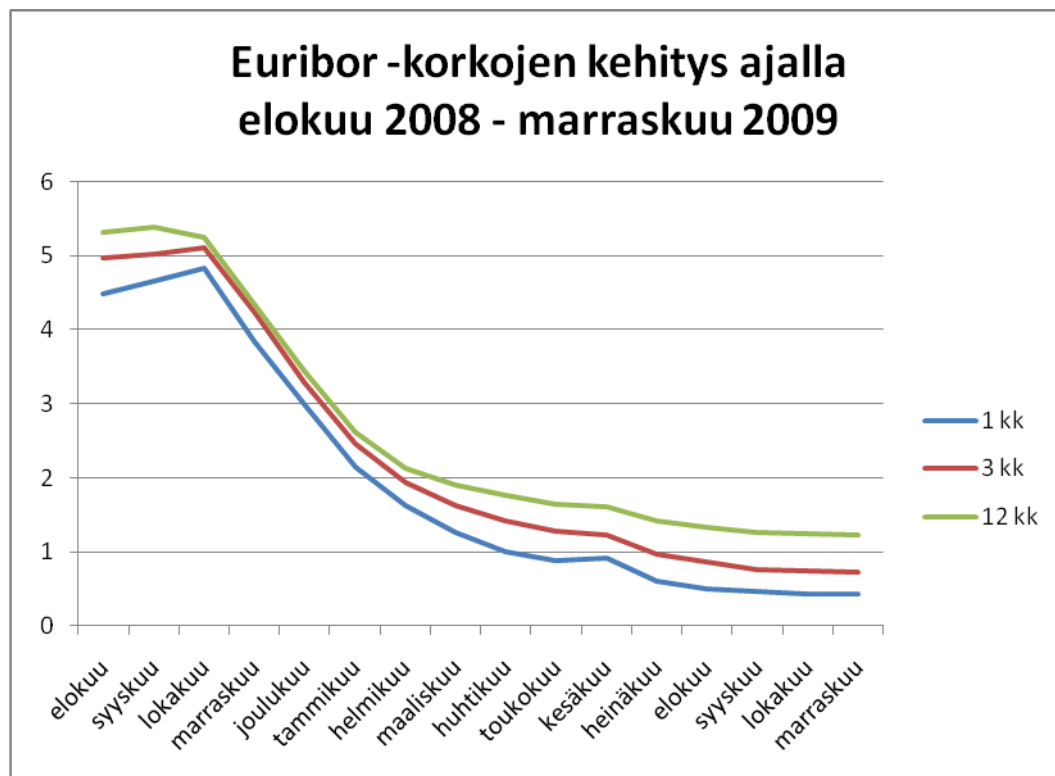
Rahoitussektorista alkanut taantuma sai voimansa vientiteollisuudesta ja sieltä työpaikat nyt katoavat. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen ekonomistin Janne Huovarin mukaan rakennemuutoksen myötä osa teollisuuden työpaikoista häviää lopullisesti. Edes nousukausi ei tilannetta pelasta, vaan uusien työpaikkojen syntyminen teollisuuteen on vaikeaa. (Mattila 2009)

Tutkijoiden arvioiden mukaan työttömyys tulee pahenemaan entisestään. Huova-

rin arvion mukaan työttömien määrä nousee yli 250 000:een. Työttömyysprosentin hän uskoo nousevan yli kymmeneen prosenttiin. Palkansaajia edustava Merja Kauhanen on varautunut vieläkin pahempaan. SAK:n saamien tietojen mukaan lomautettuna tai lomautusuhan alla on ollut yli 100 000 ihmistä. Mikäli nämä lomautukset alkavat muuttua irtisanomisiksi, heikentävät ne jo ennestään huonoja työllisyyslukuja entisestään. Kauhanen arvioikin, että työttömyysaste nousisi vuonna 2010 reilusti yli 10 prosenttiin, mikä merkitsisi 300 000 työtöntä. (Mattila 2009)

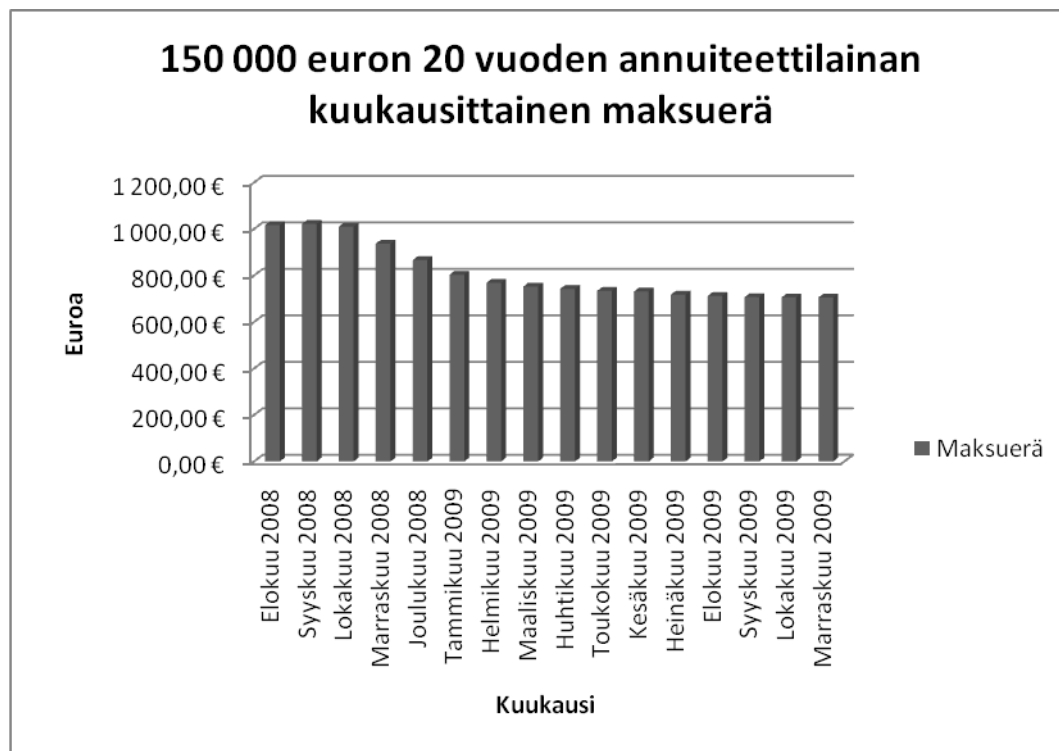
4.2.2 Korkotason muutokset ja sen vaikutukset asuntolainoihin

Tavallisen kuluttajan näkökulmasta taantuma on tuntunut selvästi kukkarossa korkotason muutosten myötä. Asuntovelallisen näkökulmasta korkotasolla on suuri merkitys. Vuonna 2008 loppukesästä korot olivat huippukorkealla liikkuen viiden prosentin molemmin puolin. Loka-marraskuussa alkanut jyrkkä lasku jatkui aina kevääseen, maaliskuuhun saakka. Vielä senkin jälkeen on ollut havaittavissa maltillista laskua ja korot ovat pysytelleet yli puoli vuotta ennätysellisen matalalla, yhden prosentin tuntumassa. Lyhyemmät, kolmen ja yhden kuukauden euriborit, ovat olleet jopa puolen prosentin luokkaa vuoden 2009 lopulla.



