

Paavo Tervonen

**ASUNTOLAINAN LYHENNYSVAPAAN  
KÄYTTÄMINEN  
RAHASTOSÄÄSTÄMISEEN**  
Riskit ja mahdollisuudet pankin kannalta

Opinnäytetyö  
Liiketalous

2018



**Kaakkois-Suomen  
ammattikorkeakoulu**

<b>Tekijä</b>	<b>Tutkinto</b>	<b>Aika</b>
Paavo Tervonen	Tradenomi (AMK)	Joulukuu 2018
<b>Opinnäytetyön nimi</b>		
Asuntolainan lyhennysvapaan käyttäminen rahastosäästämiseen Riskit ja mahdollisuudet pankin kannalta		64 sivua 1 liitesivu
<b>Toimeksiantaja</b>		
Suomenniemen Säästöpankki		
<b>Ohjaaja</b>		
Anna-Liisa Immonen		
<b>Tiivistelmä</b>		
<p>Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmana on, mitä riskejä ja mahdollisuuksia olisi skenaariossa, jossa asuntolaina-asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaata asuntolainan lyhentämiseen ja asuntolainan lyhennystä vastaava summa käytettäisiin rahastosäästämiseen. Opinnäytetyössä riskejä ja mahdollisuuksia tarkastellaan pankin kannalta. Tavoitteena on selvittää asuntolaina-asiakkaiden lyhennysvapaata ja rahastosäästämistä.</p> <p>Tutkimusosio toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Tutkimusmenetelminä käytettiin dokumenttianalyysiä sekä haastattelua. Dokumenttianalyysin aineisto koostui pankin omista raporteista, tilastokeskuksen tilastoista sekä rahastoyhtiön esitteistä. Pankin omasta tietokannasta tutkimukseen valittiin viisi toimeksiantajan asiakasta, joiden lainan lyhennystapa, velkamäärä ja sijoittajaprofiilit eroavat toisistaan. Näiden tietojen pohjalta tutkittiin asiakkaiden soveltuvuutta lyhennysvapaan käyttämiseen rahastosäästämiseen. Haastattelu suoritettiin lähettämällä puolistrukturoituja kysymyksiä eri Säästöpankkien henkilöstölle. Kysymykset pohjautuivat opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltyihin aiheisiin.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että riskit pankin kannalta asuntolainan lyhennysvapaassa ovat hyvin teoreettiset ja pankki pienentää riskiään erityisesti arvioimalla asiakkaan maksukykyä sekä vakuuksien kattavuutta jo ennen rahoitusta tarjotessaan. Mahdollisuutena tutkimuksessa esiin nousi asuntolaina-asiakkaiden kannustaminen säästämiseen.</p> <p>Opinnäytetyö onnistui hyvin ja toimeksiantaja voi hyödyntää opinnäytetyötä toiminnassaan. Koska opinnäytetyön aihe oli kuvitteellinen, voi toimeksiantaja pohtia skenaarion toteuttamista omassa organisaatiossaan sellaisenaan tai johtaa siitä uusia toimintatapoja.</p>		
<b>Asiasanat</b>		
Rahastot, asuntolainaaminen, pankkitoiminta		

Author	Degree	Time
Paavo Tervonen	Bachelor of Business Administration	December 2018
<b>Thesis title</b> Home loan shortening leave period using for fund saving Risks and possibilities in the interest of bank.		64 pages 1 page of appendices
<b>Commissioned by</b> Suomenniemen Säästöpankki		
<b>Supervisor</b> Anna-Liisa Immonen		
<p data-bbox="164 801 300 835"><b>Abstract</b></p> <p data-bbox="164 875 1449 1055">This thesis study a scenario where a bank offers shortening leave to its mortgage costumers and the costumers use the mortgage loan amount for fund saving. The function of this thesis is to find out what kind of risks and possibilities the scenario would offer for a bank. In this thesis risks and possibilities are surveyed from the point of view of the bank. The aim of this thesis was to combine the mortgage and fund saving.</p> <p data-bbox="164 1095 1461 1384">Qualitative research methods were used in this thesis. The methods were document analysis and half structured interviews. The material of the document analysis consisted of the reports of the bank, Statistics Finland's statistics and brochures of the fund management company. From the commissioner's own documents were chosen five costumers whose instalment type, loan amount and investor profile differ from each other. Based on this information was examined costumers suitability for grace period. The interview was done by sending the questions by email to other Saving Banks' employees. The questions were based on the theory part of this thesis.</p> <p data-bbox="164 1424 1461 1603">In the study became clear that the risks from the point of view of the bank at the shortening leave of the housing loan using for fund saving were very theoretical and the bank reduces its risk by estimating especially the customer's solvency and the coverage of the securities of the loans at first before offering financing. The possibility that the research shown was to encourage the loan costumers to save.</p> <p data-bbox="164 1644 1461 1756">The thesis succeeded well and the commissioner can utilize it in daily business. Because the subject of this thesis was imaginary, the bank can consider carrying out the scenario in its own organization or create a new line of action based on this thesis.</p>		
<p data-bbox="164 1794 320 1827"><b>Keywords</b></p> <p data-bbox="164 1868 571 1901">Fund, housing loan, banking</p>		

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	SIJOITUSRAHASTOT .....	7
2.1	Sijoitusrahastojen toimintaperiaatteet.....	7
2.2	Rahastojen säännöt ja kulurakenne.....	9
2.2.1	Rahastojen luokittelu.....	10
2.2.2	Korkorahastot .....	11
2.2.3	Osakerahastot .....	12
2.2.4	Muut rahastot.....	14
2.3	Rahastosäästämisen riskit.....	15
2.4	Sijoituspalvelulaki .....	18
3	RAHOITUS .....	19
3.1	Rahoitusmarkkinoiden toiminta ja rakenne .....	20
3.2	Asuntorahoitus.....	21
3.3	Lainan vakuudet .....	22
3.4	Rahoituksen riskienhallinta .....	24
3.5	Korot.....	27
3.6	Lyhennystavat.....	29
4	SUOMENNIEMEN SÄÄSTÖPANKKI .....	32
5	TUTKIMUSMENETELMÄT .....	34
5.1	Aineiston hankinta .....	34
5.2	Aineiston analyysi .....	38
6	TULOKSET.....	39
6.1	Dokumenttianalyysi.....	40
6.1.1	Lyhennystavat.....	40
6.1.2	Sijoittajaprofiilit.....	43
6.1.3	Vakuudet.....	44
6.2	Haastattelut .....	46

7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA TOIMENPIDESUOSITUKSET .....	49
7.1	Johtopäätökset .....	49
7.1.1	Riskit.....	50
7.1.2	Mahdollisuudet.....	52
7.2	Toimenpidesuosituksset.....	53
7.3	Tutkimuksen luotettavuus.....	56
8	LOPUKSI .....	58
	LÄHTEET.....	60

## LIITTEET

Liite 1. Sähköpostihaastattelun kysymykset

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Suomenniemen Säästöpankki. Suomenniemen Säästöpankkiin kuuluu kolme konttoria: Mäntyharju, Lappeenranta ja Mikkelissä sijaitseva pääkonttori. Pankki palvelee alueensa henkilö- ja yritysasiakkaita 13 työntekijän voimin. Suomenniemen Säästöpankki on osa Säästöpankkiryhmää, johon kuuluu 23 itsenäistä säästöpankkia. Kipinä aiheen valintaan syntyi, kun suoritin opintoihini liittyvää harjoittelua Suomenniemen Säästöpankin Mikkelin konttorissa. Pankissa oli havaittu tilanne, että osa asuntovelallisista ei koe säästämistä ajankohtaisena, vaan keskittyvät ainoastaan käyttämään varojaan lainansa lyhentämiseen ja kulutukseen. Tämän johdosta pohdin uusia toimintatapoja laina-asiakkaiden säästämisen edistämiseksi ja päädyin aiheeseen.

Tämän hetkiset talouden mittarit osoittavat kotitalouksien velkaantuneen nopeasti ja samalla varautuminen esimerkiksi korkotason nousuun on vähäistä. Aihe on mielestäni mielenkiintoinen ja ajankohtainen ja siinä yhdistyy samanaikaisesti rahoitus ja sijoittaminen. Esiin nousi myös ajatus, voisiko rahastosäästämisen aloittaminen matalassa korkotasossa olla laina-asiakkaiden korkopuskuri myöhempänä, korkeampien korkojen aikana.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntolaina-asiakkaiden lyhennysvapaa ja rahastosäästämistä. Tutkimusongelmana on, mitä riskejä ja mahdollisuuksia olisi skenaariossa, jossa asuntolaina-asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaa asuntolainan lyhentämiseen ja asuntolainan lyhennystä vastaava summa käytettäisiin rahastosäästämiseen. Tutkimusongelmaa tarkastellaan pankin kannalta.

