

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityö

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2017

Reetta Vastamäki

# ASUNTO- OSAKEYHTIÖMUOTOISEN LOMA-ASUNNON RAHOITUS

Reetta Vastamäki

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖMUOTOISEN LOMA-ASUNNON RAHOITUS

Tämän työn tavoitteena oli tutkia asunto-osakeyhtiömuotoisen loma-asunnon rahoitusta nyt ja tulevaisuudessa. Työn tavoitteena oli perehtyä markkinoilla oleviin rahoitusvaihtoehtoihin, ja löytää rahoitukselle vaihtoehtoja muuttuvaan tarpeeseen. Tavoitteena oli etsiä keinoja, miten kuukausittaisia asumiskustannuksia saa pienennettyä, kun henkilöllä on tarve ottaa lisää lainaa loma-asunnon hankkimiseksi. Lisäksi työssä tutkittiin korkovähennysoikeuden ja varainsiirtoveron muuttumisen tuomia muutoksia asuntolainoihin. Työ tehtiin toimeksiantona Turun Ammattikorkeakoululle. Työn taustalla on rakennushanke, jossa yksityinen rakennuttaja on suunnitellut rakennuttavansa kokonaisuuden asunto-osakeyhtiömuotoisia loma-asuntoja.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta ja tutkimuksesta. Teoriaosuus käsittelee asunto-osakeyhtiöasunnon rahoitusta, kuten vakuuksia ja koron vaihtoehtoja. Lisäksi teoriassa perehdytään investoinnin vaiheisiin. Tutkimusosuus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvalitatiivisia haastatteluja tehtiin kolmelle eri henkilölle. Kaksi haastatelluista oli pankin asuntolainoituksesta vastaava henkilö. Lisäksi yksi vastaajista oli rahoitusallalla työskentelevä henkilö, jonka vastaukset eivät ole sidottuna pankkiin. Haastattelukysymykset olivat avoimia kysymyksiä, ja haastattelut toteutettiin henkilökohtaisesti.

Työn tavoitteet toteutuivat, ja tutkimuksesta saatiin kattavasti tietoa asuntolainoista ja niiden yksityiskohdista. Keskeisimpinä tuloksina saatiin se, että pankit eivät tarjoa mielellään yli 25 vuoden asuntolainoja, vaan panostavat enemmän lainan joustomahdollisuuksiin. Tulokseksi saatiin myös se, että kakkosasunnon laina on edullisempaa kuin loma-asunnon laina. Lisäksi korkovähennysoikeuden ja varainsiirtoveron tuomista muutoksista saatiin työhön informaatiota. Asuntolainojen tulevaisuuden näkemykset hajaantuivat vastaajasta riippuen.

Hankkeen rakennuttaja voi halutessaan käyttää työn tuloksia oman työnsä avuksi. Lisäksi työ antaa kattavaa tietoa asuntolainojen vaihtoehtoista ja yksityiskohdista, joita voi hyödyntää kuka tahansa asuntovelallinen tai rakennuttaja.

### ASIASANAT:

Asunto-osakeyhtiö, asuntolaina, loma-asunto, verovähennys, varainsiirtovero, investointi

Reetta Vastamäki

## FINANCING ON THE HOUSING COMPANY HOLIDAY HOME

The purpose of this Bachelor's thesis was to find out the financing to housing company holiday home now and in the future. The purpose of the work was to find out the financing alternatives on the market and to find alternatives to the changing need. The purpose was to look for the means how monthly residential costs can be reduced when the person has a need to raise more loan to the acquisition of the holiday home. On the work inspect the changes in the housing loans brought by the change of the right of deduction and asset transfer tax of interests. The work was done as an assignment to Turku University of Applied Sciences. In the background of the work is a building project in which the private constructor has planned building the housing company holiday homes of the wholeness.

The thesis consist of the theory share and examination. The theory chapter covered the financing of the housing company house such as collateral security and alternatives of the interest. On the theory has also the stages of investments. The examination share was carried out as a qualitative research. The qualitative interviews were made to three persons. Two of the interviewed person work in the bank. One of the interviewees was the person who works in the financing field and whose answer are not bound to any bank. The questions of the interview were open questions and the interviews were personally made.

The objectives of the work came true. The examination gives lots of information about the housing loans and about the details. Mainly research was the fact that the banks do not offer the housing loans of more than 25 years. More important to the banks is the flexibility possibilities of the loan. As a result the fact that the loan to the second house is more cheaper that the loan to holiday house. From the changes brought by the right of deduction and asset transfer tax of interests information was obtained to the work. The views of the future of housing loans depending on the interviewee.

The constructor of the project can use the results of its own work. The work gives comprehensive information about the alternatives of housing loans and about the details which any people or constructor can use.

### KEYWORDS:

Housing company, housing loan, holiday home, tax allowance, asset transfer tax, investment

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖASUNNON RAHOITUS</b>	<b>8</b>
2.1 Asunto-osakeyhtiö	8
2.2 Henkilöasiakkaan rahoitus	10
2.3 Vakuudet	11
2.4 Asunto-osakeyhtiön rahoitus	14
<b>3 INVESTOINTI</b>	<b>16</b>
3.1 Yritysinvestointi	16
3.2 Investointiprosessin vaiheet	17
3.3 Investointi ja inflaatio	18
3.4 Asunto sijoituksena	19
<b>4 KORKO</b>	<b>21</b>
4.1 Koron muodostus	21
4.2 Korkovaihtoehdot	21
4.3 Muut luottokustannukset	23
4.4 Korkovähennysoikeus	23
<b>5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖMUOTOISEN LOMA-ASUNNON RAHOITUS</b>	<b>26</b>
5.1 Tutkimuksen taustatiedot	26
5.2 Tutkimustulokset	28
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>41</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>45</b>

## LIITTEET

Liite 1. Haastattelukysymykset

## TAULUKOT

- Taulukko 1. Asuntolainan korkovähennyksen määrä (Verohallinto 2016). 24
- Taulukko 2. Verohyöty asuntovelan korkovähennyksestä (Huolman-Lakari 2016, 69).24

# 1 JOHDANTO

Tämän työn tavoitteena on tutkia asunto-osakeyhtiömuotoisen loma-asunnon rahoitusta. Työn tavoitteena on perehtyä tällä hetkellä markkinoilla oleviin rahoitusvaihtoehtoihin sekä etsiä rahoitukselle vaihtoehtoisia toteutusmalleja, jotka vastaisivat muuttuvaan tarpeeseen. Tavoitteena on löytää vaihtoehtoja perinteisen jo hieman vanhanaikaisen asuntolainan tilalle. Työssä tutustutaan asuntolainan ja sen vaihtoehtojen yksityiskohtiin ja eroihin. Työ tehdään toimeksiantona Turun Ammattikorkeakoululle.

Monella loma-asunnon ostajalla on valmiina taustalla jo asuntolainaa asumiskäytössä olevaan asuntoonsa. Eri rahoitustavoilla pyritään löytämään vaihtoehtoja sille, miten kuukausittaisia asumismenoja pystyttäisiin pienentämään. Lisäksi tavoitteena on perehtyä pankkien näkemykseen siitä, miten korkovähennysoikeuden pienentyminen ja varainsiirtoverotuksen muutos ovat vaikuttaneet asuntolainojen ottamiseen ja myöntämiseen, ja miten asuntoluototus on tulevaisuudessa muuttumassa.

Yksityinen rakennuttaja on suunnitellut rakennuttavansa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja loma-asuntoja, jotka ovat asunto-osakeyhtiöitä. Hanke on Suomessa ensimmäisiä isoja kokonaisuuksia loma-asuntoja, joista tehdään asunto-osakeyhtiöitä. Hankkeen arvioitu kokonaiskustannus on noin 50 miljoonaa euroa. Suunnitteilla olevat loma-asunnot ovat korkealaatuisia rivitalomuotoisia ja yksittäisiä loma-asuntoja. Paikkana on Suomen kaunis saaristo. Tarkoituksena on, että yksityishenkilö omistaa oman asuntonsa kokonaisuudessaan, eli kyseessä ei ole niin kutsuttu lomaosaketyyppinen ratkaisu. Todennäköisesti tällainen loma-asuminen saa kannatusta, koska suunnitelmissa on rakentaa korkealaatuisia loma-asuntoja, joissa kiinteistöhuolto olisi avainasemassa, eli kesämökin huolto olisi aina ajan tasalla. Varsinkin kiireiset ja kaukana asuvat arvostavat kesämökin helppoutta. Työssä avainasemassa on se, että kyseessä on uudisrakennus. Tämä voi mahdollistaa asuntolainaan paremmat ehdot.

Työ toteutetaan kvalitatiivisena haastattelututkimuksena pankeille markkinoilla olevista lainan vaihtoehtoista, ja pyritään löytämään vaihtoehtoja muuttuvaan tarpeeseen. Rahoituksesta etsitään vaihtoehtoja, joita tulevaisuudessa voisi käyttää, ja selvitetään pankkien näkemyksiä niiden toteuttamiskelpoisuudesta tähän hankkeeseen. Työ on esiselvitystyö loma-asuntokokonaisuuden rahoitusvaihtoehtoista, jota rakennuttaja voi halutessaan hyödyntää omassa työssään.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää pankkien näkemyksiä tulevaisuuden asuntoluotuksen suhteen myös yleisestä näkökulmasta. Uudet vaihtoehdot rahoituksessa herättäisi kiinnostusta muihinkin rakennuskohteisiin tulevaisuudessa, ja antaisi kuluttajille eri vaihtoehtoja rahoituksen yksityiskohtien suhteen.

Työ on ajankohtainen, koska asuntolainan korkovähennysoikeus on laskenut viime vuosien aikana merkittävästi. Vuonna 2017 korkovähennystä asuntolainasta saa enää 45 %. Todennäköisesti muutaman vuoden päästä korkovähennysoikeus poistuu kokonaan. Muutoksen vuoksi yksilön on syytä miettiä henkilökohtaisen asuntolainan kannattavuutta, ja sille olevia eri vaihtoehtoja tulevaisuudessa. Lisäksi varainsiirtoveron muutos, eli vero tulee maksaa koko kauppahinnasta eikä vain myyntihinnasta, on astunut voimaan vuonna 2013, ja tämän vaikutukset asuntolainoihin tulee selvittää. Nämä yhdessä ovat muuttaneet asuntoluototusta uuteen suuntaan, ja tarkoituksena on tutkia niiden vaikutusta lainojen myöntämiseen ja ottamiseen. Tämä työ on esiselvitys rahoituksen vaihtoehtoista.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖASUNNON RAHOITUS

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö

Osakeyhtiö, jota pidetään asunto-osakeyhtiönä, on sellainen, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, joissa asuntojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien asuinhuoneistoiksi. Asunto-osake on asunto-osakeyhtiön osake, joka tuottaa hallintaoikeuden yhtiöjärjestyksessä määritettyyn huoneistoon. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritetty huoneistojen lukumäärää, joten vain yhdenkin huoneiston asunto voi olla asunto-osakeyhtiö. (Kasso 2014, 17; Keskitalo 2009, 5, 16.)

Kiinteistön rakennuksineen omistaa asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö omistaa huoneiston rakennuksen osana, joten ostaja ei saa huoneistoa suoraan omistukseensa. Kaupan kohteena olevat osakkeet oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 15, 16.) Osakkeenomistajalla on myös oikeus käyttää yhteisiä tiloja ja alueita, jotka on varattu osakkaiden käyttöön (Makkonen 2016, 65). Yhtiö on voinut vuokrata maa-alueen, jossa kiinteistö sijaitsee, mutta siltikin rakennukset ovat yhtiön omistuksessa. Kiinteistöä koskevissa asioissa päätösvalta on yhtiöllä. Huoneiston pintamateriaaleista voi päättää osakkeen omistaja. Taloyhtiö tekee rakenteisiin, eristyksiin, johtoihin ja ilmanvaihtojärjestelmiin tarvittavat päätökset muutostöistä. (Linnainmaa & Palo 2000, 15, 16.)

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus yleisesti ei ole tuottaa voittoa omistajilleen vaan ylläpitää huoneistoja osakkeenomistajien käytössä (Kasso 2014, 18). Tarkoituksena on huolehtia siitä, että osakkaiden sijoittaman pääoman arvo säilyy. Asunto-osakeyhtiö kerää osakkailta riittävästi tuloja menojen kattamiseksi, jotta se pystyy ylläpitämään asuntojen kuntoa ja arvoa. (Heinonen 2014a, 18.) Kunnossapitovastuulle kuuluu muun muassa talon rakenteet sekä huoneistojen lämpö-, sähkö-, tiedonsiirtojohdot ja vedet ja viemäröinnit (Linnainmaa & Palo 2000, 16).

### **Osaomistusasunto**

Osaomistusasunto on asuinhuoneisto, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet on jaettu asunnon hallintaoikeuden saajan ja perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan



kesken. Perustajaosakas tai muu elinkeinonharjoittaja myy kohteesta osakkeita ostajalle yleensä noin 10–30 %. On yleistä, että asunnon haltija voi lunastaa myöhemmin lisäosuuksia niin, että koko asunnon omistusoikeus siirtyy hänelle. (Keskitalo 2009, 18.) Lunastusmahdollisuus voi olla aikaisintaan viiden vuoden, mutta kuitenkin enintään kahdentoista vuoden kuluttua siitä, kun kohteen rakentamiseksi otettu luotto on hyväksytty korkotukilainaksi. Lunastusmahdollisuus on kuitenkin yhtiökohtainen, ja tämän lisäksi osaomistaja voi ostaa vuokra-aikana määräosuuksia asunto-osakkeista. (Makkonen 2016, 71.)

Osaomistusasunto voi olla joko korkotuettu tai vapaarahoitteinen. Vapaarahoitteisissa asunnoissa osaomistus- ja vuokrausjärjestely on asuntoyhtiön ja osaomistajan välinen sopimus sekä yhtiöjärjestys määrää tietyt seikat. Yleisempiä ovat korkotuetut osaomistusasunnot, jossa valtion korkotukilainalla rahoitetaan asuntoyhtiöiden osaomistusasuntojen omistusta. Korkotuetuissa asunnoissa asukasvalinta on säännelty, ja valintakriteerit perustuvat varallisuuteen, tuloihin ja tarpeeseen. Asunnon omistaja voi myydä asunnon eteenpäin vain sellaiselle henkilölle, joka täyttää voimassa olevat valintakriteerit. (Makkonen 2016, 70.)

Osaomistuksessa asunnon hankkija pääsee pienellä omalla rahoituksella kiinni itselle sopivaan asuntoon. Aluksi osakas asuu vuokralla ja sopimukseen sovelletaan huoneenvuokralakia. Asukkaan lunastaessa koko asunnon itselleen, sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Varainsiirtovero on suoritettava varsinaisten osaomistusasuntojen kaupassa, mutta velaksi jäävästä osuudesta veroa ei tarvitse suorittaa. (Linnainmaa & Palo 2000, 124, 125.)