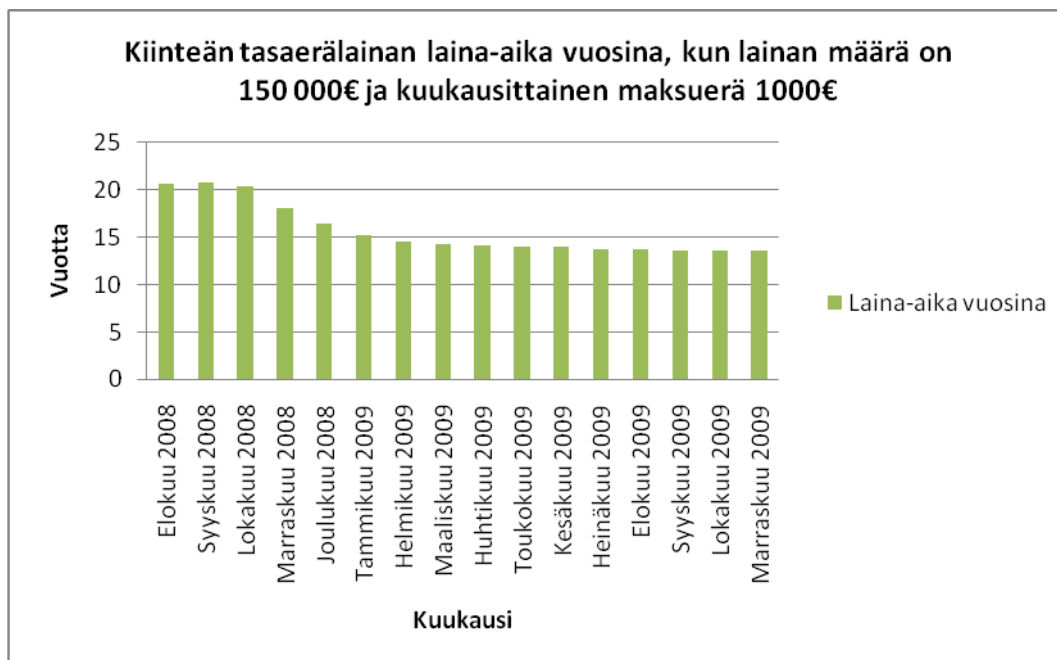
Kaavio 2. Euriborkorkojen kehitys ajalla elokuu 2008 – marraskuu 2009. (Suomen Pankki 2010)

Asuntolainoissa yleisimmin käytettävän 12 kuukauden euriborin mukaan lasketuna melko keskimääräisessä 150 000 euron annuiteetilainassa korkotason vaihtelet ovat merkittävästi tuntuneet kuukausittaisessa lyhennyserässä. Esimerkkilaskelmassa laina-ajaksi on valittu 20 vuotta ja pankin marginaaleja ei ole huomioitu. Vuoden 2008 loppupuolella huippukorkeiden korkojen aikaan kuukausittainen lyhennyserä nousi noin tuhanteen euroon. Vuotta myöhemmin samainen erä oli reilusti pienempi, noin 700 euroa. Tässä kohdin voidaan ajatella, että mikäli asuntovelallisella on ollut 12 kuukauden euriboriin sidottu asuntolaina ja korontarkistuspäivä on osunut vuoden 2008 syksyille, on koron vaihtaminen lyhyempään ollut kannattavaa ja tuonut suuret säästöt mahdollisesta pankin perimästä vaihtomaksusta huolimatta.



Kaavio 3. 150 000 euron 20 vuoden annuiteettilainan kuukausittainen maksuerä. (Suomen Pankki 2010)

Kiinteän tasaerälainan kohdalla taas korkotason vaihtelut tuntuvat laina-ajan pituuden muutoksina. Esimerkiksi on otettu 150 000 euron 20 vuoden laina, jossa kuukausittaiseksi maksueräksi on sovittu 1000 euroa. Kiinteän tasaerälainan kohdalla korkojen lasku on vaikuttanut suotuisasti laina-ajan pituuteen. Vuoden 2008 lopulla korkeiden korkojen aikaan laina-aika oli yli 20 vuotta. Vuotta myöhemmin laina-ajasta on tippunut viitisen vuotta pois vuoden takaiseen verrattuna. Vuoden 2009 lopun 12 kuukauden Euriborin mukaan laskettuna laina-aika oli enää vajaat 15 vuotta.



Kaavio 4. Kiinteän tasaerälainan laina-aika vuosina, kun lainan määrä on 150 000 € ja kuukausittainen maksuerä 1000 €. (Suomen Pankki 2010)

4.3 Taantuman vaikutukset asuntorahoitukseen pankin näkökulmasta

Vaasalaisessa pankissa taantuman vaikutukset lainanmyöntämisperusteisiin ovat olleet suhteellisen vähäisiä kesällä 2009. Asiakkaiden puheiden perusteella kriteerit ovat aina olleet kilpailijapankkeja tiukemmat. Tärkeimpänä kriteerinä lainan saannille pidetään riittävää maksukykyä. Pankki noudattaa Rahoituslaitoksen ohjeita, joiden mukaisesti asiakkaan nettotuloista 30 prosenttia saa mennä lainan hoitoon. Luottokelpoisuus huomioidaan myös, eikä maksuhäiriömerkintöjä saa olla. Haastateltu rahoitusneuvoja on huomannut maksuhäiriömerkintöjen lisääntyneen melko paljon, erityisesti ongelmia ovat aiheuttaneet eri operaattoreiden eli kännykkäfirmojen laskut. Lisäksi lainalle pitää olla täydet vakuudet. 70 prosenttia asunnon arvosta kelpaa vakuudeksi, loppuosan voi muodostaa valtioneuvoston takaus, pankin luottotakaus tai takaajat. Vakituinen työpaikka on myös oleellinen asia lainan saannin kannalta. (Martin 2009)

Jo ennestään tiukkojen lainanmyöntökriteerien vuoksi lähes ainut huomattava muutos on ollut stressitestin käyttöönotto. Periaatteessa se on ollut koko ajan käytössä, mutta hieman unohduksissa. Taantuman ja keväällä matalalle laskeneiden

korkeiden myötä se on tullut ikään kuin pakolliseksi jokaisen asiakkaan kohdalla. Tämä on ollut näkyvin muutos rahoitusneuvojan työssä lainaneuvottelujen suhteen. (Martin 2009)