Opinnäytetyö rakentuu kahdesta teoriaosuudesta. Ensimmäinen teoriaosuus keskittyy rahastoihin ja toinen rahoitukseen. Teoreettinen viitekehys rakentuu tutkimusongelmani ympärille. Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössäni toimii kvalitatiivinen tutkimus. Teoriaosuuden jälkeen opinnäytetyössä on toimeksiantajan esittely, jonka jälkeen käydään läpi tutkimusmenetelmät sekä aineiston hankinta ja analyysi. Tulokset luvussa analysoidaan dokumenttianalyysin ja haastattelun tuloksia, minkä jälkeen seuraavassa luvussa on eritelty riskit ja mahdollisuudet sekä toimenpidesuosituksia pohdittavaksi toimeksiantajalle.

## 2 SIJOITUSRAHASTOT

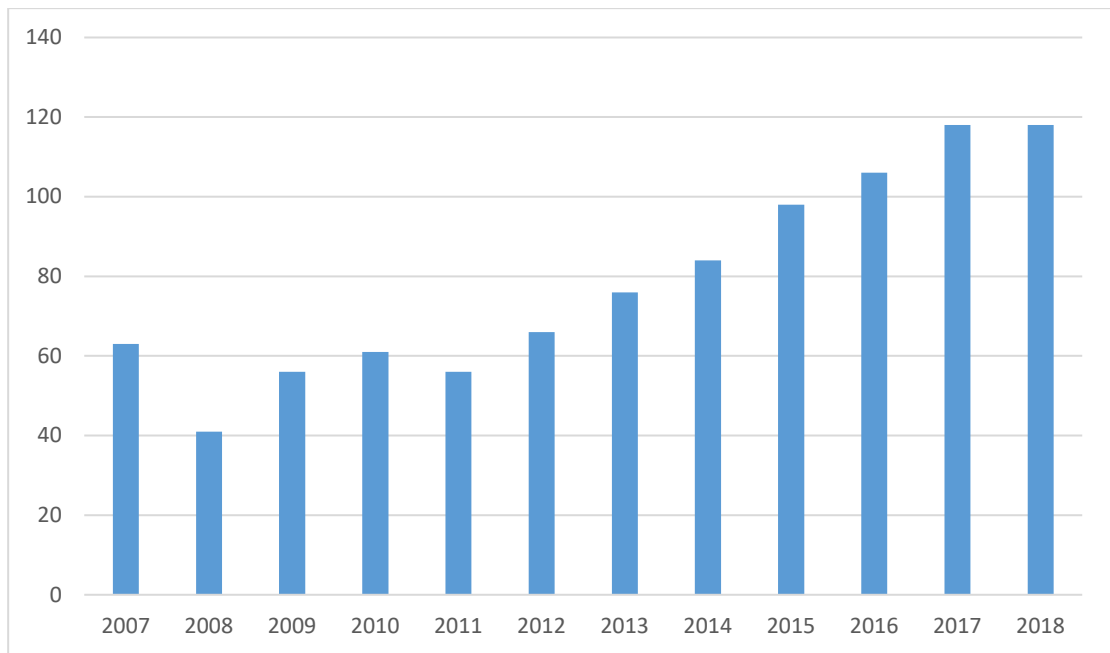
Tässä luvussa käsitellään sijoitusrahastojen sisältöä ja toimintaa markkinoilla. Luvussa perehdytään rahastojen luokitteluun sekä kulurakenteeseen. Luvussa käydään myös läpi rahastosäästämisen riskejä ja mittareita, joilla riskiä voidaan arvioida. Luvun lopussa käsitellään pankin antamaa sijoituspalvelua lainsäädännön kannalta. Sijoitusrahastot ovat Pesosen (2011, 113) mukaan erinomainen keksintö sijoittajille, jotka haluavat päästä ammattimaiseen sijoittamiseen mukaan pienellä pääomalla ja joiden kokemus sijoittamisesta on vähäinen.

### 2.1 Sijoitusrahastojen toimintaperiaatteet

Sijoitusrahastot ovat osakkeita, korkoinstrumentteja ja muita arvopapereita omistava kollektiivinen instituutio. Rahaston varat omistavat siihen sijoittaneet yksityishenkilöt, yritykset sekä muut yhteisöt. Rahastojen toimintaperiaatteena on kerätä markkinoilta rahaa ja sijoittaa nämä varat yhteisesti useisiin eri arvopapereihin. Rahasto jaetaan keskenään yhtä suuriin osuuksiin, jotka antavat haltijalleen yhtäläiset oikeudet rahastossa oleviin varoihin. Rahaston hallinnasta ja varojen sijoittamisesta vastaa rahastoyhtiö, joita Suomessa on 29 kappaletta. Rahastoihin sijoitetut varat ovat rahaston osuuksien omistajien varoja, ja näin ollen nämä varat on pidettävä erillään rahastoyhtiön omasta varallisuudesta. Pääosin suurimmat kotimaiset rahastoyhtiöt ovat talletuspankkien kanssa samaan konserniin tai ryhmään kuuluvia erillisiä toimijoita. (Puttonen & Repo 2011, 30.)

Rahaston arvo määräytyy sen omistamien arvopapereiden markkina-arvosta. Rahaston markkina-arvo jaetaan sen osuuksien mukaan, jolloin selviää yksittäisen rahasto-osuuden arvo. Suomalaisten rahastojen arvo lasketaan pääsääntöisesti päivittäin. Rahasto-osuuden hinta on aina sama niin uudelle kuin rahasto-osuudesta luopuvalle sijoittajalle. Perinteisen rahaston osuuksilla ei käydä tyypillisesti kauppaa pörssissä, vaan rahaston pääoma muuttuu aina merkittäessä ja lunastaessa. (Pörssisäätiö 2015, 5.) Rahaston koko vaihtelee sen mukaan, miten rahastosta tehdään lunastuksia ja merkintöjä. Rahaston arvopapereista muodostuva arvo vaihtelee rahaston arvopapereiden arvon muutoksen mukaan. (Pesonen 2011, 113.)

Rahastojen tuotto koostuu rahaston sijoitusten arvonnousuun ja osinkoihin. Rahastosta riippuen on rahastoissa yleensä kahta erilaista rahasto-osuutta: *tuotto-* ja *kasvuosuuksia*. Tuotto-osuus maksaa rahaston sääntöjen mukaan rahaston osuuden omistajille vuotuista tuottoa, joka on pääsääntöisesti rahaston omistamien arvopapereiden osinkotuloa. Tuoton maksaminen pienentää rahasto-osuuden arvoa maksetun tuoton verran. Kasvuosuuden omistajille mahdollista tuottoa ei makseta, vaan tuotto pääomitetaan osuuden omistajan rahasto-osuuksiin, mikä kasvattaa niiden arvoa. (Pörssisäätiö 2015, 6.)



Kuva 1. Rahastopääomien kehitys Suomessa (Suomen sijoitustutkimus 2018)

Kuten kuvasta 1 voidaan havaita, on rahastopääomien kehitys ollut vertailuajana kasvava. Poikkeuksina vuoden 2008 kehitys, jota selittää alkanut finanssikriisi. Rahastopääomien kasvua on vauhdittanut uusien rahastoyhtiöiden markkinoille tulo sekä tilitalletusten heikko tuotto-odotus. Suomalaisien pääomia on vuonna 2018 eri rahastoyhtiöiden hallinnoimissa rahastoissa noin 118 miljardia euroa. (Suomen sijoittajatutkimus 2018.)