### **Asumisoikeusasunto**

Asumisoikeusasunnossa on viitteitä sekä omistus- että vuokra-asunnoista. Noin yksi prosentti asunnoista on asumisoikeusasuntoja, ja niille on oma lakinsa. Asumisoikeusasunnossa asunnon hankkija maksaa 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asuntoa ei voi lunastaa omaksi eikä osuutta voi kasvattaa. (Linnainmaa & Palo 2000, 119.) Asumisoikeuden haltijan on lisäksi maksettava kuukausittaista käyttövastiketta (Makkonen 2016, 72). Kuukausittaista käyttövastiketta maksamalla asumisoikeuden haltija saa oikeuden huoneiston hallintaan. Käyttövastike on korkeampi kuin tavallisen omistusasunnon hoitovastike, koska sillä katetaan pääomakuluja hoitokulujen lisäksi. Asuntoa on käytettävä vakituisena asuntona. (Linnainmaa & Palo 2000, 119.)

Tavallisesti asumisoikeusasunnon omistaa yhdistys, jonka tarkoituksena on tarjota jäsenilleen asumismahdollisuus voittoa tuottamatta (Kasso 2014, 343). Maksamalla asumisoikeusmaksun haltija saa pitkäkestoisen hallintaoikeuden asumisoikeusasuntoon. Kuukausittain maksettava käyttövastike on yleensä hieman alhaisempi kuin vastaavan asunnon vuokra markkinoilla. Asumisoikeusasuntoja voi olla sekä vapaarahoitteisia että korkotuetuja. Korkotuetussa asunnossa asukasvalintaa ja asunnon luovutusta on säännelty. (Makkonen 2016, 72.)

Asumisoikeussopimuksen laativat talon omistaja ja asumisoikeuden haltija. Sopimuksessa sovitaan asumisoikeusmaksu, käyttövastike ja muut ehdot. Asunnon omistaja voi purkaa asumisoikeussopimuksen, jos vuokralainen laiminlyö sopimusta. Asumisoikeussopimus ei voi olla määräaikainen. (Linnainmaa & Palo 2000, 120, 122.)

Asumisoikeusmaksua varten voi ottaa pankista lainaa ja käyttää asumisoikeutta velan vakuutena. Asumisoikeuden vakuusarvo on noin 80 %. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, koska kyseessä ei ole arvopaperin luovutus. (Linnainmaa & Palo 2000, 122.)

## 2.2 Henkilöasiakkaan rahoitus

Kun luotonantaja on elinkeinonharjoittaja ja luotonsaaja kuluttaja, tarkoitetaan juridisesti kuluttajaluottoa. Kuluttajaluottoihin sovelletaan kuluttajansuojalakea. Euromääräisesti suurimman osuuden kuluttajaluotoista muodostavat asuntoluotot. Viime vuosina yleisimmät asuntoluottojen laina-ajat ovat olleet 20 tai 25 vuotta. Asuntolaina, joka on otettu omaa asumiskäyttöä varten, tuetaan erilaisin lainsäädäntöratkaisuin. Tunnetuin etuus on lainan korkojen verovähennyskelpoisuus. (Makkonen 2012, 30, 32.)

Rahoituksen tarve henkilöasiakkailla vaihtelee elämäntilanteen mukaan, ja tavallisimpia luottoja ovat asuntolainat asunnon rahoitukseen. Yleisesti asuntolainoja Suomessa myöntää pankit, mutta niitä on mahdollista saada myös muilta rahoitusyhtiöiltä. Asuntorahoitus on Suomessa vapaarahoitteista, ja ne ovat yleensä velkakirjalainoja. Asuntolainaa neuvotellessa pankki ja asiakas sopivat lainaan liittyen muun muassa määrän, laina-ajan, lyhennystavan ja korot. (Alhonsuo, Nisen, Nousiainen, Pellikka & Sundberg 2012, 245.)

Lainasopimuksessa määritellään takaisinmaksuohjelma, jonka mukaan velka maksetaan takaisin. Luottosopimusta tehdessä sovitaan pankin kanssa lainan lyhennystavasta. Lyhennystavoista yleisin on kuukausittainen lyhennys, joka veloitetaan automaattisesti

tililtä. Halutessaan lainaa voi lyhentää myös esimerkiksi puolivuositain tai vuosittain. (Makkonen 2016, 248.) Lainaa voi lyhentää annuiteettina, tasalyhennyksinä, kiinteinä tasaerinä ja kertalyhennyksenä, joista suosituin vaihtoehto on annuiteettilyhennys (Makkonen 2016, 218; Kontkanen 2011, 160). Tarpeen vaatiessa pankin kanssa voi sopia lyhennysvapaista kuukausista esimerkiksi muuttuneen elämäntilanteen johdosta (Kontkanen 2011, 160).

Luotonantaja suorittaa luottokelpoisuuden arvioinnin, jonka perusteella tehdään asiakasvalintaa ja päätetään luoton hinnoittelusta. Kuluttajasuojalain mukaan luottokelpoisuutta tulee arvioida huolellisesti asiakkaan tuloja ja menoja ja muita taloudellisia olosuhteita tarkastellen. (Makkonen 2016, 117, 119.) Niin sanottu lainakatto eli enimmäisluototussuhde astui voimaan 1.7.2016. Enimmäisluototussuhde määrittää sen miten paljon lainaa voidaan myöntää. Asuntoluotossa luottolaitos voi myöntää luottoa vakuuksien luotonantohetken mukaisesta käyvästä arvosta enintään 90 %, kun kyse ei ole ensiasunnosta. (Makkonen 2016, 259.)

Valtio tukee joiltain osin asuntoluototusta. Aravajärjestelmästä on myönnetty valtion varoista lainoja omistus- ja vuokra-asuntojen rahoittamiseen 1940-luvulta lähtien. Yhteistä valtion tukemalle asumiselle on lainansaajaan tai asunnon vuokralaiseen liittyvä tulorajoitus ja asunnon laadun kriteerit. Säännöksiä on myös asuntojen luovuttamiseen liittyvät rajoitukset, jotka ovat eri pituisia, mutta perustuvat pääsääntöisesti laina-aikaan. (Kasso 2014, 338.) Aravalainaa myönnetään omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Kuitenkaan vuoden 1996 jälkeen aravalainoja ei ole myönnetty yksityishenkilöille omistusasuntoihin. (Valtiokonttori 2016.)

Rahastojen kautta valtio saattaa rahoittaa asuntolainoja laskemalla liikkeelle pitkäaikaisia asunto-obligaatioita, mutta nykyisin tuki on pääosin korkotukea. Korkotuetussa lainassa valtio maksaa edellytysten mukaan korkotukea lainan myöntäjälle, mutta laina myönnetään luottolaitoksen kautta. (Alhonsuo ym. 2012, 245.) Korkotuen piiriin soveltuvan rakennettavan asunnon ja lainansaajan ratkaisee kunta muun muassa sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella (Kasso 2014, 342).

### 2.3 Vakuudet

Vakuuksilla luoton myöntäjä varmistaa luoton takaisinmaksun. Vakuudella luoton myöntäjä arvioi lainanhakijan maksukykyä ja riskiä. Vakuus ei kuitenkaan aina riitä kattamaan

koko haluttua lainasummaa. Vakuudella on merkitystä pankin vakavaraisuutta arvioitaessa, mutta vakuuksien käyttäminen ja edellyttäminen ei ole lakisääteistä. (Alhonsuo ym. 2012, 250.) Vakuus toteutetaan panttaamalla ja vakuudeksi käytettyä reaaliomaisuutta kutsutaan pantiksi (Makkonen 2012, 34). Kun kyseessä on muun henkilön luottositoumuksesta vakuudeksi annettu pantti, kutsutaan sitä vierasvelkapantiksi (Makkonen 2016, 207). Vakuuksista tehdään yleensä kirjallinen sopimus ja lisäksi esimerkiksi pantatut osakekirjat luovutetaan luoton myöntäjän haltuun (Alhonsuo ym. 2012, 250).

## **Reaalivakuus**

Reaalivakuudet eli esinevakuudet voidaan jakaa kahteen kategoriaan: irtain omaisuus ja kiinteä omaisuus. Pantinantaja omistaa pantin itse ja se joko annetaan fyysisesti pantinsaajan haltuun tai siitä tehdään erityinen panttioikeus, jonka perusteella pantinsaaja käyttää oikeutta pantattuun omaisuuteen. Sekä yksityishenkilöt että yritykset voivat antaa pantteja. (Siukonen 2015, 13, 14.) Reaalivakuus tarkoittaa sitä, että vakuutta vastaan luottoa myöntäneellä on oikeus saada lainaamaansa vastaava summa vakuudeksi pantatun asunnon arvosta. Panttaukseksi kutsutaan esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakekirjojen luovuttamista vakuudeksi. (Alhonsuo ym. 2012, 250.)

Pantin arvo antohetkellä määräytyy pantin arvioidun käyvän arvon eli markkina-arvon perusteella ja myytäessä panttia siitä saatavan realisointiarvon eli hinnan perusteella. (Siukonen 2015, 14.) Yleisimpiä reaalivakuuksia ovat asunto-osakkeet, arvopaperit, kiinteistöt ja obligaatiot. Erityispanttauksessa vakuus kohdistuu erikseen merkittyyn velkaan tai vastuuseen, ja se määritetään panttaussopimuksessa. Yleispanttauksessa taas pantattu omaisuus on vakuutena kaikista voimassaolevista ja myöhemmin syntyvistä veloista tai vastuista. (Alhonsuo ym. 2012, 250.)

## **Henkilövakuus**

Henkilövakuudessa eli takauksessa takaaja sitoutuu vastaamaan kolmannen henkilön tai päävelallisen velasta. Yleensä takaaja on vastuussa velasta koko omaisuudellaan, mutta takauksen lopullisista yksityiskohdista sovitaan takaussopimuksessa. (Alhonsuo ym. 2012, 251.) Takaajina voivat olla muun muassa yksityishenkilöt, pankit, vakuutusyhtiöt tai julkisyhteisöt kuten valtio, seurakunta tai kunta (Siukonen 2015, 14).

Takaus voi olla omavelkainen tai toissijainen. Omavelkaisessa takauksessa erääntynyttä velkaa voidaan vaatia ensisijaisesti takaajalta eli takaaja vastaa päävelasta samalla tavalla kuin alkuperäinen velallinen. (Alhonsuo ym. 2012, 251; Siukonen 2015, 19.) Toissijaisessa takauksessa takaaja joutuu maksumieheksi vasta, jos ulosmittauksessa päävelallinen on todettu maksukyvyttömäksi. (Alhonsuo ym. 2012, 251.) Takausta pidetään toissijaisena takauksena, jos takaussitoumuksessa ei ole mainittu omavelkaisesta takauksesta (Siukonen 2015, 19). Koska päävelallisen maksukyvyttömyyden toteaminen on käytännössä ajallisesti pitkä prosessi, pankit käyttävät yleisimmin henkilöiden veloissa vain omavelkaista takausta (Makkonen 2016, 229).

Muita takausmuotoja ovat esimerkiksi täytetakaus, yleistakaus, erityistakaus ja vastatakaus. Täytetakauksessa takaaja vastaa velasta vasta siltä osin, kun suoritusta ei saada vakuudeksi pantatusta omaisuudesta. Yleistakauksessa takaaja vastaa velallisen kaikkien nykyisten ja tulevien velvoitteiden täyttämistä ja sopimukseen määrittellään enimmäismäärä ja voimassaoloaika takaukselle. Erityistakaus sidotaan yksilöityyn päävelkaan ja sen muutoksiin, ja takausvastuu alenee velan lyhentymisen myötä ja lakkaa kun velka on maksettu. Vastatakauksen kohteena oleva päävelka on takauksenantajan takautumisoikeuteen perustuva regressisaaminen eli alkuperäisen takauksenottajan puolesta takauksenantajalle annettu takaus. (Siukonen 2015, 21.)

Takausten arvo määräytyy takauksen antajan vastuunkantokyvyn mukaan eli takaajan taloudellisen aseman perusteella. Pankkien ja vakuutusyhtiöiden vastuunkantokykyä arvioidaan jatkuvasti viranomaisten toimesta, mutta yksityistakaajien antamien takausten arvo ratkeaa vasta realisointihetkellä. (Siukonen 2015, 17.) Takaajalla on oltava riittävästi tuloja ja varallisuutta, jotta henkilötakauksella on vakuusarvoa. Takaajan maksaessa luottoa hänelle syntyy regressioikeus, eli hän voi periä maksamansa määrän luotonsaajalta. (Makkonen 2012, 36.)

Takaajia voi olla useampia, jolloin kaikki takaajat vastaavat koko velasta yhteisvastuullisesti. Tällöinkin takaajan maksaessa velkaa, hänelle muodostuu takautumisoikeus päävelalliseen nähden. Vakuuden arviointi ja sen riittävyys ovat luoton myöntäjän vastuulla. (Alhonsuo ym. 2012, 251.)

## Muut vakuudet

Kuluttajarahoituksessa on saatavilla myös muita vakuuksia kuin reaali- ja henkilövakuudet. Valtiontakaukset ja luotonantajien tarjonnassa olevat luottotakaukset ja -vakuutukset ovat vaihtoehtoja takauksesta. Erityislainsäädäntö määrittää valtiontakausten myöntämisen ja asuntolainalle on mahdollista saada valtiontakausta tietyin edellytyksin. (Makkonen 2012, 36-37; Makkonen 2016, 208.)

Lisäksi pankit tarjoavat erityisiä luottotakauksia lisävakuudeksi (Makkonen 2012, 36–37). Luottotakausten tarkoituksena on turvata luotonantajan saatava, jos muista vakuuksista tai luotonsaajalta ei saada suoritusta. Luottotakaukset ja luottovakuutukset ovat liiketoimintaperusteisia. Takaajana tällöin on luotonantajan yhteistyöyritys, jolle luotonsaaja maksaa takauksesta sovituin maksuperustein. Luotonsaajan velkavastuuta ei luottotakaus tai -vakuutus vähennä missään tilanteessa. Jos takaajayritys joutuu maksamaan saatavaa, syntyy luottotakaajalle regressioikeus alkuperäiseen luotonsaajaan nähden. (Makkonen 2016, 208, 226.)

### 2.4 Asunto-osakeyhtiön rahoitus

Yrityksen rahoittaessa toimintaansa se tarvitsee oman pääoman lisäksi vierasta pääomaa. Yleisin vieraan pääoman rahoitusinstrumentti on pankkien myöntämä rahoitus. Rahoitusta voi hakea myös suoraan pääomamarkkinoilta, erityisrahoituslaitoksilta tai pääomasijoittajilta. Luotoilla yritykset rahoittavat esimerkiksi uusia investointeja, käyttöpääomaa ja yritysostoja. (Kontkanen 2011, 164.) Perinteisen pankin myöntämän luottorahoituksen kanssa kilpailevia rahoitusmuotoja ovat esimerkiksi yritys-, kunta- ja sijoitustodistusten liikkeellelaskemiseen perustuva rahoitus ja joukkovelkakirjalainat. Myös niin sanotut välirahoitusmuodot eli hybridit ovat rahoituksen muoto, joilla on sekä oman että vieraan pääoman piirteitä. Esimerkkinä hybrideistä ovat optiolainat, vaihtovelkakirjalainat ja pääomalainat. (Aurejärvi & Hemmo 2006, 2.)

Yrityksen maksukyky ja riskit ovat pankin arvioinnin kohteena, kun pankki harkitsee rahoittavansa yritystä. Yrityksen lainan hinnoitteluun vaikuttaa yrityksen toiminta, kassavirta ja tulos. Myös tulevaisuuden näkymät ja vakuudet ovat osa hinnoittelutekijöitä. Pankille tärkeää luottopäätöstä tehtäessä on tuntee yrityksen taloudellinen tilanne ja toiminta

sekä tuleva kehitys. (Alhonsuo ym. 2012, 253.) Lainaehdot ja lainan saatavuus perustuvat pankin ja yrityksen välillä käytäviin neuvotteluihin, joissa yrityksen suhteen laatu ja pitkäaikaisuus ovat avainasemassa (Niskanen & Niskanen 2013, 28).