Lainojen hakemisessa on taantuman myötä ollut havaittavissa pientä hiljenemistä kevättalven 2009 aikana ja asiakkaiden käytöksessä on ollut aistittavissa varovaisuutta. Keväällä kuitenkin jatkuivat monet, jo syksyllä 2008 alkaneet lainaneuvottelut, koska asiakkaat ovat löytäneet asunnon vasta keväällä. Rahoitusneuvoja arvelee Vaasan melko normaalina pysyneeseen tilanteeseen vaikuttaneen sen, ettei kaupungin isoilla työnantajilla ole ollut mittavia yt-neuvotteluja. Lomautuksista johtuvia yhteydenottoja pankki on saanut vain joitain kymmeniä. Tapauskohtaisesti ratkaisuksi on löydetty lyhennysvapaa, pelkkien korkojen maksaminen tai pienempi maksuerä. (Martin 2009)

Haettuja lainoja on kuitenkin jouduttu hylkäämään tavallista enemmän. Joukossa on luultavasti jonkin verran niitä, jotka eivät ole saaneet lainaa omasta pankistaan ja yrittävät siksi muistakin pankeista. Joillain hakijoilla on ollut puutteita maksukyvyssä ja toisilla ei ole ollut riittäviä vakuuksia. Vakuuksien suhteen ei ole tingitty ennen eikä varsinkaan näinä aikoina. Yleisesti ottaen ehtona lainan saannille pidetään sitä, että mahdollinen edellinen asunto on oltava myytynä. Tapauskohtaisesti on joissain vaiheissa katsottu tätä ehtoa läpi sormien, mikäli asunto on sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan sellainen, että sen voidaan realistisesti ajatella menevän kaupaksi suhteellisen lyhyessä ajassa. Samoin vanhan lainan pieni jäljellä oleva määrä saattaa vaikuttaa myönteisesti. (Martin 2009)

Loppuvuonna 2008 korkojen ollessa huippukorkealla ja alkuvuodesta korkojen jälleen laskiessa pankki sai lukuisia yhteydenottoja asiakkailta, jotka alkoivat miettiä omia lainojaan ja niiden korkosidonnaisuuksia uusiksi. Erityisesti korkojen laskiessa 12 kuukauden Euribor vaihdettiin monessa tapauksessa 3 kuukauden Euriboriin. Lainaehdoissa sovitaan yleensä, että korkotyyppin voi laina-aikana vaihtaa kerran maksutta. Monet asiakkaat käyttivätkin ensimmäisen kertansa vuoden vaihteessa. Toiset taas olivat käyttäneet vaihtomahdollisuuden jo aiemmin, jolloin uudesta vaihdosta koituu asiakkaalle 150 euroa kuluja. Vaihtomaksusta huolimatta moni asiakas koki vaihdon kokonaiskustannusten valossa kannattava-

na. (Martin 2009)

Korkotason heittäminen myötä korkokaton suosio on kasvanut vuoteen 2008 verrattuna yli 100 %. Korkokatto on asiakkaalle parempi vaihtoehto kuin kiinteä korko, jota käytetäänkin aika vähän. Korkokatossa asiakas hyötyy markkinatilanteesta silloin, kun korot ovat alhaalla. Korkojen taas noustessa korkokatto estää koron nousun kohtuuttoman korkeaksi. Kiinteän koron valitsija taas maksaa heti alusta lähtien korkeampaa korkoa. Korkokaton valinneet asiakkaat ovat olleet tyytyväisiä. Sen suosio ei kuitenkaan ole kevätpuolella enää ollut yhtä suuri kuin syksyn korkeiden korkojen aikaan. Korkokatto on tietty prosentti, joka päivitetään päivittäin. Kolmen, viiden, seitsemän ja kymmenen vuoden ajoille on oma korkonsa ja niiden hinta määräytyy ajan mukaan. Korkokattoa käytetään myös muissa kuin asuntolainoissa, kuten kulutusluotoissa ja autolainoissa. Noin 40 prosentissa kaikista lainoista on korkokatto. (Martin 2009)

Yleisimmin käytettävä lyhennystapa on tasaerä. Vain noin 5 prosentissa lainoista on käytössä jokin muu lyhennystapa. Tämän suhteen ei taantuma ole tuonut mitään muutoksia. Hyvänä puolena on se, että korkojen noustessa nousu vaikuttaa vain laina-ajan pituuteen. (Martin 2009)

Kesän alussa suosituimpia korkoja olivat kolmen ja kuuden kuukauden Euriborit. Valinta riippuu myös asiakkaan omasta mielenkiinnosta seurata markkinatilanteen kehittymistä. Kolmen kuukauden Euriborin valitsijan tulee itse aktiivisesti seurata korkojen kehittymistä. Prime-korkoa käytetään myös jonkun verran, syksyn 2008 puolella se oli jopa halvempi kuin 12 kuukauden Euribor. Kesäkuussa 2009 tilanne oli jo päinvastainen. Alkuvuoden ja alkukesän 2009 aikana suurin osa lainoista sidottiin kolmen kuukauden Euriboriin. Etenkin korkokaton yhteydessä on usein päädytty tähän vaihtoehtoon. Yleisesti ottaen 12 kuukauden Euribor on kuitenkin asuntolainoissa käytettävä korko. (Martin 2009)

Pankin asiakaskohtaisiin marginaaleihin vaikuttavat ensisijaisesti maksukyky ja vakuudet. Mikäli lainalla on takaajia, on marginaali asiakkaalle kalliimpi. Reaali-vakuudet eli kiinteä omaisuus on asiakkaan kannalta edullisempi vaihtoehto. (Martin 2009)

Ostajissa ei ole tapahtunut huomattavaa muutosta, vaan kaikenlaisia ostajia on ollut liikkeellä. Viimeisen vuoden aikana on rahoitusneuvojan mukaan ollut liikkeellä ilahduttavan paljon nuoria, joilla on ollut itsellään sen verran säästöjä, ettei 100 prosenttista rahoitusta ole tarvittu. Lainojen suuruuden suhteen on hieman ollut havaittavissa sitä, että rakentamista suunnitelleet ovatkin vaihtaneet suunniteltua halvempaan vaihtoehtoon. Ostamista harkitaan siis hieman tarkemmin. (Martin 2009)

Kaiken kaikkiaan rahoitusneuvojan mielestä taantumien vaikutukset eivät ole Vaasassa olleet kovin merkittäviä. Myöskään järjestämättömien luottojen eli yli kolme kuukautta maksamatta olleiden luottojen määrä ei ole lisääntynyt. Rahoitusneuvoja kuitenkin arvelee maksuvaikeuksien tulevaisuudessa lisääntyvän. Selkeämmin taantumien aiheuttamat muutokset ovat ilmenneet luultavasti pääkaupunkiseudulla tai sitten Vaasassa muutokset tulevat näkyviin vasta viiveellä. Pankin näkökulmasta tilanne ei ole niin huono kuin lehdet antavat ymmärtää, joten taantuma tuntuu osittain median ruokkimalta mielikuvalta. (Martin 2009)