Rahastoja verrataan usein vertailuindeksiin. Vertailuindeksin tarkoitus on verrata rahaston tuottoa rahaston säännöissä ilmoitettuun vertailuindeksiin. (Sijoitusrahastot 2018.) Vertailuindekseinä toimivat usein rahaston sijoituksia vastaava indeksi, esimerkiksi kotimaisiin osakkeisiin sijoittava rahasto voi käyttää vertailuindeksinään OMX Helsinki 25-indeksiä, joka seuraa Helsingin Pörssin 25 vaihdetuinta osaketta. (Nasdaq 2018.) OMX Helsinki 25-indeksi on tehty



seuraamaan suomalaisten osakkeiden ja rahoitustuotteiden, kuten optioiden ja futuureiden, arvon kehitystä (Arvopaperi 2018). Rahaston vertaamista indeksiin käytetään useasti nimitystä *Benchmarking*. Indeksiin vertaamalla sijoittaja voi siis arvioida rahaston onnistumista markkinoilla. (Sijoitusrahastot 2018.)

## 2.2 Rahastojen säännöt ja kulurakenne

Finanssivalvonta on vahvistanut rahastoille säännöt, jonka mukaan rahasto sijoittaa varoja markkinoille. Säännöistä selviää, mihin rahasto varojaan sijoittaa ja minkälaista sijoituspolitiikkaa rahasto harjoittaa. Koska rahastoja on markkinoilla satoja, on sijoittajan syytä selvittää ennen sijoituspäätöstään, sijoittaako rahasto korko- vai osakemarkkinoille, mikä on sijoitusten maantieteellinen hajautus, jakaako rahasto tuotto-osuuksia ja suojataanko salkkua erilaisilla johdannaisilla. (Puttonen & Repo, 2011.) Sijoitusrahastodirektiivi asettaa rahastoille tarkat ohjeet siitä, mihin rahaston varat on sijoitettava ja miten riskit tulee hajauttaa (Pörssisäätiö 2015, 7).

Sijoitusrahastolaissa on tarkat määritelmät rahastojen toiminnalle. Laki määrää rahastoyhtiöt hajauttamaan rahastojensa riskiä sekä pitämään toiminnan edellyttämän määrän käteisvaroja rahastoissa. Hajautuksen osalta laki määrää, ettei yhden arvopaperin osuus saa ylittää kymmentä prosenttia koko rahaston omistuksen määrästä. Laki myös määrää, että rahastossa ei voi olla kuin neljä arvopaperia, joiden arvo on rahaston arvosta kymmenen prosenttia. Näin ollen 60 prosenttia rahaston omistuksesta täytyy olla joitain muita arvopapereita. Koska edellä mainitusta 60 prosentista ei saa olla enää yli viittä prosenttia rahaston koko arvosta ylittävää arvopaperia, tulee loput 60 prosenttia olla sijoitettuna minimissään 12 muuhun arvopaperiin. Edellä mainitusta laista voidaan poiketa, jos kyseessä on Suomen valtion tai kunnan liikkeelle laskema arvopaperi. Edellä mainitut arvopaperit voivat yksittäin muodostaa 35 prosenttia koko rahaston arvosta. (Puttonen & Repo 2011, 64.)

Tavallisesti rahastossa sijoituspäätökset tekee salkunhoitaja, joka seuraa aktiivisesti markkinatilannetta ja sijoittaa rahaston varoja näkemystensä ja rahaston sääntöjen mukaan markkinoille. Salkunhoitajan päätökset perustuvat ra-

haston sääntöihin, mutta salkunhoitaja voi käyttää omaa osaamistaan sijoituspäätöksiä tehdessään. Koska rahastoyhtiössä sijoituspäätökset tekee palkattu henkilö, perii rahastoyhtiöt sijoittajilta maksuja. Tyypillisimmät maksut ovat lunastus- ja merkintäpalkkiot sekä säilytys- ja hallinnointipalkkiot. Merkintäpalkkio maksetaan, kun sijoittaja merkitsee rahasto-osuuksia. Lunastuspalkkio taas maksetaan, kun sijoittaja lunastaa rahastossa olevia osuuksiaan. Säilytys- ja hallinnointipalkkiot ovat juoksevia kuluja, mitkä rahastoyhtiö perii yleensä vuosittain. Palkkio ilmoitetaan tyypillisesti prosentteina. Palkkio määräytyy usein sijoittajan rahastossa olevien varojen kokonaissummasta. Esimerkiksi jos hallinnointipalkkio on yhden prosentin ja rahastossa sijoittajalla on varallisuutta 10 000 tuhatta euroa, maksaa rahastosijoittaja hallinnointipalkkiota 100 euroa. Hallinnointipalkkio peritään yleensä suoraan sijoittajan sijoitusten pääomasta. (Hämäläinen 2005, 87.)

Talouselämän (2017) tekemän tutkimuksen mukaan suomalainen yhdistelmärahasto perii sijoittajiltaan keskimäärin 1,46 prosentin hallinnointipalkkiota. Kulurakenne on kuitenkin tutkimuksen mukaan laskenut hieman viimeisen seitsemän vuoden aikana. Kulurakenteen seuranta vaikeuttaa tutkimuksen mukaan uusi tilastointitapa, jossa rahastoyhtiöt ilmoittavat kulut kokonaiskuluina (*Total Expense Ratio*). TER-luku kertoo, kuinka paljon sijoittajan pääomasta pienenee vuosittain rahastoja hallinnoivan rahastoyhtiön kuluihin. Korkeimmat TER-luvut ovat pääsääntöisesti osake- ja yhdistelmärahastoilla. Lukua selittää osakekaupankäynnin kulut, jotka ovat aktiivisessa salkunhoidossa merkittävät menoerä. (Taloussanomien 2010.)

### 2.2.1 Rahastojen luokittelu

Rahastoja voidaan luokitella useaan eri luokkaan niiden omistuksen mukaan. Tyypillisemmin rahastot jaetaan korko-, osake- tai yhdistelmärahastoiksi. Markkinoilla on myös rahastojen rahastoja sekä uutena markkinoille tulleet pörssinoteeratut ETF-rahastot. Rahastojen säännöt kertovat tarkasti rahastojen sisällöstä ja siitä, mihin luokkaan rahasto luokitellaan. (Hämäläinen 2005, 83.) Sijoitusrahastolaki jaottelee rahastot kahteen eri luokkaan: direktiivin mukaisesti sijoitusrahastoihin (UCITS) sekä vaihtoehtorahastoihin (Pörssisäätiö 2015, 7). Direktiivin mukainen rahasto noudattaa sijoitusrahastolain määräämiä hajautukseen liittyviä säädöksiä. Vaihtoehtorahastoille ei ole määrätty

säädöksiä sijoituskohteista tai hajautuksesta, vaan ne voivat sijoittaa käytännössä mihin tahansa. Finanssivalvonta ei myöskään määritä vaihtoehtorahastoille sääntöjä. (Finanssivalvonta 2014b.)