Käyttötarkoituksen mukaan yritysten luotot jaetaan investointi-, pääoma- ja käyttöluottoihin tai laina-ajan mukaan lyhytaikaisiin, keskipitkiin tai pitkiin luottoihin. Pitkäaikaisia luottoja käytetään yleensä investointien ja pysyvän käyttöpääoman rahoitukseen. (Alhonsuo ym. 2012, 254.)

Euromääräinen velkakirjaluotto on yleisin yritysluottojen tyyppi, jossa luototetaan jotain suurempaa kohdetta. Luotot on sidottu yleensä markkinakorkoihin, mutta myös kiinteä korko on mahdollinen. (Alhonsuo ym. 2012, 255.) Viitekorkona markkinaperusteiset korot ovat viime aikoina syrjäyttäneet hallinnollisiin päätöksiin perustuvat korot. Useimmiten käytettyjä korkoja ovat pitkät viitekortot ja euriborkortot. (Martikainen & Vaihekoski 2015, 40.) Luoton ehdot sovitaan lainakohtaisesti pankin ja asiakkaan välisissä neuvotteluissa. Neuvottelun kohteena on esimerkiksi lainan määrä, laina-aika, korkosidonnaisuus, marginaali ja lyhennystapa. (Alhonsuo ym. 2012, 255.) Marginaali määritellään asiakaskohtaisesti, ja siihen vaikuttavat yrityksen luottokelpoisuus, laina-aika, lainan käyttötarkoitus ja vakuudet (Kontkanen 2011, 165).

Vieraan pääoman ehtoiseksi rahoitukselle eli pankkilainalle vaaditaan yleensä vakuus. Vieraalla pääomalla on myös takaisinmaksu- ja jatkuva korkovaatimus, joten investointi vakuudettomalla lainalla ei yleensä onnistu. Vakuudella velkoja takaa sen, että lainan pääoma ja korot maksetaan sovitusti. (Lauriala 2008, 31, 193.)

Yhtiölainassa osakkaat eli asukkaat maksavat yleensä kuukausittain pääomavastiketta, jonka tarkoituksena on kattaa yhtiölainan lainanlyhennykset ja korkomenot (Heinonen 2014a, 82). Pääomavastiketta peritään vain niiltä, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois esimerkiksi omalla henkilökohtaisella luotolla (Tomperi & Keskinen 2012, 94). Se, kumpi asunnon ostajalle tulee edullisemmaksi, taloyhtiön laina vai oma asuntolaina, riippuu siitä, miten hyvän lainan pystyy neuvottelemaan. Lainan kuluihin vaikuttavat tekijät määräävät lainan hinnan. Esimerkiksi asiakaskohtainen marginaali, pidempi laina-aika tai alhaisempi korkotaso voivat pienentää maksurasitusta. (Heinonen 2014b, 189–190.)

## 3 INVESTOINTI

### 3.1 Yritysinvestointi

Yritykset investoivat kasvaakseen ja jatkaakseen olemassaoloaan. Investoinnissa yritys sijoittaa rahaa sellaiseen kohteeseen josta odotetaan kertyvän tuloa pidemmältä ajanjaksolta. Investoinnit ovat aina yhteydessä yrityksen strategiseen suunnitteluun pitkällä aikavälillä. (Niskanen & Niskanen 2013, 302.)

Yritykset tekevät erilaisia investointeja, ja osa näistä on sellaisia, jotka aiheuttavat suuria kassavirtoja ja niillä on olennainen merkitys yritykselle. Investoinnin hyötyä mitataan yleensä rahalla, mutta se voi olla myös ei-rahallista, esimerkiksi työntekijöiden viihtyvyys paranee. Investoinnit ovat tärkeimpiä päätöksiä yrityksessä, koska liiketoiminnan kannattavuus määräytyy sen mukaan, ovatko hankkeet kannattavia. (Martikainen & Martikainen 2006, 26, 80.) Yritys pystyy kestävästi taloudellisesti huonoja aikoja ja vahvistamaan talouttaan kannattavan ja onnistuneen investoinnin avulla. (Ikäheimo, Laitinen, Laitinen & Puttonen 2011, 124.)

Investointeja luokitellaan eri kriteerein, joita ovat esimerkiksi investoinnista saatava hyöty, investoinnin suuruus ja eri investointihankkeiden kytkeytyminen toisiinsa. Yleensä investointi on monivaiheinen pitkäkestoinen projekti, ja varsinkin suuret investoinnit vaativat yritykseltä strategisia päätöksiä. Investoinnin kannattavuuden arviointi on keskeisiä asioita, kun investointihanketta suunnitellaan. (Martikainen & Martikainen 2006, 27–28.)

Investoinnit voidaan jakaa kahteen luokkaan: rahoitusinvestointeihin ja reaali-investointeihin. Rahan sijoittamista liiketoimintaan, joko omalla pääomalla tai vieraalla pääomalla, kutsutaan rahoitusinvestoinniksi. Kun rahaa sidotaan menoina tuotannontekijöihin, on kyse reaali-investoinnista. (Puolamäki & Ruusunen 2009, 23.) Rahoitusinvestoinnin kohde on yleensä jo valmiina markkinoilla, kun taas reaali-investointi vaatii yleensä esimerkiksi pitkäaikaista rakennusprojektia, ennen kuin se rupeaa tuottamaan tuloa (Niskanen & Niskanen 2013, 302). Investoinneille tyypillistä on sen pääomia sitova luonne, vuosien aikana kertyvät tuotot, riskit ja iso merkitys liiketoimintaan tulevaisuudessa (Puolamäki & Ruusunen 2009, 23).



Suurissa yrityksissä investoinneista päättää yrityksen johto, joten investoinnit tulee suunnitella hyvin etukäteen. Investoinnit ovat osana yrityksen strategiaa ja niihin liittyy vahvasti rahankäyttö. Hyvät ja oikeat suunnitelmat auttavat yrityksen johtoa investointiin liittyvässä päätöksenteossa. (Puolamäki & Ruusunen 2009, 132.) Tuottovaatimus, joka investoinnille asetetaan, tulee perustua investoinnin rahoitukseen käytettävän pääoman kustannuksiin. Riippumatta siitä, mistä lähteestä investointiin sitoutunut pääoma on peräisin, on sillä aina olemassa kustannus. (Knupfer & Puttonen 2014, 32.)

Investoinnin eteneminen ideasta toteutukseen saattaa viedä 2–3 vuotta. Tarkkuus ja osuvuus ovat tärkeitä suunnitteluvaiheessa ja toteutuksessa tärkeää on työn tehokkuus. (Puolamäki & Ruusunen 2009, 14.)

Investoinnin kannattavuuden arviointi riippuu sidosryhmän näkökulmasta. Näitä eri näkökulmia ja sidosryhmiä ovat esimerkiksi omistajayrittäjä, osakkeenomistaja, pankki, viiranomainen tai rahoituslaitos. Investointilaskelma eli investoinnin kannattavuus aloitetaan kuitenkin yleensä yrityksen näkökulmasta. Tällöin ei oteta huomioon rahoittajien näkökulmaa. Investoinnin kannattavuutta kunkin sidosryhmän näkökulmasta erikseen voidaan tarkastella, kun taloudellinen mielekkyys yrityksen oman liiketoiminnan kannalta on selvitetty. (Puolamäki & Ruusunen 2009, 213.)

Investoinnin kausittain eli tyypillisesti vuosittain aiheuttamat tulot ja menot ovat juoksevia rahamääriä. Juoksevat tulot tulevat yleensä suoritteiden myynnistä ja menot käyttömennoista. Näiden erotuksesta muodostuu investoinnin nettotulot. Investoinnille ominaista on se, että taloudelliset vaikutukset jakautuvat useammalle ajanjaksolle. (Ikäheimo ym. 2011, 126.)

### 3.2 Investointiprosessin vaiheet

Investointiprojektien etenemisestä eri organisaatioissa on havaittu yhteisiä piirteitä, joten nämä prosessin eri vaiheita käsittelevät kuvaukset ovat usein samankaltaisia. Prosessin eteneminen on aina riippuvainen investoivasta yrityksestä ja sen suunnittelusta. (Niskanen & Niskanen 2013, 306.)

Kuusiosainen prosessikuvaus alkaa tunnistamisvaiheesta. Siinä määritetään investoinnit, jotka ovat välttämättömiä yrityksen päämäärien saavuttamiseksi. Etsintävaiheessa haetaan strategiaan sopivia investointikohteita ja kehitetään niitä investointiehdotuksiksi. Tiedonhankintavaiheessa etsitään investointivaiheeseen liittyvää tietoa. Tieto on sekä

määrällistä että laadullista, ja se kattaa sisäänsä esimerkiksi tulevat tuotot ja kustannukset. (Niskanen & Niskanen 2013, 306.)

Tämän alun suunnitteluvaiheen jälkeen tulee investointipäätöksenteko (Ikäheimo ym. 2011, 124). Tässä laskelmien ja laadullisten tekijöiden jälkeen investointiprojektit laiteetaan paremmuusjärjestykseen ja päätetään toteuttaa kriteerit täyttävä vaihtoehto. Rahoitusvaiheessa päätetään, miten projekti rahoitetaan. Rahoituksen osalta tulee päättää missä suhteessa investoinnin hankintaa katetaan tulorahoituksella ja uudella oman tai vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella. (Niskanen & Niskanen 2013, 306.)

Näiden vaiheiden ja päätöksenteon jälkeen päästään investointiprojektin toteutukseen ja valvontaan. Toteutus- ja valvontavaiheessa mietitään, miten valitun investoinnin käytännöntoteutus tehdään. (Ikäheimo ym. 2011, 125.) Budjetissa suunniteltuja kassavirtoja verrataan toteutuneisiin kassavirtoihin, kun investointi alkaa tuottaa tuloja. (Niskanen & Niskanen 2013, 306.)

### 3.3 Investointi ja inflaatio

Investoinnit ovat pitkäaikaisia menoja, joten investointilaskemien kustannukset ja tuotot ajoittuvat pitkälle aikavälille. Maksujen reaaliarvon vertailua vaikeuttaa se, että maksuja saadaan eri ajankohtina, ja tällöin rahan ostovoima pienenee inflaation myötä. Tätä varten on kehitetty erityisiä laskentamenetelmiä, joilla inflaation vaikutus voidaan ottaa huomioon. (Jyrkkiö & Riistama 2004, 205.) Rahan arvon heikkeneminen eli inflaatio vaikuttaa investointien nimellisiin kassavirtoihin kasvattaen niitä. Viime vuosikymmeninä inflaatio on ollut Suomessa alhainen, joten siitä ei ole kauheasti puhuttu. Inflaatio vaikuttaa investoinnin suunnittelussa investoinnin nettokassavirtoihin ja laskentakorkokantaan. (Niskanen & Niskanen 2013, 333–334.)

Inflaatiota tarkkaillaessa on erotettava nimellinen nettokassavirta ja reaalin nettokassavirta. Inflaation vaikutus sisältyy nimelliseen nettokassavirtaan, koska se ilmaistaan kunkin vuoden omassa rahassa. Reaalisessa nettokassavirrassa inflaatio eliminoiduu kassavirroista, koska se ilmaistaan yhtäläisen rahanarvon pohjalta ja yleensä investointihetken rahassa. Nimelliseurot voidaan muuntaa reaalieuroiksi laskemalla, mutta ongelmana on se, että nettokassavirrat koostuvat yleensä useasta eri osasta, joihin inflaatio vaikuttaa eri tavoin. (Niskanen & Niskanen 2013, 334.)

Laskentakoroista voidaan käyttää joko nimellistä tai reaalista laskentakorkokantaa investointilaskelmia tehdessä. Reaalinen laskentakorko on puhdas inflaatiosta ja nimellinen laskentakorko sisältää inflaatioprosentin eli odotuksen rahan arvon laskusta. Lähes aina korot ilmaistaan nimelliskorkona ja esimerkiksi asuntolainojen korot ja joukkovelkakirjojen kuponnikorot ovat nimellisiä. Nimelliskorot ovat reaalikorkoja korkeampia, kun taloudessa on inflaatio-odotuksia. (Niskanen & Niskanen 2013, 31, 335.)

### 3.4 Asunto sijoituksena

Asunnon osto on hyvä säästämisen muoto ja lainaa saa suhteellisen helposti. Arvon nousu 10–20 vuoden säteellä on hyvä ja asunto tarjoaa hyvää inflaatiosuojaa. Oman asunnon arvonnousu on ollut vuosien ajan kasvavaa ja houkuttelevaa, ja lisäksi asunnosta on mahdollista saada vuokratuottoja. Asuntojen hinnat ovat nousseet pitkän aikaa, mutta toisaalta rahan arvo laskee ajan myötä. Vuokrien ja hintojen nousu tekee hyvää asuntovelalliselle, koska lainapääoma ei kasva inflaatiolla korotettuna. Näin ollen laina lyhenee korkean inflaation johdosta nopeampaa. (Orava & Turunen 2013, 20, 23, 25, 34.) Asunnon sijainti on olennainen asia arvonnousun kannalta. Muuttovoittoiselta paikalta hankittu asunto kasvattaa arvoaan paremmin ja on helpompi myydä eteenpäin, tai siihen on helpompaa löytää vuokralainen. (Kaarto 2015, 88.)

Asuntoa voi käyttää tulonhankkimistarkoitukseen esimerkiksi vuokraamalla sitä. Vuokratulot verotetaan pääomatuloina, ja kustannukset, jotka aiheutuvat vuokraamisesta, vähennetään saaduista tuloista. (Huolman-Lakari 2016, 152.) Asuntoa vuokraamalla on mahdollista saada hyvää kuukausittaista kassavirtaa. Vuokratulot ovat muihin sijoitusmuotoihin nähden tasaista ja helposti ennustettavaa kassavirtaa. Lisäksi asunnot ovat jo vuosia olleet kohtuullisen vakaita sijoituskohteita, koska hintakehitys on maltillista. Pankit myöntävät asuntoihin rahoitusta suhteellisen helposti, ja velkavivun ansiosta pääoman tuoton saa nostettua korkealle. (Orava & Turunen 2013, 17–18.)

Omaa kotia voi käyttää tulonhankkimiseen, kun palkansaaja tai yrittäjä työskentelee kotona. Verotuksessa on mahdollista vähentää työhuonemenot. Esimerkiksi etätöytä tekevän on mahdollista vähentää työhuoneen kuluja verotuksessa. Vähennyskelpoisia kuluja ovat esimerkiksi osittain vastike, vuokratulot sekä sähkö-, vesi- ja siivouskulut. (Huolman-Lakari 2016, 166–167.)

Oman asunnon myynti on verovapaata, kun henkilö on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja käyttänyt asuntoa yhtäjaksoisesti omana tai perheen vakituksena asuntona. Myyntivoiton verovapautta ei määrittele myynnistä saatujen varojen käyttötarkoitus eli myyntivoittoa ei tarvitse käyttää esimerkiksi seuraavan asunnon ostoon. (Huolman-Lakari 2016, 177–178.)