4.3 Asuntokaupan volyymi ja hintatason muutokset

4.3.1 Vaikutukset loppuvuonna 2008 ja alkuvuonna 2009

Rahoitusmarkkinoiden kriisin leviäminen Eurooppaan alkoi näkyä syksyllä 2008 suomalaisten arjessa varovaisuutena. Isoja päätöksiä, kuten asuntokauppoja lykätettiin myöhemmäksi. Tämä alkoi näkyä selkeästi asuntomarkkinoiden jäähtymisenä. Lokakuussa 2008 uutisoitiin asuntojen hintojen laskeneen kevääseen 2008 verrattuna viisi prosenttia ja tehtyjen kauppojen vähentyneen vuodessa 15 prosenttia. Näin arvioi Realia Groupin toimitusjohtaja. (Hertsi 2008)

Suurten ja kalliiden perheasuntojen ja uusien asuntojen hinnat olivat pudonneet eniten. Sen sijaan pienien asuntojen kohdalla hintapudotus oli ollut maltillisempaa. Kokonaan kaupanteko ei kuitenkaan pysähtynyt, sillä esimerkiksi Huoneistokeskus teki Kyhälän mukaan lokakuussa 2008 kuuden ensimmäisen päivän aikana 150 kauppaa, mikä on 30 kauppaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. (Hertsi 2008)

Samansuuntaisia ajatuksia oli Kiinteistömaailman toimitusjohtaja Tommi Rytkösellä. Hänen mukaansa hintojen lasku oli elokuussa vielä pientä, mutta arvioi lokakuun laskuksi paria prosenttia. Vuodessa myyntiajat olivat pidentyneet 1,5 kuukaudesta yli kahteen kuukauteen. Asuntokauppaan liittyviä päätöksiä harkittiin hyvin pitkään, niitä lykättiin tai peruttiin kokonaan. Rytkösen mukaan lokakuussa asuntomarkkinoilla oli mukana lähinnä hieman isompaan asuntoon vaihtavia perheitä. (Hertsi 2008)

Alkuvuoden 2009 aikana asuntokaupassa alkoi näkyä vilkastumisen merkkejä. OP-kiinteistökeskus arvioi, että maaliskuussa liikkeellä olivat etenkin ensiasunnon ostajat. Alkuvuoden aikana tehtyjen kauppojen määrä nousi kuukausittain, tammikuussa OP-Kiinteistökeskukset välittivät reilut 750 kauppaa, helmikuussa hieman yli tuhat ja maaliskuussa jo noin 1200. Vertailun vuoksi voidaan mainita, että edellinen yli 1000 kaupan kuukausi oli ollut syyskuussa 2008. Alkuvuoden aikana kysytyjä olivat etenkin pienet yksiöt ja kaksiot, joista osa on mennyt sijoitusasunnoiksi. Samansuuntainen ilmiö huomattiin myös Kiinteistömaailmassa. Toimitusjohtaja Tommi Rytkönen kertoi Kiinteistömaailman välittäneen maaliskuussa 1100 asuntokauppaa, mikä oli paras luku vuoden 2008 toukokuun jälkeen. Virkistyminen näkyi Rytkösen mukaan erityisesti pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla sekä OP-kiinteistökeskuksen huomioiden mukaan myös kasvukeskuksissa, kuten Turussa, Tampereella ja Lahdessa. (Eskola 2009)

Alkuvuonna toteutuneisiin asuntokauppoihin on vaikuttanut yllättävän vähän alhainen korkotaso. Vain muutama prosentti vastaajista arvioi korkokehityksellä olleen vaikutusta ostopäätökseen. Kiinteistömaailman teettämä ostajatutkimus selvitti tammi-helmikuussa asunnon ostaneiden käyttäytymistä. Useampi kuin joka neljäs vastaaja mainitsi korkeiden vuokrahintojen vaikuttaneen omistusasunnon ostoon. Puolet ostajista oli sitä mieltä, että yleinen markkinatilanne vaikutti myönteisesti päätöksentekoon. Sopivan tilaisuuden koki tulleen 30 prosenttia ostajista ja joka neljäs vauhditti päätöstään markkinatilanteen vuoksi. (Mykkänen 2009)

Tosissaan asuntomarkkinoilla mukana olevat eivät ole pelästyneet taantumaa. Kiinteistömaailman toimitusjohtajan mukaan alkuvuonna kauppaja tehneet ovat

olleet toimissaan ripeitä. Yli puolet ostajista teki lopullisen päätöksen enintään kolmen kuukauden aktiivisen asunnonetsinnän jälkeen ja 80 prosenttia alle puolessa vuodessa. (Mykkänen 2009) Kiinteistömaailman ostajatutkimuksen mukaan asuntokaupassa nähtiin alkuvuonna selkeä rakennemuutos. Poikkeuksellisesti eniten asuntoja ostivat ensiasunnonostajat, joita oli kolmannes kaikista ostajista. Aiemmin vuokralla asuneita oli noin viidennes ja sijoittajia 15 prosenttia. Sen sijaan asunnonvaihtajia ei asuntokaupoilla näkynyt, vaikka perinteisesti heidän osuutensa kaupasta on ollut 70 prosenttia ja muilla ryhmillä 30 prosenttia. (Kauppalehti 2009a)

Realia Groupin Kyhälän mukaan korkojen lasku hätyytti sijoittajia asuntonäyttöihin levottomien osakemarkkinoiden vuoksi. Kun määräaikaistalutuksistaan ei alkuvuonna saanut kunnon tuottoa, sijoittajat hakivat sitä asunnoista. Kyhälän arvion mukaan nousevien vuokrien ansiosta sijoitusasunnosta saattoi odottaa viiden tai kuuden prosentin tuottoa. (Ollikainen 2009)

Vuoden 2008 loka-marraskuuhun verrattuna alkuvuonna oli tarjolla huomattavasti vähemmän myytäviä asuntoja. Internetissä toimivissa Etuovi- ja Oikotie-palveluissa oli asuntoja myynnissä noin viidennes loppuvuotta vähemmän. (Mykkänen 2009)

Kaikkiaan asuntokauppa vilkastui koko maan tasolla viidenneksellä lokamarraskuuhun verrattuna. Kerrostaloasuntojen keskihinta nousi reilut kaksi prosenttia ja rivitaloasuntojen kohdalla nousu oli neljä prosenttia loppuvuoteen verrattuna. (Mykkänen 2009) Realia Groupin toimitusjohtajan Risto Kyhälän mukaan asuntojen hinnoissa on ollut nähtävissä koon mukaista vaihtelua. Hänen mukaansa lisähuoneen sai alkuvuonna halvalla. Pienien alle 60-neliöisten asuntojen hinnat eivät olleet juurikaan muuttuneet. Sen sijaan keskikokoisten asuntojen hinnat olivat laskeneet viime kevääseen verrattuna kymmenisen prosenttia ja yli 90-neliöisten asuntojen kohdalla laskua oli peräti 20 prosenttia. (Ollikainen 2009)