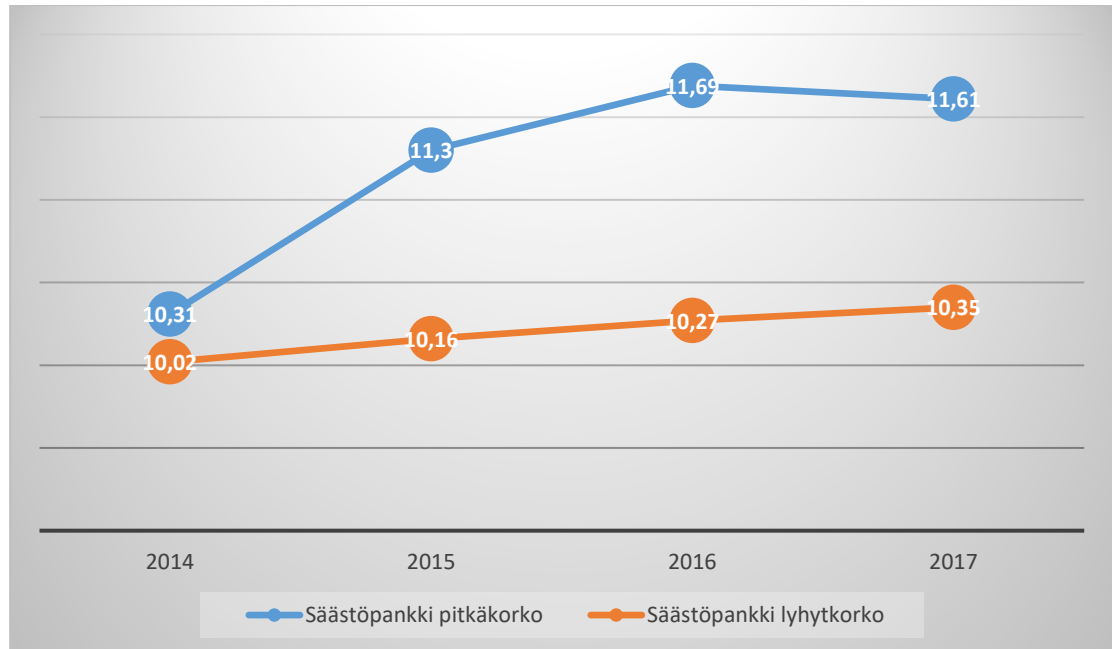
### 2.2.2 Korkorahastot

Korkorahastot ovat rahastoja, jotka sijoittavat varoja nimensä mukaisesti korkopapereihin. Korkorahastojen riski on verrattuna muihin rahastoihin matala ja tuotto-odotus pieni. Korkorahastot jaotellaan usein *lyhyen koron rahastoiksi* ja *pitkän koron rahastoiksi*. Lyhyen koron rahastot sijoittavat varojaan rahamarkkinavälineisiin, joiden laina-aika on enintään vuosi. Pitkän koron rahastot taas sijoittavat varojaan yli vuoden juoksutusajan mittaisiin joukkolainoihin ja korkoinstrumentteihin. (Pörssisäätiö 2015, 7.) Näiden lisäksi on olemassa myös harvinaisempia korkorahastoja, kuten keskipitkän koron rahasto sekä korkean riskin yrityslainarahasto (Kallunki ym. 2008, 133).

Lyhyen koron rahastot siis sijoittavat varoja alle vuoden juoksutusajan mittaisiin arvopapereihin. Lyhyen koron rahastot ostavat yleensä pankkien, kuntien sekä valtioiden ja yritysten liikkeeseen laskemia korkoinstrumentteja. (Puttonen & Repo 2011, 65.) Lyhyen koron rahastot jaetaan pääsääntöisesti kolmeen eri luokkaan, joita ovat rahamarkkinarahastot, käteisrahastot ja muut lyhyiden korkojen rahastot. Määritelmät perustuvat Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisten suosituksiin. Käteisrahastoissa korkoinstrumenttien painotettu juoksutusaika on 120 päivää ja koron määräytymisjakso alle 60 päivää. Lisäksi niiden luottoluokitus tulee olla tasolla *hyvä*. Rahamarkkinarahaston korkoinstrumenttien painotettu juoksutusaika on alle 12 kuukautta ja koron määräytymisjakso on alle kuusi kuukautta. Muiden lyhyiden korkojen rahastojen sijoitukset eivät ole määritetty, vaan ne tulee sijoittajan selvittää rahaston säännöistä. (Pörssisäätiö 2015, 7.)

Pitkän koron rahastot sijoittavat varoja yli vuoden mittaisiin joukkolainoihin ja muihin korkoinstrumentteihin. Pitkän koron rahastoissa maturiteetti, eli juoksutusaika, on pidempi, joten rahastoihin liittyy enemmän riskejä kuin lyhyen koron rahastoihin. Samalla myös odotettu tuotto on suurempi. Yrityslainoihin si-

joittavia pitkän koron rahastoja kutsutaan yleensä *High Yield Bondeiksi*. (Kalunki ym. 2008, 133.) Valtion ja julkisyhteisöjen, kuten kuntien, lainoihin sijoitettavia rahastoja kutsutaan yleensä *obligaatorahastoiksi* (Pörssisäätiö 2015, 7).



Kuva 2. Säästöpankin korkorahastojen kehitys (Säästöpankki 2018a)

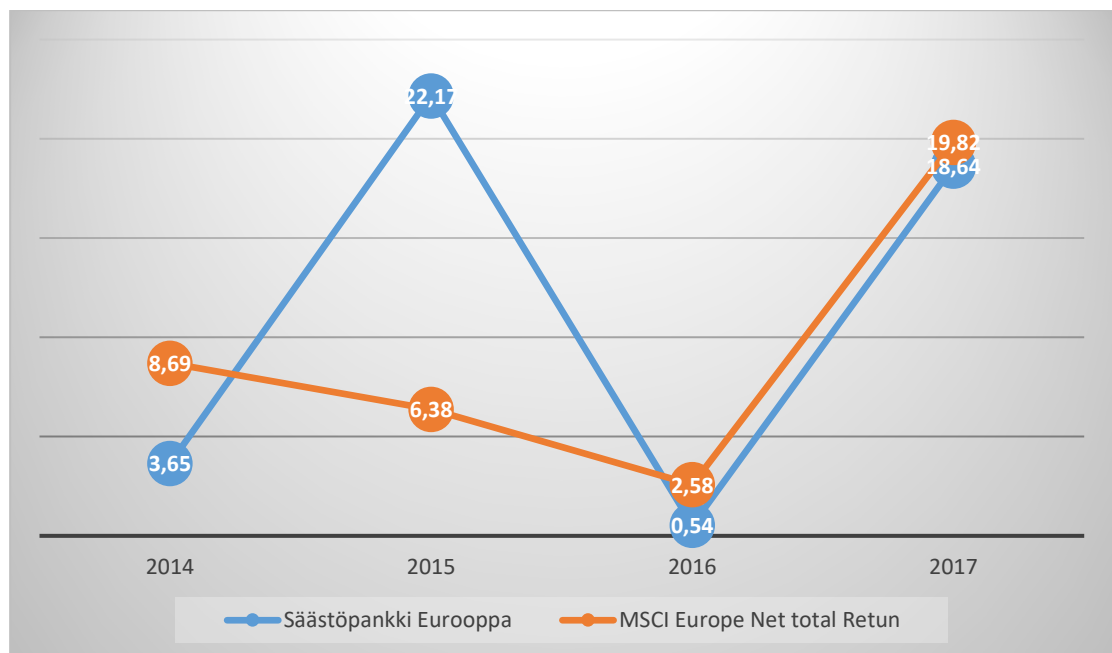
Kuvasta 2 voidaan havainnollistaa pitkän koron ja lyhyen koron rahastojen tuottojen eroa. Molemmat rahastot lähtevät kutakuinkin samasta pisteestä vuonna 2014, mutta pitkän koron rahasto nousee voimakkaasti heti vertailuajan alussa. Ilmoitetut arvot kuvaavat rahastojen indeksipistearvoja vuoden viimeisenä pankkipäivänä. Pitkän koron rahaston kasvu on vertailuajana voimakkaampaa, mutta lyhyen koron rahaston kasvu taas tasaisempaa. (Säästöpankki 2018a.)

### 2.2.3 Osakerahastot

Osakerahastot sijoittavat nimensä mukaisesti varojaan suoraan osakkeisiin. Osakerahastojen riskit ovat suuremmat kuin korkorahastojen, mutta samalla tuotto-odotuskin on suurempi. Osakerahastojen jaottelu on korkorahastoja monimutkaisempaa. Osakerahastot voidaan jaotella muun muassa maantieteellisesti, toimialoittain tai yhtiöiden koon perusteella. Osakerahasto voi olla myös erikoistunut sijoittamaan varojaan tietyn kokoiisiin ja tyyppisiin osakkeisiin. Uutena markkinoille on tullut muun muassa eettisiin ja yhteiskuntavastuuta korostaviin yrityksiin erikoistuneet osakerahastot. (Pörssisäätiö 2015, 8.)

Osakerahastot käyttävät myös usein johdannaisia ja termiinejä salkkujensa suojelemiseen markkinaheilahteluilta (Puttonen 2011, 69).

Euroopassa osakerahastot jaotellaan tyypillisimmin sijoitustyylin perusteella. Arvo- ja kasvuosakkeisiin sijoittavat rahastot jaotellaan usein omiksi ryhmikseen. Arvo-osakkeisiin sijoittava rahasto pyrkii löytämään osakkeet, joiden markkina-arvo on alhainen verrattuna taseesta laskettuun substanssiarvoon. (Puttonen & Repo 2011, 67.) Substanssiarvo on yrityksen varat vähennettynä velat (Tekniikan akateemiset 2018). Arvo-osakkeisiin sijoittava rahasto pyrkii siis ostamaan halvalla ja myymään kalliilla. Kasvu-osakkeisiin sijoittava rahasto pyrkii löytämään yritykset, joiden uskotaan kasvavan vieläkin suuremmiksi. Kasvu-osakkeisiin erikoistunut rahasto ostaa kalliilla, mutta pyrkii myymään vieläkin kalliimmalla. (Puttonen & Repo 2011, 67.)