## 4 KORKO

### 4.1 Koron muodostus

Käyttöön saadusta lainasta maksetaan korvausta pankille korolla. Korkokanta muodostuu viitekorosta ja pankin määräämästä korkomarginaalista. Viitekorko on jokin vaihtoehtoisista euriborkoroista tai pankin oma primekorko. Korkomarginaali lisätään viitekorkoon ja muodostaa näin lainan korkokannan. Korkomarginaaliin vaikuttaa asiakassuhde, lainan käyttötarkoitus, luottotiedot ja lainan vakuudet. Pankit käyvät keskenään kilpailua asiakkaista nimenomaan korkomarginaalin kanssa. (Saaranen, Koltola & Pösö 2014, 238.) Korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva (Alhonsuo ym. 2012, 247).

Markkinoiden kaikki korot määräytyvät periaatteessa rahan kysynnän ja tarjonnan perusteella. Lisäksi esimerkiksi talouden inflaatiovauhti ja lainainstrumenttien ominaisuudet kuten laina-aika, likviditeetti ja liikkeellelaskijan luottokelpoisuus vaikuttavat korkoihin. (Niskanen & Niskanen 2013, 31.)

Asiakas voi suojatautua mahdollisesta koronnousulta korkokatolla. Korkokattosopimuksia tarjoavat pankit, ja niissä määritellään vaihtuvakorkoiselle lainan korolle katto, jonka yli korkotaso ei voi nousta. (Alhonsuo ym. 2012, 247.)

### 4.2 Korkovaihtoehdot

#### **Euriborkorko**

Rahoitusmarkkinoilla noteerataan erilaisia korkoja. Suomessa merkittävimpiä ja tunnetuimpia ovat euriborkorot. Euriborkorot ovat samat koko euroalueella, ja niitä kutsutaan siksi myös *markkinakoroiksi*. Euriborkorot määräytyvät päivittäin euroalueella toimivien noin 40 hyvän luottoluokituksen omaavan pankin korkotarjousten keskiarvosta. Perusrahoitusoperaatiokorko on ohjauskorko, jolla Euroopan keskuspankki säätelee euriborin tason. (Niskanen & Niskanen 2013, 30–31.)

Euriborkorot luovat perustan yleiselle korkotasolle euroalueella. Niitä käytetään pankkilainojen viitekorkoina niin yritysten kuin yksityishenkilöidenkin lainoissa primekoron lisäksi. Viitekoroiksi voidaan valita esimerkiksi kolmen kuukauden euribor, jolloin lainan

korkoa tarkistetaan kolmen kuukauden välein vastaamaan valittua euriborkorkoa. (Niskanen & Niskanen 2013, 31.) Euriborkoron muuttuessa, myös lainasta maksettava korko muuttuu. Muutos voi olla ylös- tai alaspäin (Alhonsuo ym. 2012, 247). Pääomaltaan suurissa luotoissa, jotka on sidottu vaihtuvakorkoiseen korkoon, korkovaihtelut voivat vaikuttaa merkittävästi takaismaksueriin ja esimerkiksi pidentää luoton takaisinmaksuaikaa. Suurien luottojen osalta asiakkaalle tehdään stressitesti, jolla mitataan takaisinmaksukykyä korkotason heilahdellessa. (Makkonen 2012, 71.)

### **Primekorko**

Lainan viitekorkona voi euriborin sijasta olla myös pankin oma primekorko. Yleensä nämä primekorot seuraavat markkinakorkojen liikkeitä hieman perässä. Primekorko määräytyy euriborkorkojen ja muiden pidempiaikaisten markkinakorkojen mukaan ja kukin pankki määrittelee ne itse. (Niskanen & Niskanen 2013, 31.) Myös inflaatiotekijät ja yleiset talouden tulevaisuuden näkymät vaikuttavat primekoron tasoon. Yleisesti primekorko muuttuu vuoden aikana useita kertoja. (Rekonen 2002, 25, 65.)

Suomessa pitkät ja keskipitkät markkinakorot määräytyvät valtion viitelainojen korkojen mukaan. Viitelainojen kaupankäynti on niin aktiivista, että niillä on aito tuottovaatimus ja markkina-arvo. Näiden viitelainojen korkonoteeraukset helpottavat muiden liikkeellelaskijoiden lainojen hinnoittelua. Valtion viitelainoja lasketaan liikkeelle useassa erässä ja ne erääntyvät takaisinmaksettaviksi samana päivänä. Nämä sarjaobligaatit ovat pääosin suurille institutionaalisille sijoittajille tarkoitettuja. (Niskanen & Niskanen 2013, 31.)

### **Kiinteä korko**

Lainalle on mahdollista valita myös kiinteä korko. Tällöin yleisessä korkotasossa tapahtuvat muutokset eivät muuta koron määrään nousevasti eikä laskevasti. Kiinteän koron voi valita lainalle joko koko laina-ajaksi tai tietyksi määräajaksi, kuten kolmeksi vuodeksi. (Kolttola ym. 2014, 239.) Erityisesti isoissa asuntolainoissa käytetään kiinteäkorkoista lainaa, jolloin osa lainasta on sidottu kiinteään ja osa lyhyempään markkinakorkoon (Rekonen 2002, 60). Luoton myöntämisvaiheessa kiinteä korko on yleensä hieman korkeampi kuin markkinakorot, mutta kiinteän koron vallitessa velallinen pystyy ennakoimaan luoton kustannukset tarkasti (Aurejärvi & Hemmo 2006, 58).

#### 4.3 Muut luottokustannukset

Korkojen lisäksi lainat sisältävät pankkien perimiä muita luottokustannuksia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi järjestelypalkkio lainan noston yhteydessä tai erämaksu lainanlyhennyksen yhteydessä. Nämä luottokustannukset vaihtelevat suuruuksiltaan ja nimityksiltään pankeittain. (Koltola ym. 2014, 240.)

Luotontarjoajat ilmoittavat markkinoinnissaan todellisen vuosikoron, jotta lainakustannusten vertailu on helpompaa. Todellinen vuosikorko ilmoitetaan prosentteina ja se ottaa huomioon koron lisäksi muut luottokustannukset ja kuvaa luoton kokonaiskustannuksia. (Koltola ym. 2014, 240; Kontkanen 2011, 160.)

#### 4.4 Korkovähennysoikeus

Oman asunnon hankintaan tai peruskorjaukseen otetun lainan korot voi vähentää verotuksessa. Ensisijaisesti vähennys tehdään pääomatuloista ja vuonna 2017 vähennys on 45 % korkomenoista. Vähennys voidaan tehdä myös alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista, jos luotonottajalla ei ole pääomatuloja riittävästi tai ollenkaan. (Koltola ym. 2014, 240.) Alijäämästä 30 % luetaan alijäämähyvitykseksi, ja se vähennetään ansiotulojesi veroista. Ensiasunnon osalta vähennys on 32 %. Enimmäismäärä alijäämähyvitykselle on 1 400 euroa vuodessa, ja puolisoilla 2 800 euroa vuodessa. Tätä korotetaan lapsikorotuksella, joka on yhdestä lapsesta 400 euroa ja kahdesta tai useammasta lapsesta 800 euroa. (Verohallinto 2016.) Perinteisesti korkojen vähennyskelpoisuus on ollut merkittävä kannuste omistusasunnon hankintaan (Makkonen 2016, 87).

Lainan, joka on otettu vapaa-ajan asunnon hankintaa varten, korkokuluja ei voi vähentää verotuksessa. Pääsääntöisesti myöskään kakkosasunnon korot eivät ole vähennyskelpoisia, mutta tästä on joitain poikkeuksia. (Huolman-Lakari 2016, 69.) Sijoitusasunnon hankintaan liittyvän lainan korot taas saa vähentää kokonaisuudessaan. Osaomistusasunnon ja asumisoikeusasunnon lainan korot voi vähentää verotuksessa samalla periaatteella kuin koko-omistuksessa olevan asunnon velan korot. (Verohallinto 2016.) Korkoa, joka sisältyy asunto-osakeyhtiölle suoritettavaan rahoitusvastikkeeseen, ei voi vähentää verotuksessa vaan vähennyskelpoisuus koskee vain verovelvollisen nimissä olevaa asuntoluottoa (Makkonen 2016, 87).

Oheisessa taulukossa on kuvattu korkovähennyksen kehitys viime vuosina. Niin kuin taulukosta huomaa, vuonna 2014 korkovähennysoikeus on ollut 75 %, kun tänä vuonna se on enää 45 %. Korkovähennysoikeus tulee laskemaan edelleen vuonna 2018, mutta sen lopullisesta poistumisesta ei ainakaan toistaiseksi ole päätetty.

Hallitusohjelman mukaan tavoitteena on, että pidemmällä aikavälillä vain 25 % lainan koroista olisi verovähennyskelpoisia. Tähän tavoitteeseen päästäisiin viimein vuonna 2019, jolloin vähennysoikeus laskee 25 prosenttiin. (Makkonen 2016, 88.)

Taulukko 1. Asuntolainan korkovähennyksen määrä (Verohallinto 2016).

Asuntolainan korkojen maksuvuosi	Koroista saa vähentää
2014	75 %
2015	65 %
2016	55 %
2017	45 %
2018	35 %
2019	25 %

Verohyödyn voi laskea siten, että korkojen määrästä, jotka ovat vähennyskelpoisia, lasketaan pääomatuloverokannan mukainen prosenttiosuus. Yli 30 000 euron pääomatu-loista verokanta on 34 %, ja alle tämän jäävistä tuloista verokanta on 30 %. (Huolman-Lakari 2016, 69.)

Taulukko 2. Verohyöty asuntovelan korkovähennyksestä (Huolman-Lakari 2016, 69).

Vuosiluku	Verohyöty
2012	25,5 %
2013	24,0 %
2014	22,5 %
2015	19,5 %
2016	16,5 %
2017	13,5 %
2018	10,5 %
2019	7,5 %



Taulukossa on laskettu asuntovelan verohyötyä, kun lainan korot ovat 1000 euroa vuodessa. Esimerkiksi 2017 koroista vähennyskelpoisia ovat 450 euroa ( $45\%/1000$ ) ja tällöin verot alenevat 135 euroa ( $450/30\%$ ). Verohyöty on siis korkojen määrästä laskettuna 13,5 %. (Huolman-Lakari 2016, 69.)

## 5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖMUOTOISEN LOMA- ASUNNON RAHOITUS

### 5.1 Tutkimuksen taustatiedot

Monella loma-asunnon ostajalla on taustalla jo asuntolaina omaan vakituiseen käyttö-asuntoon. Loma-asunnon hankinnan kohdalla tulee usein eteen tilanne, jossa rahoitusta tarvitaan myös loma-asunnon hankintaan. Ratkaisu tähän on yleensä ollut ottaa lisää asuntolainaa, mutta suuret asuntolainat ja lyhyet takaisinmaksuajat eivät välttämättä houkuttele, koska kuukausittaiset asumiskustannukset kasvaisivat tällöin merkittävästi. Miten loma-asuntoa voisi rahoittaa muuten tai millaisia ratkaisuja pankit tarjoavat rahoitukselle?

Tutkimusongelmana on kartoittaa nykytilannetta asunnon rahoituksesta, joka vastaisi muuttuvaan tarpeeseen. Tavoitteena on löytää asuntolainoitukseen erilaisia näkökulmia ja vaihtoehtoja, jotka mahdollistaisi joustavamman luototuksen kuin perinteinen asuntolaina. Korkovähennysoikeuden merkittävän pienentymisen johdosta yksilön ei ole enää kannattavaa ottaa suuria määriä asuntolainaa. Asuntolainojen tämänhetkinen keskimääräinen laina-aika on 20 tai 25 vuotta. Tällöin, jos lainaa joutuu ottamaan merkittävästi lisää näin lyhyellä laina-ajalla, kuukausittaiset asumismenot kasvavat huomattavasti. Tutkimuksessa on tarkoitus selvittää pankeilta vaihtoehtoa rahoituksen suhteen, ja kartoittaa heidän vaihtoehtoja luototuksen ja laina-aikojen suhteen. Tutkimuksen tarkoitus on myös selvittää, miten pankit näkevät asuntolainoituksen muuttuvan tulevaisuudessa korkovähennysoikeuden merkittävän pienentymisen johdosta ja verotuskohtelun muuttumisen myötä.

Verovähennysoikeutta on pienennetty asteittain siten, että pidemmällä aikavälillä vain 25 prosenttia koroista olisi verovähennyskelpoisia. Vuonna 2018 verovähennysoikeus on 35% ja vuonna 2019 päästäisiin tavoiteltuun 25% verovähennykseen. (Makkonen 2016, 88.) Lasku on ollut melko nopeaa, sillä vielä vuonna 2011 koko osuus asuntoluoton koroista on ollut vähennyskelpoista.

Verotuskohtelu on muuttunut varainsiirtoveron osalta vuonna 2013. Varainsiirtovero asuinhuoneistojen kaupasta on kaksi prosenttia koko velattomasta kauppahinnasta. Ennen varainsiirtovero suoritettiin vain myyntihinnasta, mutta nyt myyntihinnan ja velkaosuuden yhteenlasketusta summasta (Makkonen 2016, 91).

Työn tavoitteena on tuoda hankkeen rakennuttajalle lisätietoa rahoituksen vaihtoehtoista nimenomaan loma-asuntoihin. Halutessaan rakennuttaja voi käyttää saatuja tuloja omassa työssään rahoituksen suunnitteluun. Työ antaa myös muille tulevaisuuden rakennushankkeille eväitä ja tietoa rahoituksen eri vaihtoehtoista, ja siitä mihin suuntaan tulevaisuudessa luototus menee.

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvalitatiivisia teemahaastatteluja saatiin kolmelta asuntolainoituksesta vastaavalta henkilöltä. Haastatteluista kaksi oli kahden eri pankin asuntoluototuksesta vastaavien henkilöiden haastatteluja, ja yksi haastateltavista oli töissä pankkialalla ja myöntänyt urallaan asuntolainoja. Kvalitatiiviselle tutkimukselle tyypillistä on, että aineisto kootaan todellisissa, luonnollisissa tilanteissa, ja tiedonhankinta on kokonaisvaltaista (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2013, 164). Kvalitatiivisessa tutkimuksessa haastattelut toteutetaan keskustelemalla, ja kohdejoukko on valittu tarkoituksenmukaisesti. Tutkimus toteutetaan joustavasti, ja saatuja haastatteluja käsitellään ainutlaatuisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2013, 164.)

Haastattelu sisälsi avoimia kysymyksiä, ja tutkimuksen luonteen kannalta oli tärkeää, että haastattelut toteutettiin henkilökohtaisesti. Henkilökohtaisilla haastatteluilla vastauksista saatiin laajempia, ja asioista pääsi paremmin keskustelemaan haastateltavan kanssa. Tarkoituksena oli selvittää lainojen nykyisiä vaihtoehtoja, ja pankin ajatuksia tulevaisuuden suhteen. Tutkimuksessa haastateltiin kahdesta pankista yksityisasiakkaiden lainoituksessa mukana olevaa henkilöä. Tutkimuksen kysely (Liite 1) lähetettiin ensin haastateltavalle henkilölle sähköpostilla. Tällöin haastateltava pystyi valmistautumaan kysymyksiin ja haastattelun teemaan jo etukäteen. Tavoitteena oli saada neljän eri pankin asuntolainoituksesta vastaavan henkilön haastattelut, mutta toteutuneita haastatteluja saatiin yhteensä kolme. Haastateltavat eivät halua tuoda esille edustamaansa pankkia, joten tutkimuksessa puhutaan pankin haastateltava A:sta, pankin haastateltava B:stä ja haastateltava C on henkilö, joka ei halua sitouttaa vastauksiaan mihinkään pankkiin.