Kuitenkin vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna asuntojen hinnat olivat huomattavasti alhaisempia. Kiinteistömaailman asuntomarkkinakatsauksen mukaan selkeimmin hinnat olivat laskeneet pääkaupunkiseudulla, esimerkiksi Helsingissä

kerrostaloasuntojen hinnat olivat helmikuussa 2009 laskeneet noin 8,7 prosenttia helmikuuhun 2008 verrattuna. Espoossa ja Vantaalla vastaava lasku oli noin 7 prosenttia. Vastaavasti Turussa, Oulussa ja Tampereella lasku oli hyvin maltillista ja Kuopiossa keskineliöhinta oli jopa noussut 2,2 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. (Kauppalehti 2009a)

Vaasalaisen kiinteistövälittäjän näkökulmasta katsottuna elo - lokakuussa 2008 kauppoja tehtiin ennätystahtiin myyntimäärissä mitattuna. Joulukuu sen sijaan oli hiukan rauhallisempaa aikaa, verrattavissa vuoden 2007 joulukuuhun. Vuoden 2009 alku oli todella hiljaista parin ensimmäisen viikon ajan. Tammikuun loppupuolella kauppa alkoi kuitenkin käynnistyä, mutta tammikuun tulos jäi silti normaalia heikommaksi. Helmikuu oli jo normaalin kuukauden tasolla. Maaliskuussa tehtiin kaikkien aikojen ennätysmäärä myynissä, joten tammikuun heikohko tulos saatiin tasoitettua jo siinä vaiheessa. (Vaasalainen kiinteistönvälittäjä 2009)

4.3.2 Kevät ja kesä 2009

Kevään myötä asuntokauppa vilkastui entisestään. Sanomalehti Kalevan haastattemien kiinteistönvälittäjien arvioiden mukaan kauppa elpyi huhtikuussa jopa vuoden takaista vilkkaammaksi. Sen sijaan etenkin kalliiden kohteiden kohdalla myyntiajat pidentyivät. Suurien asuntojen myyntiä vauhdittaakseen esimerkiksi rakennusyhtiö NCC myi asuntojaan alennetulla hinnalla. Tarjous koski kolmioita ja muita suuria asuntoja, joiden myynti oli ollut viime vuodesta saakka melkein pysähdyksissä. (Kauppalehti 2009b) Alkukesästä käytettyjen kerrostaloasuntojen myyntiajat olivat koko maassa keskimäärin 75 vuorokautta. Pisimmillään vastaavat ajat olivat vuodenvaihteen jälkeen, jolloin myyntiajat olivat venyneet peräti 88 vuorokauteen. (Kauppalehti 2009c)

Vaasalaisen kiinteistönvälittäjän mukaan jo kesäkuussa asuntokaupassa oltiin ihan samassa vauhdissa kuin vuotta aikaisemminkin. Kesäkuussa liikkeellä on ollut etenkin paljon sijoittajia, jotka ovat palanneet markkinoille korkojen laskettua. Alkusyksystä 2008 sijoittajien katoaminen oli selvästi havaittavissa, kun muut sijoitukset olivat siihen aikaan kannattavampia. Myyntimäärissä taantuma ei juurikaan ole näkynyt, mutta myyntiaikojen suhteen on pitänyt varautua pidempiin

aikoihin. Kohteiden oikea hinnoittelu on huomattu erittäin tärkeäksi. Kiinteistönvälittäjän mukaan vielä pari vuotta sitten hinnoittelupolitiikkana käytettiin sitä, että hinnaksi ajateltiin summaa x , johon pystyi laittamaan vielä hieman päälle, jotta myyjä sai omansa pois. Nykyään ei kuitenkaan voida ajatella, että hinnat aina vain jatkuvasti nousevat. Asiakkaiden kanssa käydäänkin tarkasti läpi toteutuneita kauppahintoja tilastoja apuna käyttäen. Hinta pyritään aina asettamaan realistiseksi. Mikäli asiakkaan toiveet eroavat paljon kiinteistönvälittäjän omista ajatuksista hinnan suhteen, ei välityssuhdetta välttämättä aina synny. Asiakkaan niin halutesa voidaan asunnon myyntiä kuitenkin kokeilla asiakkaan haluamalla hinnalla parin kolmen viikon ajan, mutta mikäli kiinnostusta ei ilmene, hintaa pudotetaan realistiselle tasolle. (Vaasalainen kiinteistönvälittäjä 2009)

Vaasalainen kiinteistönvälittäjä kertoo myös huomanneensa, että lehdissä ja uutisissa annettu yleiskuva asuntomarkkinoiden tilanteesta koskee lähinnä pääkaupunkiseutua. Sitten on ihan erikseen kehä kolmosen ulkopuolinen alue, jolla tilanne on aivan eri. Esimerkiksi mitään hintojen romahdusta hän ei ole Vaasan alueen asuntomarkkinoilla huomannut, vaan hintojen suhteen on menty aivan samalla tasolla jo parin vuoden ajan. Jotain muutosta on kuitenkin ollut, sillä kalliille, yli 300 000 euron omakotitaloille on nykypäivänä todella vaikeaa löytää ostajaa. Ylipäänsä etenkin omakotitalojen myyntiajoissa on ollut huomattavaa pidentymistä, koska isojen lainojen ottamisen suhteen ollaan entistä varovaisempia. Isoja ja kalliita kohteita käydään myös katsomassa useaan kertaan ja päätöstä harkitaan aiempaa pidempään. (Vaasalainen kiinteistönvälittäjä 2009)

Keskimääräisiä myyntiaikoja on kiinteistönvälittäjän mukaan kuitenkin vaikea määritellä, sillä myyntiaika voidaan määritellä alkavaksi siitä, kun toimeksianto vastaanotetaan tai vasta siitä, kun asunto on myyntikunnossa, eli kun kaikki selvitykset on tehty ja todistukset hankittu. Myyntiajat voivat vaihdella rajustikin, 2-3 kuukautta on vielä ihan normaali, kun taas kohteesta riippuen kauppa voidaan tehdä parissakin päivässä. Mikäli kohteesta halutaan hakea ehdotonta maksimihintaa, menee myyntiprosessissa luonnollisesti pidempään kuin muulloin. Myyntiin tarjottujen asuntojen määrissä ei ole myöskään ollut huomattavissa mitään muutoksia Vaasan seudulla. Mielenkiintoisena muutoksena, joka ei kuitenkaan välttä-

mättä liity pelkästään taantumaan, on kiinteistövälittäjä työssään huomannut sen, että nykyään näytöissä käyvät lähinnä pelkästään tosiostajat. Vielä muutama vuosi sitten asuntonäytöissä saattoi käydä parikymmentäkin uteliasta, joista vain muutama oli tosissaan ostoaikeissa. Nykyään nämä hupikävijät ovat kadonneet lähes kokonaan. (Vaasalainen kiinteistönvälittäjä 2009)