Kuva 3. Säästöpankki Eurooppa -rahaston kehitys vuotuisena tuottona % (Säästöpankki 2018a)

Kuvassa 3 verrataan Säästöpankki Eurooppa -osakerahaston vuotuista prosentuaalista tuottoa sen säännöissä ilmoitettuun vertailuindeksiin. Kuten kuvasta huomataan, on rahasto pystynyt voittamaan vertailuindeksin vertailuajankohdan ensimmäisenä kolmena vuotena, jonka jälkeen vertailuindeksi on noussut rahastoa voimakkaammin. Ilmoitetut arvot ovat rahaston ja indeksin vuoden viimeisen pankkipäivän tuotto prosenttia kuvaava luku. (Säästöpankki 2018a.)

#### 2.2.4 Muut rahastot

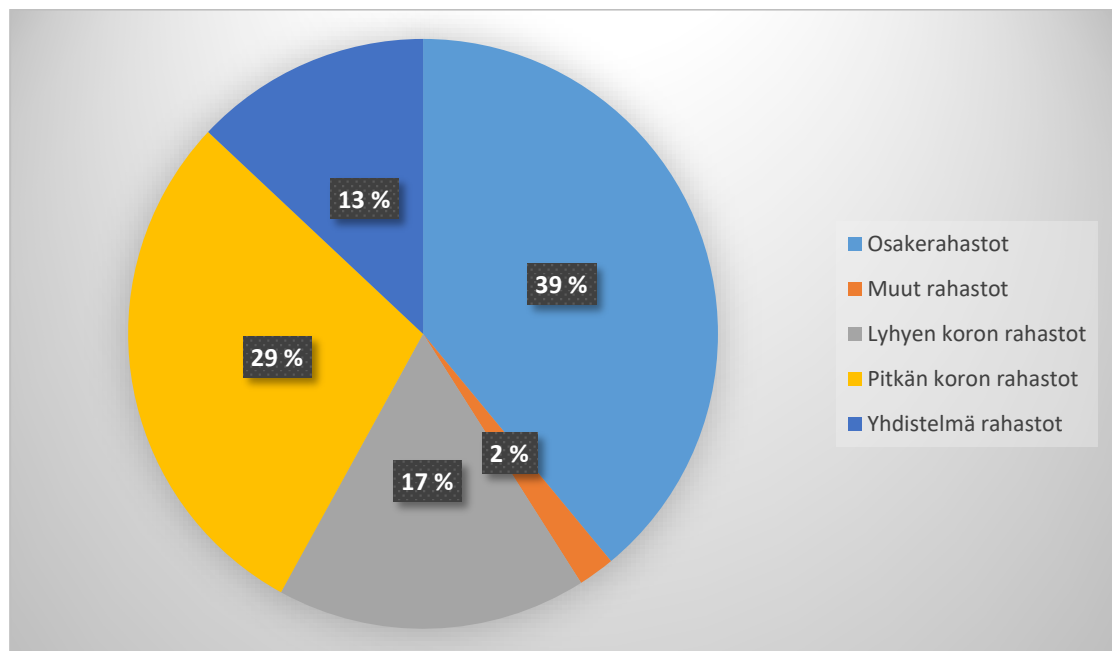
Yhdistelmärahasto yhdistää nimensä mukaisesti korko- ja osakerahaston. Yleisesti käytetään sekoitussuhdetta 50/50 tai 30/70. Näin ollen yhdistelmärahastossa voi olla puolet osakesijoituksia ja puolet korkosijoituksia tai kolme kymmenesosaa korkosijoituksissa ja loput osakkeissa. (Anderson 2001, 163.) Rahaston säännöt määräävät tarkat luvut ja painotukset. On myös mahdollista, että painotusta ei ole tarkkaan määritetty, vaan sijoituspäätösten tekeminen jää salkunhoitajan päätettäväksi. (Pörssisäätiö 2015, 8.)

Indeksirahastot ovat rahastoja, jotka sijoittavat varojaan jonkin vertailuindeksin mukaan. Vertailuindeksin mukaan sijoittava indeksirahaston salkunhoitaja ei siis tee itse sijoitusvalintoja, vaan rahasto ostaa ja myy arvopapereita indeksin mukaan. Rahaston omistamat arvopaperit tarkastetaan yleensä muutaman kerran vuodessa, jolloin myös rahaston sisältöä voidaan muuttaa vastaamaan paremmin indeksiä. (Pörssisäätiö 2015, 9.) Indeksirahastojen kulut ovat usein perinteisiä rahastoja pienemmät, sillä sijoituspäätökset tehdään automaattisesti indeksin mukaan (Morningstar 2009).

Vipurahasto on rahasto, joka käyttää sijoituksissaan aktiivisesti johdannaisia (Puttonen & Repo 2011, 72). Johdannaiset ovat rahoitusinstrumentteja, joiden arvo määrittyy niiden kohde-etuuden arvon mukaan. Johdannaiset sisältävät erilaisia optioita, termiinejä sekä futuureita. Johdannaisten kohde-etuutena voi olla käytännössä mikä tahansa tuote tai asia, jolle voidaan määrittää arvo. (Tilastokeskus 2018a.) Vipurahastot ottavat usein suuria riskejä markkinoilla, sillä ne pyrkivät ennakoimaan markkinamuutokset ja vivuttamalla, johon johdannaisia käytetään, saamaan markkinoilta suurempia tuottoja kuin esimerkiksi osakerahasto. Myös niin sanotut *hedge*-rahastot ovat eräänlaisia vipurahastoja, jotka velkarahoituksella pyrkivät saamaan markkinoilta tuottoja. (Morningstar 2009.) Andersonin (2000, 216) mukaan vipurahastot eivät ole yleensä saatavilla piensijoittajille niiden korkean minimimerkinnän takia.

ETF-rahastot (Exchange-traded fund) ovat pörssinoteerattuja rahastoja. ETF-rahastoilla käydään kauppaa pörssissä samoin kuin osakkeilla ja niiden arvo määritetään tarjoustasojen perusteella. ETF-rahastolla voi olla UCITS täyttä-

vät sijoitussäännöt, jolloin niiden toiminta määritetään sijoitusrahastodirektiivissä. (Pörssissäätö 2015, 9 -10.) Sijoittamalla ETF-rahastoon sijoittaja ikään kuin ostaa siivun jokaisesta ETF-rahaston indeksiosuuden yrityksestä (Nikkinen ym. 2002, 20). ETF-rahasto seuraa indeksiä tai arvopaperikoria, jonka mukaan se tekee osto- ja myyntitoimeksiantonsa. Verrattuna tavanomaisiin rahastoihin, kuten osakerahastoihin, määritetään ETF-rahastojen hinta suoraan pörssissä. Hinta määrittyy niin sanottuna kaksipuoleisena hintana, eli myynti- ja ostonoteerauksina. (Puttonen & Repo 2011, 168.) ETF-rahastot noteerataan kerran päivässä, eli ETF-rahastoilla on aina niin sanottu ”päivän hinta” (Nikkinen ym. 2002, 20).



Kuva 4. Rahastopääomien jakautuminen Suomessa 31.3.2011 (Pesonen 2011, 128)

Kuvassa havainnollistetaan rahastopääomien jakautumista eri rahastotyyppihin Suomessa. Korkorahastoihin sijoittaa suurin osa suomalaisista rahastosäästäjistä. Osakerahastot ovat toiseksi suosituin rahastomuoto. Muiden rahastojen suosio ei ollut vuonna 2011 kovinkaan suosittua suomalaisten rahastosäästäjien keskuudessa. (Pesonen 2011, 128.)