Haastateltava A:n titteli oli Team Manager Loans, ja pankin toimipaikkana oli Turku. Haastateltava B oli pankissa kehittämisspäälikkö, ja hän työskenteli liiketoiminnan kehittämisen yksikössä peruspankkiliiketoiminnassa. Haastateltava B oli hoitanut tätä tehtävää reilu kaksi vuotta, mutta omaa kokemusta pankkialasta pidemmältä ajalta. Hän oli työskennellyt pankkialalla yli 30 vuotta erilaisissa tehtävissä, ja esimerkiksi konttorijohdajana noin 20 vuotta. Haastateltava C antoi haastatteluun henkilökohtaisia näkemyksiään. Hän oli työskennellyt rahoitusalla noin 10 vuotta ja toiminut asuntolainoituksen parissa vuodesta 2009. Hän oli myöntänyt asuntolainoja uransa aikana yli 50 miljoonan euron edestä. Haastateltava C ei halunnut sitoa vastauksiaan pankin näkemyksiksi.

Saatujen haastatteluiden lisäksi haastattelua pyydettiin neljästä eri pankista, eli yhteensä haastattelupyynnöitä tehtiin seitsemään eri pankkiin. Joka pankkiin oltiin yhteydessä puhelimitse, ja tämän jälkeen sähköpostitse. Tutkimuksen luonteen kannalta oli merkittävää, että kyseiset pankit eivät halunneet ottaa osaa tutkimukseen ja antaa aikaansa haastattelulle. Pankit eivät halunneet ottaa osaa tulevaisuuden tutkimukseen, ja tarjota näkökulmiaan rahoituksen vaihtoehtoista asuntoluototuksessa. Tutkimukseen yritettiin saada haastattelua myös ulkomaisesta pankista. Yhteydenottoa yritettiin ulkomailla olevien tuttavien kautta muutamisiin saksalaisiin pankkeihin. Tämän lisäksi näihin oltiin yhteydessä sähköpostitse, mutta tuloksetta. Täten ulkomaisen pankin näkemys kohteen rahoituksesta jää työstä pois.

## 5.2 Tutkimustulokset

Tutkimuksen alussa selvitettiin, miten paljon vastaajapankilla on asiakkaita, joilla on lainoitusta sekä omaan käyttöasuntoon että loma-asuntoon. Kukaan haastateltavista ei pysty sanomaan tarkkaa asiakkaiden määrää, koska asiakasmäärien määrittäminen ei tehdä näillä kriteereillä. Haastateltava B:n mukaan sen pankilla tällaisia asiakkaita on kymmeniä tuhansia. Haastateltava A ei osaa arvioida määrää ollenkaan, mutta hänen mukaansa tällä hetkellä asiakkaat sijoittavat enemmän sijoitusasuntoihin kuin vapaa-ajan kohteisiin. Haastateltava C:n mukaan henkilöillä, joilla on lainaa kesämökkiin, on lainaa myös omaan käyttöasuntoon. Hänen arvionsa mukaan näitä voisi olla noin 5–25% asiakkaista.

Seuraavaksi kysyttiin, millaisia vaihtoehtoja haastateltavien pankit tarjoavat rahoitukseksi loma-asuntoon, jos asiakkaalla ei ole muuta asuntoluottoa. Sekä miten tilanne

eroaa, jos asiakkaalla on jo ennestään asuntolainaa omaan käyttöasuntoon. Haastateltava B:n pankissa laina loma-asuntoon on perinteisen asuntolainan kaltainen. Lainan ehdoissa on kuitenkin eroja, ja lainat on eritelty erikseen asuntolainoihin ja erikseen sijoitusasunto- ja loma-asuntolainoihin. Loma-asuntolainoissa hinnoittelu on jonkin verran kalliimpaa kuin käyttöasunnon lainassa. Uusissa loma-asuntokohteissa luototus on kuitenkin lähes kuin asuntolainaa, koska kohteen vakuusarvo on hyvä. Käyttöasunnon asuntolainassa laina-aika haastateltava B:n pankissa on enintään 30 vuotta, mutta niitä myönnetään hyvin harvoin. Yleisimmin pankki suosittelee laina-ajaksi 20–25 vuotta. Loma-asunnon laina-ajat ovat yleensä pienemmät, 15–20 vuotta, mutta mahdollisuus on saada loma-asunnon lainaa tietyissä tapauksissa 25 vuoden laina-ajalla. Haastateltava B:n mukaan asiakkaiden tahtotila laina-ajaksi on yleensä 15–20 vuotta, koska lainan kustannukset nousevat sen mukaan mitä pidempi on laina-aika.

Loma-asuntolainat ovat haastateltava B:n mukaan yleensä pienempiä, kuin käyttöasunnon lainat. Pankin kannalta isot asuntolainat (yli 100 000 euroa) ovat kannattavimpia, joten loma-asuntojen lainat ovat hinnoittelultaan kalliimpia. Tämä näkyy lainan marginaalissa, joka riippuu kohteesta, vakuudesta, asiakassuhteesta ja kokonaisuudesta. Haastateltava B:n mukaan heidän pankin myöntämissä loma-asunnon lainoissa marginaali on noin 1–2 %.

Haastateltava B kertoi heidän pankissa olevan uutena tuotteena käyttöasuntoihin pidempi laina-aika, jota tarjotaan vain tietyn rakennuttajan kohteen rahoitukseen. Laina-aika näissä kohteissa voi olla jopa 45 vuotta. Ainakaan toistaiseksi tämä ei onnistu loma-asuntoihin. Sijoitusasunto on kuitenkin mahdollista saada tällä pidemmällä laina-ajalla, jos kohde on tällainen erikseen määriteltä. Haastateltava B ei näe estettä miksei tulevaisuudessa tämä pitkä laina-aika voisi olla mahdollinen uudisloma-asuntojen lainoihin.

Haastateltava B:n mukaan tilanne ei eroa suuresti, vaikka henkilöllä olisi lainaa toiseen asuntoon jo ennestään. Lainan myöntäminen riippuu vakuudesta ja asiakkaan maksukyvyistä. Maksukyvyyn kannalta edeltävä laina voi olla este. Jos käyttöasunnon lainaa on jo ehditty lyhentää, voi asuntoa käyttää loma-asunnon vakuutena. Tällöin tilanne voi olla se, että loma-asuntoa ei tarvitse laittaa ollenkaan lainan vakuudeksi, ja laina voi olla edullisempi.

Haastateltava A:n pankilla on myös eri lainatuotteet loma-asunnolle ja käyttöasunnolle. Loma-asunnon lainassa on korkeampi marginaali kuin käyttöasunnon lainassa. Kakkos-asunto katsotaan käyttöasunnoksi, joten se lainoitetaan käyttöasunnon lainana, jolloin

laina-aika on enintään 25 vuotta, ja korkotaso alhaisempi kuin loma-asunnon lainassa. Korkotaso määräytyy kuitenkin jokaisen henkilökohtaisen taloudellisen tilanteen ja vakuuksien mukaan, joten selkeää korkoa haastateltava ei pysty antamaan. Asuntolainan kustannuksiin vaikuttaa myös se, jos lainan korkoon lisätään jokin suojautumisvaihtoehto koronnousun varalta. Haastateltava A:n mukaan ei ole merkitystä onko asiakkaalla ennestään asuntolainaa, vaan kokonaisuus ratkaisee esimerkiksi vakuudet ja asiakkaan maksukyky. Loma-asunnoissa laina-aika on tässä pankissa enintään 25 vuotta, mutta siihen vaikuttaa esimerkiksi lyhennystapa ja asiakkaan ikä.

Haastateltava A korostaa haastattelussa useaan otteeseen, että asiakkaan korkotaso, eli pääosin marginaali, määräytyy asiakkaan taloudellisen tilanteen mukaan. Myös haastateltava B mainitsee marginaalin erottavan lainan hinnoittelun loma-asunnoissa ja käyttöasunnoissa. Nykypäivänä erot marginaaleissa ovat kuitenkin häviävän pienet, koska kilpailu on niin kovaa eri pankkien välillä, ja marginaalit ovat yleisesti alhaalla. Erot marginaaleissa on joitain kymmenyksiä, joten lopullinen ero asiakkaiden maksamien kustannusten välillä on hyvin pieni. Silti pankit kilpailevat nimenomaan marginaalin kanssa ja korostavat alhaista marginaaliaan, vaikka ero toiseen pankkiin voi olla muutaman kymmenyksen. Mielenkiintoista on myös se, että asiakkaan ikä vaikuttaa laina-aikaan ja nimenomaan niin, että vanhemmille ihmisille ei voida myöntää tietyn pituista laina-aikaa. Tämä on omalta osaltaan hieman syrjivää, ja pankilla on oletamus siitä, että asiakkaan tulotaso tippuisi merkittävästi esimerkiksi eläkkeelle jäädessä. Ainoastaan haastateltava A mainitsi tästä iän vaikutuksesta lainan myöntämiseen.

Haastateltava C:n näkemys asiaan on pankkien henkilöiden kanssa samalla linjalla. Edeltävällä lainalla ei ole väliä, vaan kokonaisuus ratkaisee, ja tilanne tarkastellaan asiakkaan maksukyvyyn ja vakuuksien mukaan. Edeltävä laina saattaa siis olla esteenä maksukyvyyn vuoksi. Käyttöasuntoa voi käyttää loma-asunnon vakuutena, jos lainaa on lyhennetty riittävästi. Hänen mukaansa kakkosasunnon lainat ovat käytännössä samoilla ehdoilla kuin käyttöasunnon, ja laina-aika näissä enintään on 35 vuotta. Tämä 35 vuoden laina-aika on kuitenkin erittäin harvinainen ja sitä ei tarjota ensisijaisesti asiakkaille. Yleisin asuntolaina-aika on haastateltava C:n mukaan 20–25 vuotta. Loma-asunnoissa laina-aika on enintään 20 vuotta. Hän toteaa myös sen, että kilpailu pankkien välillä on niin kovaa, että marginaalit käyttöasuntoon ovat noin yhden prosentin luokkaa kaikilla pankeilla. Kokonaisasiakkuus vaikuttaa marginaalin suuruuteen, ja loma-asunnoissa marginaali on muutaman kymmenyksen korkeampi. Lainassa yleisesti käytetään korkona 12 kuukauden euriborkorkoa, koska primekorot ovat tällä hetkellä korkeammalla.

Näistä vastauksista voidaan tulla siihen tulokseen, että jos kohteen osto saadaan perusteltua kakkosasunnoksi, on siihen saatavilla edullisempaa lainaa. Jokainen haastateltava kertoo, että kakkosasunnon laina on käyttöasunnon lainan hintaista, mutta loma-asunnon laina on kalliimpaa marginaalin osalta. Tämän rakennettavan kohteen osalta on mahdollista, että oston voi perustella kakkosasuntona ainakin asunnon varustelun puolesta. Vaikka puhutaan loma-asunnoista, asunnot on tehty ympärivuotiseen käyttöön, ja varusteltu kaikilla nykyajan mukavuuksilla. Tietenkin asunnon sijainti, ja esimerkiksi työpaikan sijainti vaikuttavat siihen, miten pankki näkee kakkosasunnon olevan perusteltu hankinta.

Korkovähennysoikeuden pienentymisen vaikutuksista vastaajat ovat samoilla linjoilla. Kaikki korostavat sitä, että yleisen korkotason ollessa matalalla jo usean vuoden, korkovähennysoikeus on oikeastaan menettänyt merkityksensä. Haastateltava C korostaa myös sitä, että marginaalit ovat laskeneet merkittävästi viime vuosien aikana, joten kokonaiskorot ovat olemattomat. Jos mikään muu asia ei olisi muuttunut samalla kun vähennysoikeutta on laskettu, olisi vaikutukset olleet suuremmat ja merkittävämmät, ja ne varmasti olisivat saaneet enemmän huomiota esimerkiksi mediassa. Pankkien mielestä vähennysoikeuden pienentyminen ei ole vaikuttanut myönnettäviin lainoihin. Haastateltava A:n mielestä asuntokauppaan vaikuttaa eniten talouden positiivinen näkymä ja kasvu sekä työtilanne.

Haastateltava C nostaa esiin asian hyväksi puoleksi sen, että vähennysoikeuden pienentyminen ei sitouta henkilöä nykyiseen omistusasuntoon, vaan henkilön on helpompi vaihtaa paikkakuntaa, ja vaikka vuokra-asuntoon esimerkiksi työn perässä. Hän kokee yleisesti asuntokaupan olevan vilkasta, ja korkotason laskun tuovan asiakkaalle merkittävämpää etua kuin suurempi korkovähennysoikeus.

Haastateltavat eivät kuitenkaan ottaneet kantaa millään lailla siihen, että korkotaso saattaa muuttua, ja historiaa katsellessa korkotaso tulee todennäköisesti nousemaan jossain kohtaa. Jos laina-aika on asuntolainoissa 20 vuotta, on hyvin todennäköistä, että korkotaso muuttuu tänä aikana jopa monta prosenttia. On totta, että tällä hetkellä korkovähennysoikeuden madaltuminen ei ole näkynyt suoranaisesti asiakkaalle, koska korot ovat olleet niin alhaiset. Korkovähennysoikeus on kuitenkin ollut merkittävä vähennys tavalliselle asuntolainan maksajalle silloin, kun korkotaso on ollut esimerkiksi 5–6% luokkaa. Haastateltavat eivät osanneet katsoa asiaa tulevaisuuteen sen osalta, millainen vaikutus vähennysoikeudella on, jos yleinen korkotaso jossain vaiheessa lähtee merkittävään nousuun.

Myös marginaalit ovat vaihdelleet vuosien saatossa. Ennen lamaa esimerkiksi vuonna 2007 marginaalit olivat alhaiset, huomattavasti alle yhden prosentin, mutta nousivat siitä huomattavasti yli yhden prosentin. Vasta vuoden 2013 jälkeen marginaalit ovat lähteneet taas laskuun ja ovat tällä hetkellä alhaiset.

Haastateltava C:n kertoma esimerkki siitä, että korkovähennysoikeus ei sitouta omistusasumiseen on hieman erikoinen. Korkovähennysoikeuden merkitys ei kuitenkaan ole niin suuri, että se vaikuttaisi merkittävästi siihen lähteekö asiakas esimerkiksi työn perässä toiselle paikkakunnalle vuokra-asuntoon. Tällainen vuokra-asuminen voi olla hyvinkin vain hetken kestävä, kunnes löydetään uusi omistusasunto kyseisestä paikasta. Omistusasuminen on kuitenkin yleisesti kannattavampaa kuin vuokra-asuminen, koska lainaa lyhentämällä maksaa asuntoa itselleen.

Asunto-osakeyhtiömuotoisen asunnon verotuskohtelussa vastaajat ovat pääosin samaa mieltä toistensa kanssa. Varainsiirtovero tulee maksaa nykyisin koko asunnon kauppahinnasta, eikä ainoastaan myyntihinnasta. Verotuskohtelun muutos ei ole vaikuttanut vastaajien mielestä ostohalukkuuteen ja asuntokauppaan. Haastateltava B nostaa esiin sen, että muutoksen jälkeen vanhoille kohteille, joihin on tulossa perusparannuksia, ostaja saattaa löytyä helpommin kuin perusparannusten teon jälkeen. Hän kokee, että muutos ei vaikuta ostopäätökseen, mutta se voi vaikuttaa asunnon ostohetkeen.