4.3.3 Syksy ja tulevaisuudennäkymät

Syksyn myötä asuntokauppa alkoi käydä todella vilkkaana, sillä esimerkiksi Kiinteistömaailma-ketjulla syyskuu oli siihen mennessä vuoden vilkkain kauppakausi. Ketju uskoikin vielä lokakuussa, että asuntokauppa saattaisi elpyä niin kauppamäärien kuin hintojenkin suhteen kahden vuoden takaiselle tasolle. (Yle 2009b)

Kiinteistömaailman toimitusjohtajan Tommi Rytkösen mukaan taantuman vaikutukset näkyvät kuitenkin edelleen markkinoilla. Kaupungeissa, joissa työttömyys on lisääntynyt merkittävästi, käy asuntokauppakin nihkeästi. Asuntomarkkinoilla on ollut havaittavissa eräänlainen kahtiajako, sillä suurimmissa kaupungeissa ja Uudellamaalla hintataso on palautunut entiselleen ja kauppakin käy hyvään tahtiin. Myös Huoneistomaailman edustaja on huomannut kaupan vilkastumisen. Toisaalta vastaan on tullut aivan uudenlainen ongelma, sillä tarjontaa on huomattavasti vähemmän kuin mihin ollaan totuttu. Kysyntää olisi siis selkeästi enemmän kuin tarjontaa. Asuntojen hintojen laskun myötä sijoittavat ostivat innolla yksioita ja kaksioita vuokraamistarkoituksessa, tämä näkyi isojen asuntojen kaupan hyytymisenä. Syksyllä oli havaittavissa asuntokaupan rakenteen normalisointumista, yksioiden osuus oli reilun kymmenen prosentin luokkaa, kaksioiden kolmannes ja loput eli yli puolet kaupoista koski suurempia asuntoja. (Yle 2009b)

Taantuman vaikutus asuntomarkkinoilla näkyi syksyllä lähinnä enää ostajien varovaisuutena. Kiinteistömaailman teettämän kyselyn mukaan suomalaiset eivät olleet innokkaita lähtemään mukaan harkitsemattomaan tarjouskilpailuun, vaikka itseä miellyttävä asunto olisikin ollut tähtäimessä. Samaten henkilökohtaiseksi hintakatoksi asetetusta summasta pidetään tiukasti kiinni. Aiempaa enemmän ostajat vierastavat myös niin sanottua kahden asunnon loukkua. Nykytilanteessa

suurin osa ostajista myy vanhan asuntonsa ennen uuden ostoa. Kiinteistömaailman Rytkösen mukaan vielä puolitoista vuotta sitten noin 60 prosenttia asunnon ostajista ilmoitti myyvänsä vanhan asuntonsa vasta uuden oston jälkeen. Nykyään luku on alle kymmenen prosentin luokkaa. Tähän on vaikuttanut myös pankkien tiukentunut rahoituskäytäntö. (Yle 2009b)

Hintojen nopean nousun myötä on ehkä aihetta pelätä jopa uuden hintakuplan syntyä. Kasvavista työttömyysluvuista huolimatta asuntojen hinnat nousevat. Asuntojen kysyntään vaikuttanee myös kuluttajien hyvä luottamus omaan talouteen. Nousu oli kuitenkin odotettavissa, siitä kertoivat luottamuksen kasvun lisäksi matala korkotaso ja alkuvuonna pysähdyksissä olleen asuntokaupan pääseminen jälleen vauhtiin. Hintojen nousua on selittänyt myös tarjonnan puute. Rajut vuosimuutokset selittyvät kuitenkin osittain sillä, että kun hintoja verrataan vuoden takaisiin lukuihin, syksyyn 2008, jolloin finanssikriisi näyttäytyi voimakkaimmin, ovat erot luonnollisesti suuria. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen hintojen nousu vuoden takaiseen verrattuna oli 10,5 prosenttia ja koko maassa keskimäärin noin 8 prosenttia. Kasvukeskusten hintojen nousu on Sampo-pankin pääekonomistin Lauri Uotilan mukaan ollut ymmärrettävää, sillä tuotantoelämän ja talouden keskittyminen jatkuu edelleen. Pienet paikkakunnat eivät enää paljoakaan paina tilastoissa, vaan väestön ja asuntokaupan painopiste siirtyy keskittymisen myötä kaupunkeihin. (Taloussanomat 2010)

Uotila ei usko, että pitkään veikattua asuntojen hintaromahdusta olisi nykyään tulossa. Myöskään hintojen nousuun hän ei usko, vaan veikkaa hintatason pysyvän ennallaan parin vuoden ajan. Hänen mukaansa ajat ovat kutakuinkin normaallit, kuluttajilla on vahva usko tulevaisuuteen ja vaikka työttömyys lisääntyykin, valtaosan palkat kuitenkin nousevat. Uotilan mukaan korot nousisivat seuraavan vuoden aikana yhden prosenttiyksikön verran ja sitä seuraavan vuoden aikana toisen prosenttiyksikön ja siltikin oltaisiin vasta neljän prosentin tasolla. (Taloussanomat 2010)

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella taantumien vaikutuksia asuntomarkkinoihin kuluneen reilun vuoden ajalta. Tilannetta tarkasteltiin asuntovelallisen, asunnon ostoa harkitsevan ja asuntokaupan volyymin kannalta. Tarkoituksena oli siis selvittää, mitä taantumalla tarkoitetaan ja miten sen vaikutukset ovat näkyneet asuntovelallisen elämässä, miten tilanne on vaikuttanut lainanmyöntökriteereihin ja millaisia vaikutuksia yleisen taloudellisen tilanteen muutoksilla on ollut asuntokauppaan ja asuntojen hintoihin.

Suomessa taantumien voidaan katsoa alkaneen virallisesti 1. heinäkuuta 2008. Kun taantumien virallisena määritelmänä pidetään vähintään kahta perättäistä vuosineljännestä, jolloin bruttokansantuote supistuu edelliseen neljännekseen verrattuna, taantumien nähdään tilastojen valossa päättyneen vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä. Kyseessä on kuitenkin asia, joka ei pääty kuin seinään, vaan vaikutukset ovat edelleen näkyvissä ja näkyvät muun muassa työllisyydessä vielä pitkän ajan jälkeenkin.