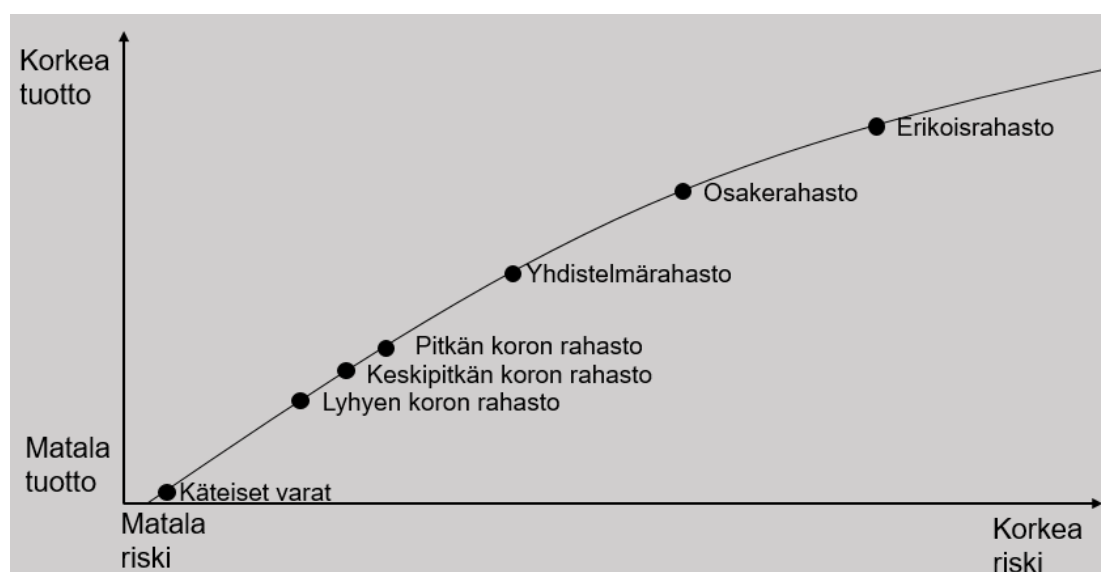
### 2.3 Rahastosäästämisen riskit

Puttosen ja Revon (2011, 95) mukaan sijoittajat voidaan jakaa kahteen eri luokkaan: riskiä kestäviin ja riskiä välttäviin sijoittajiin. Riskiä kestävä sijoittaja laittaa suuren painoarvon pienelle mahdollisuudelle voittaa suuresti ja pienen

painon mahdollisuudelle hävitä paljon. Riskiä välttävä taas päinvastoin. Riski on keskeinen teema myös rahastosäästämässä. Suomessa kaikki talletuspankit ovat talletussuojan piirissä jonka lisäksi ne voivat kuulua talletussuojarahastoon. Talletussuojarahaston ideana on turvata tilitalletusten saamiset. (Leppiniemi 2009, 136.) Tilitalletukset ovat pääomasuojattuja 100 000 euroon asti. Toisaalta tilitalletukset eivät ole tarjonneet juurikaan tuottoa sijoittajille viime vuosina johtuen matalasta korkotasosta. (Kauppalehti 2018.)

Arvopaperimarkkinoilla rahastojen riskeihin sisältyy positiivinen tuotto-odotus pitkällä aikavälillä. Hajauttamalla eri rahastoihin riskejä voidaan pienentää, ilman että tuotto-odotukset pienenevät. Diversifioinnin ideana on saada portfolion, eli kaikkien sijoitusten muodostama kokonaisuus, pienemmäksi kuin yksittäisten sijoitusten volatilititeetin painotettu summa. Sijoittajan kannalta on mielekästä pohtia, kuinka paljon yhden lisäsijoituksen tekeminen nostaa koko sijoitusportfolion riskiä. (Puttonen & Repo 2011, 99-100.)

Rahastot arvostetaan usein riskipitoisuuksien mukaan asteikolla 1 - 7. Asteikon 1 - 2 ovat matalan riskin rahastoja, 3 - 5 kuvaa keskimääräisen riskin rahastoja ja 6 - 7 korkean riskin rahastoja. Luokittelu perustuu rahastojen viimeisen viiden vuoden ajan arvon kehitykseen. (Säästöpankki 2018a.) Korkorahastot mielletään usein osakerahastoja vähäriskisemmiksi sijoituksiksi ja esimerkiksi lyhyen koron rahasto tarjoaa hyvin matalaa riskiä, mutta samalla myös maltillista tuottoa (Puttonen & Repo, 34).



Kuva 5. Tuotto-odotukset suhteutettuna riskeihin (Puttonen & Repo 2011, 34)



Kuva 5 esittää eri rahastojen tuoton ja riskin korrelaatiota. Kuvasta voidaan havaita, että riski korreloi tuotto-odotusten kanssa. Mitä korkeampaa tuottoa sijoittaja rahastostaan hakee, sitä suurempaa riskiä sijoittajan tulee olla valmis kantamaan. Korkorahastot ovat rahastoista matalariskisimpiä, kun taas osake- ja erikoisrahastot korkean riskin rahastoja. (Puttonen & Repo 2011, 34.)

Rahastojen käytetyimpänä riskimittarina toimii usein volatiliteetti. Volatiliteetti on tuottojen keskihajonta, eli toisin sanottuna varianssin neliöjuuri. Mitä suurempi volatiliteetti on, sitä suurempaa rahaston riskiä pidetään. Volatiliteetti mittaa rahaston hintavaihtelua tarkasteluajanjaksona. Mitä korkeampi volatiliteetti, sitä suurempaa on hinnanvaihtelu ollut päivästä toiseen. (Puttonen & Repo 2011, 86.)

Osakerahaston riskimittarina käytetään muun muassa *Sharpen* lukua. Sharpen luku suhteuttaa riskin tuottoon. Sharpen luku hyödyntää volatiliteettia, sillä se vertaa rahaston ylituotto-odotusta sen volatiliteettiin. Sharpen lukua käytetään kuvamaan, paljonko tuottoa on saatu huomioiden riskit. (Salkunrakentaja 2012.) Sharpen luku lasketaan vähentämällä rahaston tuotosta riskitön korko ja tämän jälkeen saatu luku vähennetään volatiliteetilla. Mitä suurempi luku, sitä parempi on rahaston riskisuhteutettu tuotto. Sharpen luku siis kuvaa, kuinka paljon tuottoa on tullut yhtä volatiliteettiprosenttia kohden verrattuna täysin riskittömään sijoitukseen. (Puttonen & Repo 2011, 105.)

Korkorahastojen riskimittarina pidetään yleensä duraatiota. Duraatio kertoo kassavirroilla painotettua korkosijoituksen takaisinmaksuaikaa. Pääosin takaisinmaksuaika ilmoitetaan vuosina. Suurempi duraatio-arvo kuvaa korkorahaston korkoriskiä. Modifioitu duraatio on yksi käytetyistä korkoriskiä kuvaavista tunnusluvusta. Mikäli rahaston arvopapereiden modifioitu duraatio on kaksi, kahden prosentin muutos korkotasossa vaikuttaa rahaston arvoon kaksi prosenttiyksikköä. (Finanssivalvonta 2011.) Duraatiota käytetään siis yleensä rahaston obligaatioiden, eli korollisten velkakirjojen, laina-aikarakenteen määrittelyyn (Anderson 2001, 127).

## 2.4 Sijoituspalvelulaki

Sijoituspalvelun tarjoaminen edellyttää aina toimilupaa. Sijoituspalveluna tarkoitetaan muun muassa sijoitusneuvontaa, jossa asiakkaalle tarjotaan sijoitus tuotteita ja pyritään kartoittamaan asiakkaan tietämys ja osaaminen eri rahoitusvälineiden toiminnasta ja riskeistä. (Finanssivalvonta 2015.) Sijoituspalvelun tarjoaminen on käynyt läpi useita kiristyksiä lainsäädännön osalta. Syynä tähän on ollut vuonna 2008 alkanut finanssikriisi ja sen seuraukset, jotka ajoivat monimutkaisiin tuotteisiin sijoittaneet asiakkaat taloudellisiin vaikeuksiin ja näitä tuotteita tarjoavat yritykset konkurssiin. Uusi laki on myös poistanut eräänlaisen ”proviisiopalkitseminen” sijoituspalveluita tarjoavilta yrityksiltä. Näin ollen sijoitustuotteita myyvä henkilö ei lain mukaan voi saada palkan lisäksi tuotteiden myynnistä asiakkaille. Laki velvoittaa myös sijoituspalvelua tarjoavan toimijan varmistamaan, että se tarjoaa asiakkailleen vain asiakkaan tarpeita vastaavia sijoitustuotteita. (Segersvärd 2017.) Seuraavat kolme lukua perustuvat Sijoituspalvelulakiin.

Sijoituspalvelulaki määrää sijoituspalvelua tarjoavan yrityksen määrittelemään asiakkaansa joko ei-ammattimaiseksi sijoittajaksi tai ammattimaiseksi sijoittajaksi. Asiakkaan kohtelusta ei-ammattimaisena sijoittaja on tehtävä kirjallinen sopimus. Asiakkaalle on aina ilmoitettava, kohdellaanko häntä ei-ammattimaisena sijoittajana vai ammattimaisena sijoittajana. (Sijoituspalvelulaki luku 10 1§ 14.12.2012/747.)