Haastateltava A:n näkemys on se, että asiakkaat ovat tähän asti halunneet useasti maksaa yhtiölainaosuuden pois, koska henkilökohtainen laina on pääsääntöisesti ollut edullisempaa kuin taloyhtiön laina, ja tällöin varainsiirtoverokin on maksettu koko summasta. Haastateltavat A ja C kuitenkin myöntävät, että uudiskohteissa merkitys on suurempi, ja näissä yhtiölainaa ei yleensä makseta heti pois. Haastateltava C:n mielestä uudiskohteen ostajat ovat kuitenkin yleisesti varakkaampia, joten heille muutaman tuhannen euron lisäkulu ei ole merkittävä. Hän korostaa myös sitä, että matala korkotaso kompensoi myös tätä muutosta. Haastateltava C ei kuitenkaan ottanut huomioon sitä, että korkotaso saattaa jossain kohtaa nousta merkittävästi korkeammalle, jolloin matalat korot eivät kompensoikaan tätä verotusmuutosta. On väärin olettaa, että uudiskohteiden ostajat olisivat jotenkin varakkaampia kuin käytetyn asunnon ostajat. Etenkin nuoria saattaa kiinnostaa uusi pieni yksiö tai kaksio, jossa on pieni myyntihinta. Nuorelle muutaman tuhannen euron lisäkulu varainsiirtoverona voi olla iso asia.

Haastattelussa haluttiin selvittää myös sitä, tarjoaako haastateltavien pankki tai voisiko pankki tulevaisuudessa tarjota pidempiä laina-aikoja, kuten 30, 40 tai 50 vuoden laina-



aikoja. Haastateltava B:n pankilla on hiljattain tullut uusi laina, jossa on pidempi laina-aika, jopa 45 vuotta. Näitä ei kuitenkaan tarjota loma-asunnoille, vaan tietyn rakennuttajan tiettyihin uudiskohteisiin. Haastateltava B:n pankissa enimmäislaina-aika tällä hetkellä mökille on 30 vuotta, mutta näin pitkä laina-aika on erittäin harvinainen. Yleensä mökkikohteisiin halutaan 15–20 vuoden laina-aika, riippuen tietenkin kohteen kauppahinnasta. Halpaan mökkiin ei kannata ottaa pitkää laina-aikaa, koska kokonaiskustannukset kasvavat tällöin suhteessa suureksi.

Haastateltava B:n mielestä on tärkeää, että lainan kuukausierä sovitetaan asiakkaan elämäntilanteeseen sopivaksi. On tärkeää ottaa huomioon muu eläminen ja muut hankinnat, ja haastateltava myöntää, että pitkä laina-aika pienemmällä kuukausierällä mahdollistaa paremmin muita hankintoja. Pankki suosittelee lainan lyhennyksen ohella sijoittamista rahastoihin, koska omien varojen hajauttaminen on tärkeää. Haastateltava B toteaa, että kesämökin realisointi on hankalampaa kuin rahastosijoituksen.

Nämä sijoitusten ja säästämisen tuotteiden tarjoaminen asuntolainan ohella on lisääntynyt merkittävästi viime vuosina. Pankeilla näissä on tietenkin takana oman edun tavoittelu ja voiton kerääminen. Pankkien omat rahastosijoitustuotteet ovat kannattavia ja tuottoisia pankin liiketoiminnalle. Näillä varaudutaan myös osittain siihen, että asuntolainan kohteen realisointiarvo olisikin tippunut, jos kohdetta on lähdetty myymään asiakkaan maksuvaikeuksien takia.

Kaikki haastateltavat korostavat sitä, että lainaa lyhentämällä sijoittaa itselleen. Pääoman kertyessä lainaa lyhennettäessä asunnonvaihto esimerkiksi isompaan on helpompaa. Lainanlyhennys on sekä pankin että asiakkaan etu asiakkaan vaurastumisen kannalta. Laina-aikaa voi lyhentää halutessaan kesken kaiken, mutta sen pidentäminen on hankalampaa. Haastateltava A:n pankissa laina-aika on enintään 25 vuotta, ja siellä tämä nähdään asiakkaan kannalta järkeväksi vaihtoehdoksi. Hänen mielestään riskinä on se, että korkotason noustessa ja pitkällä 40 vuoden laina-ajalla asunnon arvo ei välttämättä säily. Tällöin saattaa tulla tilanne, että asiakkaalle jää asuntolainaa maksettavaksi, kun asunto realisoidaan. Haastateltava A muistuttaa, että Finanssivalvonta rajoittaa ja valvoo lainojen myöntämistä ja ehtoja merkittävästi, joten laina-aikojen muuttuminen on pitkälti kiinni määräyksistä ja pankin luotonantopolitiikasta.

Haastateltava A korostaa vastauksissaan Finanssivalvonnan tiukkoja säännöksiä, jotka vaikuttavat lainantantopolitiikkaan. Hänen vastauksistaan saa käsityksen, että yli 25 vuo-

den laina-aika ei olisi mahdollinen ilman Finanssivalvonnan muuttuvia säännöksiä. Kuitenkin haastattelussa mukana oleva haastateltava B toteaa vastauksissaan heidän pankkilaan olevan tarjolla tiettyihin kohteisiin jopa 45 vuoden laina-aika. Finanssivalvonta ei määritä tarkkoja laina-aikoja ja marginaaliprosentteja vaan valvoo ja sääntelee toimintaa ylemmällä tasolla. Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luottolaitosten ja muiden toimijoiden vakaa toiminta (Finanssivalvonta 2017). Pankkisektorilla Finanssivalvonta valvoo muun muassa palveluntarjoajien asiakassuhteissa tapahtuvia menettelytapoja sekä markkinoinnin ja tuotteiden asianmukaisuutta. Finanssivalvonnan päätehtävä on valvoa ja säännellä alalla toimivien toimintaa. (Finanssivalvonta 2017.)

Haastateltava C:n pankissa laina-aika on enintään 35 vuotta, ja hän kokee tämän olevan liian pitkä. Hän ei usko asuntolainojen menevän Suomessa Ruotsin malliin eli laina-ajat ovat lähes 100 vuotta, ja lainaa ei ole tarkoitus lyhentää ollenkaan. Hän toteaa pidempien laina-aikojen olevan riski rahoittajalle asunnon arvon säilymisen vuoksi, sillä on hyvin vaikeaa määrittellä asunnon vakuusarvoa 50 vuoden päähän. Myös haastateltava B:n mielestä riski asunnon arvon alentumisesta on merkittävä luotonuksen kannalta. Haastateltava C ei usko laina-aikojen tulevaisuudessakaan muuttuvan merkittävästi pidemmiksi. Velallisen kannalta turvallisempi vaihtoehto on lyhyemmät laina-ajat. Hän ei usko pankkien haluavan myöskään sitä, että eri mittaisia laina-aikoja myönnettäisiin eri kaupunkeihin, koska pankit eivät halua edesauttaa kasvukeskuksiin suuntautuvaa muuttoa ja sitä, että ihmisiä ei kohdeltaisi tasa-arvoisesti.

Haastateltava B:llä on tulevaisuuden suhteen erilainen näkemys ja hän on sitä mieltä, että laina-ajat voivat pidentyä. Ympäristöä tarkastelemalla huomaa, että esimerkiksi Ruotsissa lyhyt laina-aika on 50 vuotta. Euroopassa on lisäksi paljon muitakin maita, joissa lainaa ei ole tarkoitus maksaa takaisin, ja laina-ajat ovat pidempiä. Haastateltava B korostaa, että historiaa tarkastellessa laina-aika on ollut jatkuvasti nouseva. 1970-luvulla laina-ajat olivat pääsääntöisesti 8–12 vuotta, 1990-luvulla 12–18 vuotta ja 2000-luvulla 18–25 vuotta. Haastateltava B:n mielestä laina-aikojen pidentymiseen tulevaisuudessa vaikuttaa kaksi asiaa: viranomaisten vaatimukset ja säännökset sekä se, millaisia lainaehdot suomalaiset haluavat. Tuote muovautuu lopulta kysynnän mukaan. Hän muistuttaa kuitenkin, että tulevaisuutta tarkastellessa täytyy ottaa huomioon korkotaso, koska nyt korkotaso on merkittävän alhaalla.

Haastateltava B on selvästi kokeneempi henkilö pankkialalla, koska hän osaa tarkastella mennyttä ja miettiä tulevaa osittain sen pohjalta. Hänen edustamansa pankki tarjoaa jo

pidempiä laina-aikoja, joten tulevaisuuden suuntaus saattaa olla kaikissa asuntojen laina-ajoissa ylöspäin. Hän korosti vastauksissaan myös sitä, että kysyntä määrää pitkälti tarjontaa, ja muovaa sitä ajan myötä oikeaan suuntaan. Hän mainitsee myös nykyisen matalan korkotason siltä kantilta, että se tulee todennäköisesti tulevaisuudessa nousemaan ja omalta osaltaan vaikuttamaan myönnettäviin lainoihin ja tarjottaviin tuotteisiin. Haastateltava B osaa katsoa markkinoita ja tulevaisuutta eri näkökanteilta ja osaa suhteuttaa historian vaikutuksen tulevaisuuteen.

Haastatteluissa koitettiin löytää vielä jokin vaihtoehto, joka mahdollistaisi pidemmän laina-ajan. Haastateltaville esitettiin seuraava ehdotus: lainoitettavan kohteen ollessa uusi asunto-osakeyhtiömuotoinen loma-asunto, ja sen käyttöikä säännöllisillä perusrannuksilla on ajateltu olevan 50 vuotta. Voisiko laina-aika olla tällöin pidempi, esimerkiksi 50 vuotta? Haastateltava B:n mielestä tähän vaikuttaa pankin luotonantopolitiikka ja se, onko tämä riskienhallintoyleistä mahdollista. Olennainen tekijä on se, että kohde on uudisrakennus, ja se voisi mahdollistaa pidemmän laina-ajan. Haastateltavan mukaan voidaan kehittää uusia asuntolainatuotteita. Haastateltava B näkee asian siis mahdollisena ja ottaa siihen positiivisen näkökulman.

Haastateltava A näkee vain nykyhetken ja kertoo, että heidän pankin luotonantopolitiikka ei anna periksi pidemmälle laina-ajalle, ja Finanssivalvonnan ohjeet ovat niin tiukat, ettei pankilla ole suunnitelmissa pidentää laina-aikoja. Haastateltava A kertoo myös, että asiakkaalla on yleensä halu ostaa loma-asunto silloin, kun taloudellinen tilanne sen sallii. Hän kuitenkin sanoo, että vaihtoehtona on oman käyttöasunnon lainan uudelleenjärjestely esimerkiksi pidemmäksi laina-ajaksi, jolloin kuukausierä pienenee. Tämä järjestely voi mahdollistaa kuukausierän puolesta loma-asuntolainan ottamisen. Haastateltava A antaa vastauksessaan ymmärtää, että Finanssivalvonta määritteli laina-ajoille jonkinlaisen katon. Todellisuudessa kuitenkin markkinoilla on jo selvästi yli 25 vuoden laina-aikoja, ja Finanssivalvonta ei toiminnallaan määritä tarkkoja laina-aikoja ja korkoja.

Haastateltava C näki riskinä sen, että taloyhtiön hallituksen muodostaa osakkaat eli voidaan luottaa siihen, että peruskorjaussuunnitelma toteutuu. Hänen mielestään suurempi kysymys on kuitenkin se, että haluaako joku ostaa 50 vuoden päästä kyseiseltä sijainnilta loma-asunnon, eli realisointiarvo on kysymysmerkki. Hän kuitenkin toteaa peruskorjausten olevan kaikkien etu, mutta muita mahdollisia lisäkustannuksia voi syntyä esimerkiksi, jos rakennuksesta löytyykin hometta.

Peruskorjaussuunnitelman toteutumisessa ei ole epäselvyyttä, jos asia kirjattaisiin esimerkiksi luottosopimukseen. Sopimuksessa voitaisiin todeta, että kohdetta rahoitetaan vain, jos ennalta sovitussa peruskorjaussuunnitelmassa pysytään, ja taloyhtiö tekee parhaansa sen eteen, että kohteen arvo säilyy. Tämänkaltaiset vaatimukset sopimuksissa voivat hyvinkin olla mahdollisia. Tietenkin aina voi sattua jotain, kuten löytyä hometta tai rakennus voi palaa, mutta näitä varten on olemassa esimerkiksi vakuutukset, joilla pysyy varautumaan suurimpiin katastrofeihin. Myös taloyhtiön on hyvä varautua etukäteen tuleviin kuluihin joka tapauksessa.

Haastateltavien henkilökohtaiset näkemykset pidemmistä laina-ajoista eroavat jonkin verran. Haastateltava A:lla ei ole henkilökohtaista näkemystä asiaan tai hän ei halua tuoda sitä ilmi. Haastateltava C:n mielestä pidemmät laina-ajat ovat riski rahoittajan ja kansalaisten kannalta. Riskinä on erityisesti se tilanne, että lainaa ei pysty hoitamaan, ja kohteen realisointiarvo ei ole pysynyt riittävänä. Tällöin pankille saattaa tulla luottotappiota, ja tietyssä pisteessä pankit saattavat joutuvat vaikeuksiin. Pankkien vaikeuksissa taas auttaa valtio, jonka myötä ongelmat saattavat tulla lopulta veronmaksajien maksettavaksi.

Haastateltava C suosittelee kaikille asuntolainan lyhentäjille säästämistä kuukausittain. Hän kuitenkin ymmärtää pidemmän laina-ajan tarjoamisen kohteeseen, jossa on tietty rakennuttaja, ja työn jälki on laadukasta. Tärkeää on myös se, että sijainti on kasvukeskuksessa eikä uudiskohteeseen ole tulossa remontteja. Tämä toteamus antaa hieman hyväksyntää pidemmille laina-ajoille.

Haastateltava B:n henkilökohtainen näkemys on se, että laina-ajat pitenevät, ja tuotteisiin tulee lisää variaatioita. Laina-aikojen pitenemisen hän perustelee sillä, että laina-ajat ovat olleet nousussa jatkuvasti, kun historiaa tarkastellaan. Hänen mielestään tällä hetkellä ollaan murroskohdassa lainoituksessa, ja markkinat sekä tuotteet muuttuvat vauhdilla. Tulevaisuudessa voidaan hyödyntää erilaisia rahoitustuotteita, ja tärkeää on seurata kuluttajien vaatimuksia. Hän uskoo, että ulkomaalaiset rahoittajat tulevat mukaan markkinoille ja lisäävät kilpailua pankkien välillä. Toimintaympäristö muuttuu, ja uudet toimijat haastavat entisestään kilpailua.

Tämä ulkomaisten pankkien ja rahoituslaitosten markkinoille tulo voi olla piriste suomalaisten pankkien tarjonnalle. Tällä hetkellä kuitenkin pankkisektorilla ei ole kovin montaa toimijaa, joita asiakas pystyisi kilpailuttamaan esimerkiksi asuntolainoissa. Uudet toimijat ja uudet tuotteet mahdollistaisivat laajemmat vaihtoehdot markkinoille.