Asuntovelallisen arjessa taantuma on tuntunut ensisijaisesti kukkarossa korkotason muutosten myötä. Asuntolainoissa yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor on vuoden aikana laskenut reilusta viidestä prosentista hieman päälle yhteen prosenttiin. Jos muut tekijät jätetään huomiotta, on tämä muutos vaikuttanut esimerkiksi annuiteetilainassa siten, että kuukausittaisen maksuerän suuruus on pudonnut sadoilla euroilla. Kiinteän tasaerän asuntolainoissa taas laina-aika on lyhentynyt keskimäärin viidellä vuodella. Korkojen uskotaan lähitulevaisuudessa jälleen nousevan, joten matalista koroista kannattaa nauttia niin kauan kuin vielä voi.

Opinnäytetyön edetessä tuli hyvin selväksi, että alueellisia eroja taantumien vaikutusten suhteen ilmenee. Median luoma kuva voimakkaista vaikutuksista on ilmennyt lähinnä pääkaupunkiseudulla. Muualla Suomessa vaikutukset eivät ole näkyneet yhtä selkeästi. Korkotason muutokset ovat olleet kuitenkin kaikkialla samoja. Sen sijaan vaikutuksia lainanmyöntökriteereihin on tarkasteltu lähinnä vain vaasalaisesta näkökulmasta. Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen asuntokaupan ti-

lastojen suhteen on jouduttu turvautumaan sähköisiin lehtiartikkeleihin lähdemateriaalina, sillä haastateltu kiinteistönvälittäjä ei halunnut puhua yrityksensä myyntitilastoista kilpailijoihin vedoten.

Vaasalaisen pankin näkökulmasta lainanmyöntökriteereissä ei juurikaan ole ollut muutoksia. Stressitestin käyttöönotto jokaisen asiakkaan kohdalla on ollut näkyvin muutos rahoitusneuvottelijan työssä. Pientä varovaisuutta asiakkaiden käyttäytymisessä on kuitenkin ollut havaittavissa. Melko normaalina pysynyt tilannetta selittää varmasti suurelta osin se, että Vaasan seudulla ei mittavia lomautuksia tai irtisanomisia ole ainakaan toistaiseksi nähty. Vuosien 2008 ja 2009 vaihteessa korkojen alkaessa laskea asiakkaat ottivat aktiivisesti yhteyttä pankkiin ja alkoivat miettiä omien lainojensa korkosidonnaisuuksia uusiksi. Korkeiden korkojen aikaan myös korkokatto kasvatti selvästi suosiotaan.

Asuntokaupassa taantuma alkoi näkyä vuoden 2008 lopulla hiljentymisenä ja myyntiaikojen pidentymisenä. Ostajat alkoivat olla varovaisia, ostopäätöksiä harkittiin hyvin pitkään tai niitä peruttiin kokonaan. Vuoden 2009 alkupuolella asuntokauppa alkoi asteittain elpyä. Alkuvuonna liikkeellä olivat etenkin ensiasunnon ostajat ja ostopäätöksiä tehtiin hyvin nopeasti. Suurten asuntojen kohdalla myös hintojen lasku oli voimakasta, jopa 10 - 20 prosenttia vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Sen sijaan kaksiot ja sitä pienemmät asunnot pysyivät hinnoiltaan entisellä tasolla.

Kevään myötä kauppa vilkastui, vaasalainen kiinteistönvälittäjä kertoi maaliskuun olleen heille kaikkien aikojen ennätyskuukausi ja kesällä oltiin jo takaisin aiempien vuosien tasolla myyntimäärissä mitattuna. Isojen ja kalliiden asuntojen kohdalla oli edelleen nähtävissä varovaisuutta, myyntiajat olivat pitkiä ja ostajia oli vaikea löytää.

Sykyä kohti mentäessä kauppa alkoi käydä aina vain paremmin. Loppuvuodesta on kehittynyt jo pelkoja tulevaisuuden suhteen, sillä kysyntää tuntuu olevan enemmän kuin tarjontaa. Syksyn myötä tulivat myös selkeämmin näkyviin alueelliset erot. Kasvukeskuksissa kauppaa on käyty ennätystahtiin, mutta sen sijaan paikkakunnilla, joita työttömyys on koskettanut voimakkaasti, on kauppakin käy-

nyt melko nihkeästi.

Taantuman merkit näkyvät asuntokaupassa edelleen kuluttajien varovaisuutena, kahden asunnon loukkua osataan jo varoa, mikä lienee ihan terveellinen ilmiö. Kaiken kaikkiaan asuntokauppa on tervehtynyt hyvin, sillä kauppa käy vilkkaasti kasvavista työttömyyslukuista huolimatta. Aika näyttää, mihin suuntaan tilanne etenee, kasvava kysyntä ja matalalla pysyneet korot kun ovat omiaan nostamaan asuntojen hintoja pilviin.

Työn tavoitteena oli selvittää taantuman vaikutuksia niin asuntomarkkinoihin kuin asuntovelallisen arkeenkin. Tutkimusta ei saatu toteutettua kaikilta osin alkuperäisen suunnitelman mukaisesti materiaalin hankinnan haasteellisuuden vuoksi, mutta uskoisin, että työstä ilmenee kuitenkin suhteellisen hyvin se, mitä asuntomarkkinoilla on viimeisen vuoden aikana yleisellä tasolla tapahtunut.

LÄHTEET

Painetut teokset

Kasso, Matti 2008. Igglo, taivas kattona. Gummerus.

Kasso, Matti 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Linnainmaa Leena, Palo Marianne 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä. Gummerus.

Elektroniset julkaisut

Attac 2007. Voiko hyvinvointia mitata taloudellisesti? [online]. [viitattu 8.3.2010]. Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://www.maailmantalous.net/?q=fi/node/25>](http://www.muodossa: <URL: http://www.maailmantalous.net/?q=fi/node/25>)

Eskola, Hanna 2009. Asuntokauppa virkistyi maaliskuussa [online]. [viitattu 26.10.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta [www-muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=63&rid=48668&qid=0&rsi=0&page=3&size=20&hits=104>](http://www.muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=63&rid=48668&qid=0&rsi=0&page=3&size=20&hits=104>)

Finanssialan Keskusliitto 2007a. Asuntolaina asiakkaan kannalta 2007 [online]. [viitattu 31.3.2009]. Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3844>](http://www.muodossa: <URL: http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3844>)

Finanssialan Keskusliitto 2007b. Asuntorahoituspalvelus 6.9.2007 [online]. [viitattu 31.3.2009]. Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3995>](http://www.muodossa: <URL: http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3995>)

Hertsu, Anneli 2008. Asuntokauppa hiljenee, hinnat lähtivät laskuun [online]. [viitattu 4.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta [www-muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=25&rid=27980&qid=2&rsi=0&page=1&size=20&hits=91>](http://www.muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=25&rid=27980&qid=2&rsi=0&page=1&size=20&hits=91>)

Kauppalehti 2009a. Välittäjä: Pienten asuntojen hintapohja nähty [online]. [viitattu 23.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta [www-muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=25&rid=27980&qid=2&rsi=0&page=1&size=20&hits=91>](http://www.muodossa: <URL: http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=25&rid=27980&qid=2&rsi=0&page=1&size=20&hits=91>)