Sijoituspalvelulaki määrää rahastoja tarjoavan toimijan hankkimaan riittävät tiedot asiakkaan tietämyksestä ja kokemuksesta tarjotusta tuotteesta tai palvelusta sekä asiakkaan taloudellisesta tilanteesta, mukaan lukien tappionsietokyky, ja sijoitustavoitteista, mukaan lukien riskiraja, jotta sijoituspalveluyritys voi suositella asiakkaalle soveltuvia, erityisesti tämän riskirajan ja tappiosietokyvyn mukaisia sijoituspalvelu- ja rahoitusvälineitä. Kun sijoituspalveluyritys tarjoaa sijoitusneuvontaa, jossa suositellaan palvelujen tai tuotteiden yhdistelmää, on arvioitava koko tuote- tai palveluyhdistelmän soveltuvuutta asiakkaalle. (Sijoituspalvelulaki 10. §4. mom.) Kun sijoituspalveluyritys tarjoaa palveluitaan asiakkaalle tai on sopinut asiakkaan kanssa säännöllisestä sovel-

tuvuusarvioinnista, säännöllisesti annettuihin tietoihin on sisällytettävä ajan tasalle saatu lausunto siitä, miten sijoitus vastaa ei-ammattimaisen asiakkaan tarpeita, tavoitteita ja muita ominaisuuksia. (Sijoituspalvelulaki 10. §7. mom.)

Sijoituspalveluyrityksen on annettava asiakkaille hyvissä ajoin ennen palvelun tarjoamista riittävät tiedot sijoituspalveluyrityksestä ja sen tarjoamista palveluista, rahoitusvälineistä ja ehdotetuista sijoitusstrategioista sekä kaikista kuluista ja liitännäisistä veloituksista. (Sijoituspalvelulaki 10 §5. mom.)

Sijoitusneuvonnassa on ennen sen tarjoamista ilmoitettava asiakkaalle:

- 1) Onko neuvonta luonteeltaan riippumatonta vai ei.
- 2) Perustuuko neuvonta laajaan vai rajoitetumpaan analyysiin eri rahoitusvälinelajeista.
- 3) Tarjoaako sijoituspalveluyritys asiakkaalle säännöllistä soveltuvuusarviointia suositellusta rahoitusvälineistä.
- 4) Rahoitusvälineitä ja ehdotettuja sijoitusstrategioita koskevien tietojen on sisällettävä sekä sijoitus- että oheispalveluihin liittyvät tiedot, myös neuvonnan kulut, asiakkaalle suositellun tai markkinoidun rahoitusvälineen kulut ja se, miten asiakas voi maksaa ne, sekä myös tiedon mahdollisten kolmansien osapuolten maksujen osalta.

Sijoituspalvelua ja siihen liittyviä muita palveluita määritetään lainsäädännössä. Sijoituspalveluksi luetaan rahoitusvälineitä koskevien toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä asiakkaan lukuun. Sijoitusneuvonta on myös sijoituspalvelua, jossa annetaan yksilöllistä suositusta asiakkaalle joidenkin rahoitusvälineiden hankkimisesta. Finanssivalvonta valvoo Suomessa lain noudattamista. (Finanssivalvonta 2015.)

### **3 RAHOITUS**

Tämän luvun alussa käsitellään rahamarkkinoita ja pankin roolia markkinoilla sekä kotitalouksien rahoittamisessa. Luvussa käsitellään myös asuntolainaaamista, korkoja ja lyhennystapoja. Luvussa käydään läpi rahoitusmarkkinoiden

toimintaa, lainan vakuuksia sekä pankin riskejä asuntolainamisessa. Verkko-lehti Uusi Suomi (2018) kertoi kotitalouksien nostaneen pelkästään toukuussa 2018 uusia asuntolainoja 1,8 miljardin euron edestä. Euromääräisten asuntolainojen määrä kokonaisuudessaan oli Uusi Suomi (2018) lehden mukaan noin 97 miljardia euroa.

### 3.1 Rahoitusmarkkinoiden toiminta ja rakenne

Rahoitusmarkkinoiden tehtävänä on ohjata ylijäämäisten talouksien säästöt mahdollisimman tehokkaasti alijäämäisten talouksien käyttöön ja investointeihin. Investointikohteena voi olla esimerkiksi asunnon hankinta. Rahoitusmarkkinoilla pankin rooli on kerätä markkinoilta varoja talletuksina, arvopapereina tai muuna varallisuutena ja ohjata nämä varat eteenpäin luottoina, arvopapereina tai muina sijoituksina. Rahoituksen lisäksi rahoitusmarkkinoiden tehtävänä on jakaa riskejä eri osapuolten kanssa sekä tehostaa talouden toimintaa tarjoamalla likviditeetti- ja maksuliikepalveluita. (Kontkanen 2009,42.)

Rahoitus jaetaan pääosin kahteen luokkaan: *epäsuoraan* ja *suoraan rahoitukseen*. Epäsuorassa rahoituksessa käytetään välittäjää rahan kohdentumisessa markkinoilla. Välittäjän toimivat pääasiassa pankit. Asunnon ostaminen on usein kotitalouksien suurin yksittäinen hankinta, johon rahoituksen hakeminen epäsuorasti on tyypillisintä. Pankki ohjaa ylijäämäisen kotitalouksien varat, joita se on hankkinut esimerkiksi talletuksin, alijäämäiselle kotitaloudelle, joka hankkii varoilla asunnon. Suorassa rahoituksessa pääoma hankitaan suoraan ylijäämäiseltä taloudelta ilman välittäjää. Tämä rahoituksen muoto on yleisempää yritysrahoituksessa. (Alhonsuo ym. 2009, 15.)

Suomessa toimivat suurimmat pankkiryhmät ovat pääosin talletuspankkeja (Suomen Pankki 2018c). Suomessa talletuspankit jaetaan kolmeen osaan niiden yhteisömuodon perusteella: osuus-, liike- ja säästöpankkeihin (Kontkanen 2009, 17). Kotitalouksien asuntolainat jakautuvat pääosin talletuspankkien kesken. Suomen suurimpana asuntolainan myöntäjänä vuonna 2017 oli OP-ryhmä noin 39 prosentin markkinaosuudella. Toisena oli Nordea 29 prosentin markkinaosuudella. Säästöpankki oli neljäs noin viiden prosentin markkinaosuudella. (MTV 2018.)

Talletuspankkien rooli pääomien välittäjinä on merkittävä ja suurin osa talletuspankkien luotoista ovat asuntolainoja (Kontkanen 2009, 18). Talletuspankkien ero muihin finanssialan toimijoihin on se, että niillä on yksinoikeus ottaa vastaan yleisön talletuksia (Finanssivalvonta 2015b). Vaikka talletusten osuus on Kontkasen (2009, 18) mukaan edelleen talletuspankkien yleisin varanhan-kinnan muoto, hankkivat talletuspankit pääomia myös erilaisten sijoitustodis-tusten ja joukkolainojen avulla. Suomessa talletusten euromäärä on asukasta kohden Euroopan keskiarvoa matalampi (Kontkanen 2009, 18).

### 3.2 Asuntorahoitus

Asuntolainaa käytetään ensiasunnon hankintaan tai asunnon vaihtoon (Alhonsuo ym. 2009, 229). Asunnon hankkimiseen kotitaloudet tarvitsevat rahoitusta, joka koostuu usein omista säästöistä sekä pankin tarjoamasta lainasta. Lainan saamisen edellytyksenä on kyky maksaa pankilta saatu laina takaisin. Asunto-lainaa hakiessa hakijan maksukykyä arvioidaan tulojen perusteella. Asuntolai-nan lyhennyksen jälkeen täytyy velalliselle jäädä riittävä määrä tuloja käytettä-väkseen myös muihin menoihin. Maksukykyä mitataan vähentämällä säännöl-lisistä tuloista pakolliset menot, kuten vakuutukset, ruokakulut, matkakulut ja terveydenhoitokulut ja tämän jälkeen saadaan selville jäljelle jäävä summa, joka voidaan käyttää lainan lyhentämiseen. Yleisesti käytetään mallia, jossa lainan lyhennys ei saa ylittää 40 prosenttia velallisen nettotuloista. (Tuhkanen 2006, 258.) Asuntolainat ovat pääosin velkakirjalainoja. Velkakirjasta selviää lainan määrä, laina-aika, lyhennystapa sekä koron suuruus (Alhonsuo ym. 2009, 229).