Pienempien asumiskustannusten jälkeen rahaa jää muihin hankintoihin ja sijoituksiin, mutta tarkoitus oli selvittää, tuleeko haastateltavien mieleen jotain muuta keinoa asumiskustannusten pienentämiseen kuin laina-ajan pidennys? Haastateltava A kannustaa asiakkaita säästämään lainanlyhennyksen ohella, jolloin varoja on säästössä tulevaisuutta varten esimerkiksi suurimpiin hankintoihin ja yllättäviin menoihin. Heillä suunnitellaan asiakkaan lainanlyhennykset tarkasti, ja otetaan huomioon muuttuva elämäntilanne ja tehdään sen mukaisesti esimerkiksi portaittaista lyhennyssuunnitelmaa. Haastateltava A:n mielestä asiakkaat haluavat lyhentää lainaansa enemmän ylimääräisillä varoilla korkotason ollessa alhainen kuin, että he säästävät tai sijoittavat rahaa johonkin muuhun.

Innokkaampi lainanlyhennys saattaa olla asiakkaan mielestä turvallisin vaihtoehto, jos ei ole kovin tietoinen muista sijoituskohteista. Ylimääräinen raha halutaan laittaa johonkin järkevään eikä esimerkiksi käyttötavaroihin, jotka eivät ole välttämättömiä. Tietenkin lainanlyhennys on sijoitus itselleen, mutta sijoittamalla johonkin muuhun voi rahoilleen saada parempaa tuottoa. Lisäämällä asiakkaiden tietoisuutta eri sijoitusvaihtoehdoista, saataisiin ylimääräisiä varoja kohdennettua muuhunkin kuin lainanlyhennyksiin.

Haastateltava B:n mielestä korkotasolla pystyy vaikuttamaan kuukausikustannuksiin. Viitekorkoon ei voi vaikuttaa, mutta marginaaliin voi. Viitekoron noustessa esimerkiksi viiteen prosenttiin, marginaalin taso on jo avainasemassa. Asiakkaan päätös on se, kuinka paljon lainaa on valmis ottamaan huomioiden kaikki kääntöpuolet tulevaisuutta ajatellen. Kuukausierän suuruuteen tulevaisuudessa voi vaikuttaa esimerkiksi perinnöt, lahjat tai muut vastaavat. Marginaalien erot ovat tällä hetkellä mitättömän pienet, mutta haastateltava B on oikeassa siinä, että suuremmalla viitekorolla marginaalin taso alkaa olla jo avainasemassa.

Haastateltava C:n mukaan koronnousulta suojautuminen esimerkiksi korkokatolla tai kiinteällä korolla, pitää lainan kustannukset kurissa korkotason noustessa. Hän sanoo vaihtoehtona olevan myös nykyisen asuntolainan neuvottelu uudelleen, jolloin sille saadun uuden 25 vuoden laina-ajan, ja kuukausittainen lyhennyserä pienenee. Lyhennysvapaiden käyttö tai pankkien tarjoamat muut joustomahdollisuudet auttavat kuukausittaisissa kustannuksissa esimerkiksi isompien hankintojen hetkellä. Oikeastaan jokainen vastaaja korostaa joustotuotteita ja säästämistä lainanlyhennyksen ohella, ja näiden avulla varautumista yllättäviin menoihin tai isompiin hankintoihin.

Tutkimuksessa haluttiin selvittää voisiko asuntolaina kohdistua enemminkin asunto-osa-  
keyhtiöön kuin yksilöön. Haastateltava A:n mukaan tällaisessa tilanteessa asiakas mak-  
saa rahoitusvastikkeen muodossa taloyhtiön lainaa pois, ja omistusosuus kasvaa hiljal-  
leen asunnon omistajalle. Haastateltava A kuitenkin näkee, että tässä tulisi olla jokin  
alkupääoma osaomistusasuntojen tapaan. Tällöinhän tilanne olisi hyvin paljon osaomis-  
tusasuntojen kaltainen. Haastateltava B:n mukaan tällaista ei ole tarjolla, muttei näe es-  
tettä sille, miksei tämänkaltaista rahoitusmuotoa voisi tulla markkinoille tulevaisuudessa.  
Hänen mukaan tämänkaltaisen suuntaus näkyy jo autokaupassa, jossa autoliikkeen ra-  
hoitusyhtiö luotottaa auton. Tämä tuote on muodostunut matkan varrella, joten voi olla  
mahdollista myös asuntoihin. Nämä autokauppojen rahoitustuotteet ovat myös todella  
suosittuja kuluttajien keskuudessa.

Tällä hetkellä osaomistusasuntojen asukasvalinta on tarkoin säänneltyä ja ostajaehdok-  
kaan varallisuus, tulot ja tarpeet määrittävät asukkaan valinnan. Asunnon myynnissä  
noudatetaan samoja valintakriteerejä. (Makkonen 2016, 70.) Markkinoilla voisi menestyä  
hyvin tämän kaltainen asumisjärjestely, jossa ei kuitenkaan olisi mitään rajoitteita omis-  
tajuudessa. Varsinkin nuoret olisivat valmiita maksamaan aluksi pienemmän pääoman  
ja lyhentämään asunnon omistusta vuokranmaksulla kuukausittain. Sellaisessa tilan-  
teessa, jossa suurta lainaa ei ole mahdollista saada tämän kaltainen asumismuoto olisi  
vaihtoehto, ja hyvä tapa säästää. Omistajuus voisi karttua pikkuhiljaa omaan taskuun  
kuukausittaisten lyhennysten muodossa.

Haastateltava C:n mukaan taloyhtiölainoissa on lähes sama marginaalitaso kuin yksi-  
tyishenkilöiden asuntolainoissa, joten kustannukset eivät olisi ainakaan merkittävästi  
isommat, jos koko laina olisi taloyhtiön. Yleensä ihmiset haluavat kuitenkin ottaa taloyh-  
tiön lainaa varten omaa asuntolainaa, koska kokonaiskulut ovat pienemmät. Hänen mu-  
kaansa riski on se, että taloyhtiölainan maksajat ovat osakkaat. Joten tilanteessa jossa  
osakkaista joku onkin maksukyvytön, takaisinmaksu vaikeutuu, ja se voi aiheuttaa on-  
gelmia muille osakkaille.

On mielenkiintoista huomata, että erot taloyhtiön ja yksityishenkilön lainoissa ei ole mer-  
kittävät. Millainen vaikutus tähän eroon mahtaa olla korkovähennysoikeudella, jos se  
olisi entisen kaltainen? Jos ero ei ole ollut merkittävä, erotus asiakkaalle on saattanut  
tulla nimenomaan korkovähennysoikeuden hyödyistä. Takaisinmaksuun liittyviin ongel-  
miin voisi tässä tilanteessa määrittää sopimukselle samankaltaisen ehdon, jota pohdittiin  
jo perusparannussuunnitelman noudattamiseen. Lainan saanti ja pysyvyys voitaisiin si-

touttaa siihen, että lainaa tulee lyhentää. Jos tässä syntyy ylitsepääsemättömiä ongelmia, seuraukset ovat sen mukaiset maksajalle, esimerkiksi lainasopimuksen irtisanominen ja kohteen realisointi.

Haastattelun seuraava kysymys haki vastausta sille, mikä on haastateltavien mielestä tärkeää asuntolainan suhteen asiakkaiden näkökulmasta, ja kokevatko vastaajat, että nykyinen asuntolainatarjonta on muuttuvaa ja joustavaa asiakkaalle. Haastateltava C:n mielestä asiakkaiden suhteen tärkeää on maksukyky, vakuudet ja asunnon tyyppi. Omien tuotteiden suhteen hänen mielestään tarjotaan runsaasti joustovaraa eri tuotteilla, kuten lainaturvalla, korkosuojauskella ja lyhennysvapailta. Hän uskoo tuotteiden kehittyvän tulevaisuudessa, ja joustotuotteiden lisääntyvän. Lainaneuvottelut voi tulevaisuudessa tehdä kokonaan helposti verkossa. Haastateltava B on samalla linjalla sen suhteen, että joustotuotteita on jo nyt paljon, ja hän uskoo tulevaisuudessa näitä tulevan lisää erilaisia. Pankit pyrkivät välttämään luottotappioita nimenomaan näillä joustotuotteilla ja antamaan pelivaraa tulevaisuuteen.

Haastateltava A:n mielestä asiakkaat arvostavat korkosuojausta ja lainan joustavuutta. Lisäksi asiakkaat haluavat maksaa lainaa takaisin nopeampaa ilman erillisiä kuluja. Hänen mielestä asiakkaiden tietämys asunnoista ja markkinahinnoista on hyvää, ja asiakkaat ovat varovaisia ylivelkaantumisen suhteen. Lainan hinta ja korot kiinnostavat asiakkaita entistä enemmän, ja lainoja kilpailutetaan entistä enemmän. Haastateltava A:n tavoitteena on tarjota asiakkaille kokonaisvaltaisia palveluita ja neuvoja lainasta ja asunnon ostosta, ja varmistaa hyvä elämänlaatu asuntolainasta huolimatta. Hän näkee heidän pankin lainat joustavana oheistuotteiden vuoksi, ja pankki pyrkii kehittämään ja monipuolistamaan tarjontaansa tulevaisuudessa.

Asuntolainojen tulevaisuuden suhteen haastateltava C näkee suurimpana muutoksena digitalisaation tuomat muutokset. Tulevaisuudessa lainaneuvottelut, lainan allekirjoitukset ja asuntokaupat voi tehdä kokonaan verkossa, ja konttorit vähenevät. Joustavuutta lisäävät tuotteet lisääntyvät, ja lainan hausta tulee asiakkaalle mutkatonta. Hän ei usko laina-aikojen merkittävään kasvuun, mutta jos jotkut pankit lähtevät tarjoamaan pidempää laina-aikaa, se lisää paineita muille pankeille. Myös haastateltava B uskoo digitalisaation siirtävän lainan haun ja allekirjoitukset kokonaan sähköisiksi. Osakekirjojen ja pankkikirjojen muuttuessa sähköisiksi, lainan ottaminen ja asunnon ostaminen kehittyvät entisestään. Haastateltava B:n mielestä sopimusten sisältöön tulee joustavuutta, joka lisää joustavuustuotteita lainojen ohelle. Molemmat haastateltavat B ja C ovat sitä mieltä, että kilpailutekijät ja asiakkaiden toiveet lisääntyvät.

Haastateltava A uskoo kilpailun lisääntyvän, ja etenkin rahoituslaitosten tuotteiden lisäävän kilpailua tulevaisuudessa. Finanssivalvonnan säädökset ja maailman muuttuminen määrittävät tulevaisuuden suuntaa. Haastateltava A:n mukaan pankki pyrkii kehittämään tuotteitaan asiakkaiden erilaisiin elämäntilanteisiin sopivaksi. Lainan kustannukset tulee olemaan tulevaisuudessakin sellaisella tasolla, että pankki pystyy tarjoamaan osakkeenomistajille tuottoa.

Varsinkin digitalisaatio tulee varmasti muuttamaan pankkialaa ja pankkipalveluja merkittävästi, niin kuin monia muitakin aloja. Digitalisaation myötä konttorit vähentyvät ja asiakkaat voivat hoitaa asiansa internetin välityksellä. Tämä tuo paljon mahdollisuuksia myös uusien ja erilaisten tuotteiden kehitykseen. Kilpailu on varmasti kovaa ja on tärkeää löytää oikeat suuntaukset digitalisaatiosta, ja ottaa siitä kaikki irti kehittämällä tuotteita asiakkaiden kysynnän mukaan. Helppous, nopeus ja vaivattomuus ovat tulevaisuudessakin asioita, joita asiakkaat arvostavat monissa palveluissa.



## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän työn tavoitteena oli perehtyä asunto-osakeyhtiömuotoisen loma-asunnon rahoitukseen. Tavoitteena oli löytää eri vaihtoehtoja rahoitukselle muuttuvaan tarpeeseen. Tavoitteena oli löytää keinoja, jolla kuukausittaisia asumiskustannuksia saataisiin matalammalle. Tämä mahdollistaisi kesämökin oston useammalle Suomalaiselle. Työ tehtiin toimeksiantona Turun Ammattikorkeakoululle, ja rakennushankkeen osapuolet voivat halutessaan käyttää työtä tarpeen mukaan.

Työn tavoitteena oli myös selvittää pankin näkökulmasta sitä, miten asuntolainan korkovähennysoikeus on vaikuttanut asuntolainojen ottamiseen ja myöntämiseen. Lisäksi tarkasteltiin, miten asunto-osakeyhtiömuotoisen asunnon varainsiirtoveron maksamisen muutos on vaikuttanut asuntolainoihin ja asuntojen ostohalukkuuteen. Tavoitteena oli myös selvittää, kuinka pitkiä laina-aikoja pankit tarjoavat, ja millaiselta asuntolainat näyttävät tulevaisuudessa.

Työ toteutettiin kvalitatiivisten haastattelujen avulla kahden eri pankin asuntolainoista vastaaville henkilöille, ja yhdelle rahoitusosalalla työskentelevälle henkilölle. Haastateltavat eivät halunneet tuoda vastauksissaan esille edustamaansa pankkia. Haastattelupyynnöt tehtiin puhelimitse, jonka jälkeen kysymykset lähetettiin haastateltavalle tarkasteluun. Tämän jälkeen haastattelu toteutettiin joko kasvotusten tai puhelimitse. Haastattelu sisälsi avoimia kysymyksiä, joiden avulla saatiin kattavia ja pohdiskelevia vastauksia. Haastattelut oli tärkeää hoitaa henkilökohtaisesti, jotta asioista päästiin keskustelemaan laajemmin.

Haastavinta työssä oli saada haastatteluja pankeilta. Haastattelujen pyytäminen aloitettiin huhtikuun alussa, mutta vasta toukokuun alussa työhön oli kasassa tarvittavat kolme haastattelua. Haastatteluja pyydettiin saatujen vastausten lisäksi neljältä eri pankilta, mutta näistä vastaus oli kielteinen. Lisäksi tavoitteena oli saada asiaan näkemystä ulkomaalaiselta pankilta, mutta lukuisten yhteydenottojen jälkeen haastattelua ei saatu toteutettua. Työ opetti kuitenkin paljon syventävää tietoa asuntolainoista ja pankkien toimintatavoista.

Tutkimuksen tulokseksi saatiin se, että pankit eivät ole ainakaan vielä kovin suopeita pidempien laina-aikojen suhteen. Pidemmät laina-ajat pienentäisivät kuukausittaisia asumiskustannuksia. Monessa pankissa laina-aika asuntoihin on enintään 25 vuotta ja

vain harvassa 30 vuotta tai enemmän. Loma-asuntojen laina-ajat ovat vielä lyhyemmät, yleensä enintään 20 vuotta. Haastateltavat eivät myöskään usko Suomen asuntolainojen menevän Ruotsin malliin, jossa laina-ajat ovat 50–100 vuotta, ja lainaa ei ole tarkoitus maksaa takaisin. Yksi haastatelluista pankeista tarjoaa kuitenkin jo nyt 45 vuoden laina-aikaa tiettyihin uudiskohteisiin.

Tutkimuksesta selvisi, että kakkosasuntoa lainoitetaan pääosin samalla tavalla kuin käytösuntoa eli lainan kustannukset ovat samalla tasolla. Loma-asuntojen lainat taas ovat kaikissa haastatelluissa pankeissa kalliimpia. Joten, jos korkealaatuisen loma-asunnon saa perusteltua kakkosasuntona, on siihen mahdollista saada edullisempaa rahoitusta. Tässä rakennettavassa kohteessa asunnon pystyy sen ominaisuuksien puolesta perustelemaan kakkosasuntona, koska asunnot on tarkoitettu ympärivuotiseen käyttöön.