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=70&rid=46124&qid=0&rsi=0&page=3&size=20&hits=104>>

Kauppalehti 2009b. Asuntoja myydään jo viime vuotta vilkkaammin [online]. [viitattu 26.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta www-muodossa: <URL: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=58&rid=52202&qid=0&rsi=0&page=2&size=20&hits=104>>

Kauppalehti 2009c. Kiinteistönvälittäjien liikevaihto rojahti [online]. [viitattu 26.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta www-muodossa: <URL: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=10&rid=57557&qid=4&rsi=0&page=0&size=20&hits=25>>

Kokko, Outi 2009. ASP heräsi henkiin [online]. [viitattu 10.11.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/07/24/asp-herasi-henkiin/200916922/139>>

Lainaneuvoja [online]. [viitattu 31.3.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL:<http://www.lainaneuvoja.fi/lainat/tasalyhennyslaina.php>>

Mattila, Jorma 2009. Tutkijat: Työttömyys nousee yli 10 prosentin [online]. [viitattu 12.11.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL: http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/2009/08/tutkijat_tyottomyys_nousee_yli_10_prosentin_953170.html>

Mykkänen, Päivi 2009. Koron laskut eivät laukaise asuntokauppoja [online]. [viitattu 23.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta www-muodossa: <URL: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=68&rid=46227&qid=0&rsi=0&page=3&size=20&hits=104>>

Nordea 2009. Verovähennykset [online]. [viitattu 10.11.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL: <http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Asuminen/Asumisen+neuvoja/Verov%C3%A4hennykset/704104.html>>

Ollikainen, Leea 2009. Asuntojen hinnat laskeneet paikoin 10-20 prosenttia [onli-

ne]. [viitattu 10.11.2009]. Saatavilla Kauppalehden arkistosta www-muodossa:
<URL:

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/arkisto/showArticle.do?db=KKL0809X&ris=83&rid=40209&qid=0&rsi=0&page=4&size=20&hits=104>>

Osuuspankki 2009. Varainsiirtovero [online]. [viitattu 10.11.2009]. Saatavilla
www-muodossa: <URL: <https://www.op.fi/op?cid=150101812&srcpl=4>>

Rainisto, Sami 2009. Taantuma alkoi kesähelteillä [online]. [viitattu 11.1.2010].
Saatavilla www-muodossa: <URL:
<http://www.talouselama.fi/uutiset/article238426.ece>>

Sokala, Hannu 2009. Talouskaaos eteni kriisistä kriisiin [online]. [viitattu
22.12.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL:
<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2009/09/13/talouskaaos-eteni-kriisista-kriisiin/200919908/12>>

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2009. Asuntolainan syvin olemus [online]. [viitattu
26.3.2009]. Saatavilla www-muodossa: <URL:
http://www.hypo.fi/documents/23200613358Asuntolainan_syvin_olemus.pdf>

Suomen Pankki 2010. Euriborkorot kuukausittain [online]. [kaaviot laskettu exce-
lissä Suomen Pankin ilmoittamiin korkoihin perustuen 10.2.2010] Saatavilla
www-muodossa: <URL:
http://www.suomenpankki.fi/Stats/default.aspx?r=/tilastot/markkina-_ja_hallinnolliset_korot/euriborkorot_kk_chrt_fi>

Taloussanomat 2010. Taasko meitä uhkaa asuntokupla? [online]. [viitattu
14.3.2010]. Saatavilla www-muodossa: <URL:
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/01/30/taasko-meita-uhkaa-asuntokupla/20101423/139>>

Tapiola 2009. Asuntolaina [online]. [viitattu 15.5.2009]. Saatavilla www-
muodossa: <URL:
<http://www.tapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Pankkipalvelut/Lainat/Asuntolaina/>

Asuntolaina_korot.htm>

Tilastokeskus 2006. Teemahaastattelu [online]. [viitattu 23.11.2009]. Saatavilla
www-muodossa: <URL: <http://www.stat.fi/virsta/tkeruu/04/03/>>

Tilastokeskus 2009a. Bruttokansantuote laski 2,4 prosenttia neljännellä neljänneksellä, Suomi taantumassa [online]. [viitattu 6.3.2010]. Saatavilla www-muodossa:
<URL: http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2008/04/ntp_2008_04_2009-02-27_tie_001_fi.html>

Tilastokeskus 2009b. Bruttokansantuote väheni 7,6 prosenttia ensimmäisellä neljänneksellä, talous supistuu 90-luvun alun vauhdilla [online]. [viitattu 6.3.2010].
Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/01/ntp_2009_01_2009-06-09_tie_001_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/01/ntp_2009_01_2009-06-09_tie_001_fi.html)>

Tilastokeskus 2009c. Bruttokansantuote väheni 9,4 prosenttia vuoden takaisesta, 2,6 prosenttia ensimmäisestä vuosineljänneksestä [online]. [viitattu 6.3.2010].
Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/02/ntp_2009_02_2009-09-08_tie_001_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/02/ntp_2009_02_2009-09-08_tie_001_fi.html)>

Tilastokeskus 2009d. Bruttokansantuote kasvoi 0,3 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä, mutta supistui 9,1 prosenttia vuoden takaisesta [online]. [viitattu 6.3.2010].
Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/03/ntp_2009_03_2009-12-08_tie_001_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/03/ntp_2009_03_2009-12-08_tie_001_fi.html)>

Tilastokeskus 2010. Bruttokansantuote pysyi edellisen neljänneksen tasolla, mutta lasku 5,1 prosenttia vuoden takaisesta [online]. [viitattu 6.3.2010]. Saatavilla
www-muodossa: [www-muodossa: <URL: http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/04/ntp_2009_04_2010-03-01_tie_001_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/ntp/2009/04/ntp_2009_04_2010-03-01_tie_001_fi.html) >

Valtion ympäristöhallinto 2009. ASP-ennakkosäästäminen [online]. [viitattu 12.11.2009].
Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=802&lan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=802&lan=fi)>

Yle 2009a. Suomi putosi virallisesti taantumaan [online]. [viitattu 22.12.2009].
Saatavilla [www-muodossa: <URL: http://yle.fi](http://yle.fi)>

http://yle.fi/uutiset/talous_ja_politiikka/article577158.ece>

Yle 2009b. Syksy virkisti asuntokaupan [online]. [viitattu 12.3.2010]. Saatavilla
www-muodossa: <URL:

http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2009/10/syksy_virkisti_asuntokaupan_1046194.html>

Haastattelut

Martin, Kirsi, rahoitusneuvoja 9.6.2009. Vaasan Osuuspankki, Vaasa. Haastattelu.

Vaasalainen kiinteistönvälittäjä 22.6.2009. Vaasa. Haastattelu.