Asuntolainan korkovähennysoikeus ei ole vaikuttanut asuntolainojen hakemiseen. Tutkimuksen mukaan asuntojen ostohalukkuus on pysynyt korkealla, ja muutos ei ole vaikuttanut asuntolainojen hakemiseen ja myöntämiseen. Kaikki tutkimukseen osallistuneet haastateltavat korostivat sitä, että korkovähennysoikeus on menettänyt merkitystään, koska korkotaso on ollut jo useamman vuoden alhainen. Jos korkotaso ei olisi madaltunut samaan aikaan korkovähennysoikeuden pienenemisen kanssa, olisi muutoksella ollut suurempi merkitys asuntolainoihin. Tässä vastaajat eivät kuitenkaan ottaneet huomioon yleisen korkotason mahdollista nousua tulevaisuudessa, ja sen vaikutuksia. Todennäköistä kuitenkin on, että korkotaso nousee jossain vaiheessa.

Tutkimuksen mukaan vastaajat olivat samoilla linjoilla asunto-osakeyhtiömuotoisen asunnon verotuskohtelun muutoksesta. Nyt varainsiirtovero pitää maksaa koko kauppahinnasta entisen myyntihinnan sijaan. Muutos ei ole vaikuttanut ostohalukkuuteen, mutta se saattaa vaikuttaa asunnon ostoajankohtaan, jos taloyhtiölle on tulossa isompia remontteja, ja sen myötä taloyhtiön lainaa. Haastateltava A totesi, että asukkaat ovat jo aiemmin yleensä halunneet ottaa yhtiölainaosuutta varten omaa asuntolainaa, joten silloin varainsiirtovero on maksettu koko summasta. Vastauksista kävi kuitenkin ilmi, että uudisasunnoissa muutos on merkittävämpi.

Tulevaisuuden suhteen haastateltavat uskovat lainoituksen muuttuvan merkittävästi digitalisaation myötä. Lainan haku ja asunnon osto ovat digitalisaation myötä mahdollisia kokonaan internetin kautta, ja konttorit tulevat vähenemään. Yksi haastateltavista uskoo laina-aikojen pidentyvän vuosien saatossa, koska laina-ajat ovat olleet jatkuvassa kasvussa vuosikymmenten ajan. Tiettyjen uudisrakennusten rahoittamisessa heidän pankki

tarjoaa jo pidempää laina-aikaa, mutta toistaiseksi sitä ei ole saatavilla loma-asuntoihin. Rahoituslalla työskentelevä haastateltava C ymmärtää pidemmän laina-ajan uudiskoh-teisiin ja on sitä mieltä, että jos joku pankki tulevaisuudessa kasvattaa laina-aikojaan merkittävästi, se lisää painetta muiden pankkien suuntaan. Tulokseksi saatiin, että kaikki haastateltavat korostivat lainojen joustotuotteiden lisääntyneen viime aikoina, ja uskovat niiden lisääntyvän ja monipuolistuvan tulevaisuudessa. He uskovat näiden auttavan ih-misiä enemmän eri elämäntilanteissa asuntolainan kanssa, kuin laina-aikojen pidenty-vän ja pienentävän kuukausittaisia asumiskustannuksia. Esimerkiksi lyhennysvapaiden tai korkosuojausten avulla asiakkaat voivat varautua suuriin tai yllättäviin hankintoihin. Vastaajien mukaan asiakkaat lyhentävät ylimääräisillä varoilla enemmän asuntolainaa kuin sijoittavat varoja jonnekin muualle. Heikko tietämys sijoitusvaihtoehdoista saattaa vaikuttaa tähän suuntaukseen.

Tutkimuksesta kävi ilmi, että haastateltavien mielestä Finanssivalvonnan säädökset vai-kuttavat asuntoluottojen myöntämiseen, vaihtoehtoihin ja lainan yksityiskohtiin. Vastaa-jat korostivat jopa liikaa Finanssivalvonnan merkitystä, vaikka sen tarkoitus on valvoa ja säännellä toimintaa ylemmällä tasolla. Finanssivalvonta ei määrittele tarkkoja laina-ai-koja ja korkomarginaaleja. Tulevaisuuden taloustilanne ja esimerkiksi työllisyystilanne muovaavat säädöksiä ja viitoittavat tietä asuntolainoille. Lisäksi kysyntä vaikuttaa tarjon-taan, ja vastaajat uskovat ulkomaisten toimijoiden ja rahoituslaitosten lisäävän kilpailua ja tuotteiden monipuolistumista.

### **Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusten aiheet**

Tutkimuksessa tulee ottaa huomioon tulosten reliabelius ja validius. Reliabelius tar-koittaa tulosten toistettavuutta eli tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Validius eli pätevyys tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä on tarkoitus. (Hirsjärvi ym. 2013, 231.) Haastatteluja saatiin melko pieni määrä, vain kolme, joista kaksi oli sidottuna tiettyyn pankkiin. Vastauksia ei voi yleistää kaikkien pankkien näkö-kulmiksi asioista, ja lisäksi saadut vastaukset erosivat toisistaan jonkun verran. Tutki-muksen kannalta olisi ollut hyvä, jos haastatteluja olisi saatu vielä esimerkiksi kahdelta pankilta. Tällöin tutkimustuloksia olisi ollut parempi vertailla keskenään, ja vastauksista olisi saattanut löytyä selkeämmin yhtenäistä linjaa. Lisäksi yksi haastatelluista henki-löistä antoi vastauksiin omia näkemyksiään, eikä mihinkään pankkiin sidottuja vastauk-sia. Tutkimus on reliabeli, kun eri kerroilla tehty tutkimus antaa samat tulokset (Hirsjärvi

ym. 2014, 231). Uskon, että saman kyselyn toteuttamalla uudestaan, tulokset olisivat samassa linjassa aiempien vastausten kanssa. Haastattelun kysymykset olivat sen verran yksinkertaisia, että haastateltavan oli helppo ymmärtää kysymyksen sisältö.

Tutkimusta voidaan pitää validina eli luotettavana, koska haastattelut toteutettiin henkilökohtaisesti, ja haastateltavalla oli jatkuvasti mahdollisuus kysyä, jos jokin asia tai kysymys tuntui epäselvältä. Haastateltavien vastauksista näkee, että vastaajat ovat ymmärtäneet kysymysten tarkoituksen. Haastatteluihin käytettiin aikaa runsaasti ja ne toteutettiin kiireettä. Kaikki kolme haastattelua kestivät kukin yli tunnin. Haastattelija teki haastattelun aikana jatkuvasti muistiinpanoja, ja lisäksi osa haastatteluista nauhoitettiin. Haastattelukysymyksiä olisi voinut hioa vielä tarkemmaksi ja yksityiskohtaisemmaksi, mutta haastattelutilanteessa haastateltavan kanssa keskusteltiin syvällisemmin ja laajemmin kuin kysymykset antavat ymmärtää. Lisäksi haastattelu olisi voinut sisältää vieläkin syvällisempiä kysymyksiä, ja jatkokysymyksiä varsinaisiin pääkysymyksiin. Saatuja tuloksia ei voi yleistää kaikkien pankkien ja siellä työskentelevien näkemyksiksi, mutta saadut tulokset ovat luotettavia tahoillaan.

Toimeksiantaja ja rakennushankkeen osapuolet voivat käyttää tätä opinnäytetyötä omassa työssään ja rahoitusta tarkastellessa. Lisäksi muut rakennuttajat ja asuntovelalliset voivat käyttää työtä tulevaisuutta suunnitellessa.

Jatkotutkimuksen aiheena kuluttajilta voi selvittää halukkuutta kesämökin ostoon, ja rahoituksen järjestelemisestä sen suhteen. Tutkimuksessa on hyvä esittää eri vaihtoehtoja eri laina-ajoilla ja laskemilla, jotta vastaaja pystyy ymmärtämään vaihtoehtojen erot ja merkitykset. Lisäksi henkilöiltä, joilla on jo kesämökki, voi selvittää miten he ovat toteuttaneet rahoituksen, ja millaiset kuukausittaiset asumiskustannukset ovat, ja miten he ne kokevat. Lisäksi voi tutkia kuluttajilta, millaisia muutoksia rahoituksen suhteen he haluaisivat tulevaisuudessa tapahtuvan, ja vastaako heidän mielestään pankkien nykyinen tarjonta kysyntää.

## LÄHTEET

- Alhonsuo, S.; Nisén, A.; Nousiainen, S.; Pellikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2., uudistettu painos. Jyväskylä: Finva.
- Aurejärvi, E. & Hemmo, M. 2006. Luotto-oikeuden perusteet. 2., painos. Helsinki: Talentum.
- Finanssivalvonta 2017. Tietoa Finanssivalvonnasta. Viitattu 8.6.2017 <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Fiva/Pages/Default.aspx>
- Heinonen, M. 2014a. Taloyhtiön talous-oppikirja isännöitsijälle. 1., painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Heinonen, M. 2014b. Taloyhtiön talous-osakkaan opas. 2., painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2013. Tutki ja Kirjoita. 15.–17., painos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Huolman-Lakari, M. 2016. Asunnon verot. 3., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.
- Ikäheimo, S.; Laitinen, E.; Laitinen, T. & Puttonen, V. 2011. Laskentatoimi ja rahoitus. Vaasa: Vaasan Yritysinformaatio Oy.
- Jyrkkiö, E. & Riistama, V. 2004. Laskentatoimi päätöksenteon apuna. 18., uudistettu painos. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.
- Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita-Kehity-Vaurastu. 1., painos. Tampere: KM Growth Oy.
- Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. 2., uudistettu painos. Helsinki: Edita.
- Knupfer, S. & Puttonen, V. 2014. Moderni Rahoitus. 7., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Kontkanen, E. 2011. 3., uudistettu painos. Pankkitoiminnan käsikirja. Jyväskylä: Finva.
- Lauriala, J. 2008. Rahoitusstrategia – modernin rahoitusoikeuden luomat mahdollisuudet. Helsinki: WSOYpro.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2000. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Finva.
- Makkonen, A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahaus. Helsinki: Alma Talent.
- Martikainen, M. & Martikainen, T. 2006. Rahoituksen perusteet. 6., uudistettu painos. Helsinki: WSOY.
- Martikainen, M. & Vaihekoski, M. 2015. Yritysrahoituksen perusteet. 1., painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Niskanen, J. & Niskanen, M. 2013. Yritysrahoitus. 7., uudistettu painos. Helsinki: Edita.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum.

Puolamäki, E. & Ruusunen, P. 2009. Strategiset investoinnit. Helsinki: Tietosanoma Oy.

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina -kirja. Espoo: Suomen Rahatieto SRT Oy.

Saaranen, P.; Kolttola, E. & Pösö, J. 2014. Liike-elämän matematiikka. 10., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Siukonen, P. 2015. Takausvakuutus. Jyväskylä: Finva.

Tomperi, S. & Keskinen, V. 2012. Yrityksen taloushallinto 2. Kirjanpidon erityiskysymyksiä. 5., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Valtiokonttori 2016. Aravalainat yksityishenkilöille. Viitattu 3.4.2017 [http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Aravalainat\\_yksityishenkiloille](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Aravalainat_yksityishenkiloille)

Verohallinto 2016. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 11.3.2017 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys).

## Haastattelukysymykset

1. Nimi, pankki ja titteli?
2. Kuinka paljon pankillanne on asiakkaita, joilla on lainoitusta sekä omaan käyttöasuntoon että kakkosasuntoon/loma-asuntoon?
3. Millaisia vaihtoehtoja tarjoatte tällä hetkellä rahoitukseksi kakkosasuntoon tai loma-asuntoon, jos asiakkaalla ei ole muuta asuntoluottoa? (esim. max laina-aika, korkotaso)
4. Millaisia vaihtoehtoja tarjoatte tällä hetkellä rahoitukseksi kakkosasuntoon tai loma-asuntoon, jos asiakkaalla on jo asuntolainaa omaan käyttöasuntoon? (esim. max laina-aika, korkotaso)
5. Mitä mieltä olette korkovähennysoikeuden merkittävästä pienentymisestä? Miten se on vaikuttanut nykyisiin asuntolainoihin ja uusien lainojen myöntämiseen? Miten korkovähennysoikeuden pienentyminen tulee tulevaisuudessa vaikuttamaan?
6. Mitä mieltä olette asunto-osakeyhtiömuotoisen asunnon verotuskohtelun muutoksesta? (= myös lainaosuudesta pitää maksaa varainsiirtovero) Miten se on vaikuttanut nykyisiin asuntolainoihin ja uusien lainojen myöntämiseen? Miten verotusmuutos tulee tulevaisuudessa vaikuttamaan?
7. Tarjoaako pankkinne tällä hetkellä tai voisiko pankkinne tarjota tulevaisuudessa pidempää laina-aikaa kuten 30, 40 tai 50 vuotta? Mitä positiivista ja negatiivista näet asiassa?
8. Asiakkaalla on jo asuntolaina vakituiseen käyttöasuntoonsa, ja hän olisi hankkimassa loma-asuntoa. Olisiko nyt tai tulevaisuudessa mahdollista saada pidempi laina-aika luotoille? Pidempi laina-aika pienentäisi asiakkaan asumiskustannuksia, jolloin loma-asunnon/kakkosasunnon hankinta olisi mielekkäämpää ja mahdollisempaa useammille. Esimerkiksi tulevan loma-asunnon käyttöäksi on laskettu 50 vuotta, ja kohteesta olisi sovittu tarvittavista peruskorjauksista, jolloin kohteen arvo säilyisi. Asunto olisi lainan vakuutena ja esimerkiksi kiinteä korko, jolloin riskiluokka olisi matala. Voisiko pankkinne nyt tai tulevaisuudessa muuttaa luototustaan niin, että pidemmät laina-ajat olisi mahdollista?
9. Mikä on henkilökohtainen mielipiteesi pidemmistä laina-ajoista?

10. Onko mielessäsi jotain muuta keinoa, jolla lainan kuukausittaiset kustannukset saisi pienemmäksi kuin laina-ajan pidentäminen? Pienempien asumiskustannusten jälkeen asiakkaalle jää rahaa sijoitettavaksi muihin asioihin. Mitä mieltä olette tästä?
  
11. Voisiko asuntolaina kohdistua asunto-osakeyhtiöön eikä olla sidottuna yksilöön? Jos mahdollista, miten? Jos ei, niin miksi ei?
  
12. Mikä teille on tärkeää asiakkaiden näkökulmasta asuntolainan suhteen?
  
13. Näetkö nykyisen asuntolainatarjontanne muuttuvana ja joustavana asiakkaan näkökulmasta?
  
14. Miten näet lainoituksen, ja erityisesti asuntolainoituksen, muuttuvan tulevaisuudessa? Millaisia tuotteita voisi olla ja millaisia ominaisuuksia ne sisältäisivät? (esim. lainan kustannukset, laina-aika yms.)
  
15. Uskotko asuntolainoituksen muuttuvan merkittävästi seuraavan viiden vuoden sisällä? Entä seuraavan kymmenen vuoden sisällä?
  
16. Mikä teidän näkemyksen mukaan olisi kohteeseen sopivin lainoitusratkaisu?