Finanssivalvonta (2018a) ilmoitti kiristävänsä heinäkuussa 2018 lainakattoa. Uuden ohjeistuksen mukaan asuntolaina saa olla enimmillään 85 prosenttia vakuuksien käyvistä arvosta lainaa myöntäessä. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainaa hakevalla tulee olla vähintään 15 prosenttia säästöjä tai riittävästi muita vakuuksia tai varallisuutta. Poikkeuksen tähän tekee ensiasunnon os-taja, jolle lainaa saa myöntää 95 prosenttia vakuuksien käyvistä arvosta. (Fi-nanssivalvonta 2018a.) Syynä kiristykseen on Finanssivalvonnan (2018a) mu-kaan kotitalouksien voimakas velkaantuminen, jota on ajanut matala korko-taso, talouden noususuhdanne sekä kuluttajien vahva luottamus.

Suomessa keskimääräinen asuntolaina on noin 90 000 euroa. Pääkaupunki-seudulla asuntolainat ovat suurempia ja muualla suomessa hieman pienempiä. Keskimääräinen takaisinmaksuaika on kaikissa uusissa asuntolainoissa noin 17 vuotta. Verrattuna 90-lukuun takaisinmaksuajat ovat pidentyneet, kun ne vuonna 1998 olivat noin 11 vuotta. Vuonna 2008 ja 2009 myönnettyissä asuntolainoissa takaisinmaksuajat olivat huipussaan, kun asiakkaille tarjottiin jopa 30 vuoden takaisinmaksuaikoja. Pitkät takaisinmaksuajat ovat kuitenkin vähentyneet vuosien myötä pääosin finanssivalvonnan antaman varoituksen perusteella, missä finanssivalvonta varoitti pitkien asuntoluottojen aiheuttamista riskeistä. Myös pankkien varovaisuus asuntojen hintakehityksestä ja matala korkotaso ovat laskeneet asuntolainojen takaisinmaksuaikoja. Tämän hetkiset tyypillisimmät takaisinmaksuajat ovat 20 ja 25 vuotta. (Makkonen 2016, 2.)

### 3.3 Lainan vakuudet

Asuntolainaa varten tarvitaan miltei aina vakuus. Vakuus voi olla esimerkiksi ostettava asunto, jota voidaan täydentää muilla vakuuksilla. (Finanssivalvonta 2018b.) Vakuuksien tarkoituksena on varmistaa luottoa myöntävälle taholle luoton takaisinmaksu. Vakuudet eivät ole kuitenkaan yksin peruste luoton myöntämiselle, vaan luoton myöntäjä arvioi myös asiakkaan maksukykyä kokonaisvaltaisesti riskejä kartoittaessaan. Luotto, jonka vakuutena on omaan asuntoon kohdistuva kiinnitys tai asunto-osake, otetaan huomioon vain puolesta määrästä pankin vakavaraisuutta tarkastellessa. Vakuudella on siis merkitystä myös pankin vakavaraisuuslaskennassa. Vakuuksista tehdään pääosin aina kirjallinen sopimus. Jos vakuudeksi on pantattu esimerkiksi asunto-osake, luovutetaan osakekirja pankin haltuun ja pankki merkitään kiinnitysrekisteriin. (Alhonsuo ym. 2009, 234.)

Finanssivalvonnan suositukset eräiden vakuuksien arvostuksista (Alhonsuo ym. 2009, 235):

- Talletus ja valtion obligaatiot 90 %
- Pörssilistatut osakkeet 60 %
- Asunto-osakkeet, omakotitalot, mökit 60 - 80 %

Lainan vakuudet jaetaan kahteen eri luokkaan: *reaali- ja henkilövakuuksiksi*. Reaalivakuus tarkoittaa, että pantin haltijalla, eli luoton myöntäjällä, on oikeus saada saatavaansa vastaava summa pantatun vakuuden arvosta. Panttaukseksi kutsutaan esimerkiksi osakekirjan luovuttamista vakuudeksi. Yleispanttaus on myös reaalivakuus, jossa pantattu omaisuus on vakuutena luotonottajan vastuissa ja veloissa panttaushetkellä tai sen jälkeen syntyvissä uusissa veloissa. Erityispanttauksessa vakuus kohdistuu johonkin tiettyyn panttaussopimuksessa mainittuun vastuuseen tai velkaan. (Alhonsuo ym. 2009, 234.)

Yleisimpiä reaalivakuuksia ovat kiinteistökiinnitykset ja asunto-osakkeet. Kiinteistökiinnitys voidaan vahvistaa koko kiinteistöön, tilaan tai tonttiin sekä myös määräosaan kiinteistöstä. Kiinnitysrekisteriä ylläpitää maanmittauslaitos, jonne kiinnitykset rekisteröidään. Kun kiinnitys on vahvistettu, kiinnityksen hakijalle annetaan panttikirja, jossa kiinnityksen rahamäärä ilmenee. Kiinnitysten etuoikeusjärjestyksellä on merkitystä mahdollisessa kiinteistön reaalisoitinvaiheessa. Vanhimmat kiinnitykset antavat etuoikeusjärjestyksen verrattuna uusiin kiinnityksiin. Asunto-osakkeet ovat käteispannteja, jotka luovutetaan panttinsaajan haltuun. Vaikka asunto-osakkeet ovat luonteeltaan arvopapereita, vaaditaan panttauksen yhteydessä nimisiirtoa ja sitä, että osakekirjan saaja on rekisteröity osakerekisteriin. (Kontkanen 2009, 171-172.)

Henkilövakuudesta käytetään myös termiä *takaus*. Henkilövakuuden antaja, eli takaaja, sitoutuu vastuuseen päävelallisen tai kolmannen henkilön velasta. Takaaja on myös vastuussa koko omaisuudellaan velasta, ellei toisin ole sovittu. Takaus voi olla omavelkainen tai toissijainen. Omavelkaisessa takauksessa velkoja voi vaatia eräänntyntä velkaa ensisijaisesti takaajalta, jos omavelkainen takaus käy ilmi takaussitoumuksessa. (Alhonsuo ym. 2009, 234.) Pankkien käyttämät henkilövakuudelliset takaukset ovat miltei aina omavelkaisia takauksia ja takaajia voi olla useampia. Jos takaaja syystä tai toisesta joutuu maksamaan taattavan velan, muodostuu päävelalliseen nähden saamisoi-keus. Näin syntyy myös muihin takaajiin nähden, mikäli yksi takaaja joutuu maksamaan yhdessä taatun velan. Takaus on voimassa kymmenen vuotta, jonka jälkeen se voidaan uusida tarvittaessa. (Alhonsuo ym. 2009, 234-235.)

Toissijaisessa takauksessa takaajan maksuvelvollisuus alkaa vasta, kun päävelallinen on todettu ulosottomenettelyssä maksukyvyttömäksi (Kontkanen 2009, 174).

### 3.4 Rahoituksen riskienhallinta

Pankkitoimintaa liittyy pääosin samoja riskejä kuin kaikkeen muuhun yritystoimintaan. Pankkitoiminnan riskien erityispiirteenä on, että pankkitoiminnan riskit liittyvät kiinteästi rahoituksen välitykseen. Perinteisen pankkitoiminnan olemassaolo on perustunut julkisen informaation epätäydellisyyteen. Pankkien ajatellaan olevan velallisen valvoja ja luottoriskien arvioija. Pankkien toiminta perustuu ajatukseen, jossa pankki toimii tämän epätäydellisen informaation analysoijana ja näin pankkien tehtävä on luoda vakautta markkinoille. Koska yksittäisen sijoittajan ei ole kustannustehokasta tehdä rahoitussopimuksia suoraan, siirtävät he rahoitussopimusten valvonnan pankeille. Pankeilla on usein myös paremmat edellytykset valvoa rahoitussopimuksien noudattamista kuin yksittäisellä sijoittajalla. (Kontkanen 2009, 84.)

Pankkitoiminnan merkittävänä riskinä on luottoriski. Luottoriski liittyy epävarmuus velallisen kyvystä maksaa veloitteensa takaisin pankille kokonaan tai osittain. Luottoriskillä tarkoitetaan siis mahdollisuutta siitä, ettei vastapuoli, eli velallinen, täytä veloitteitaan eivätkä mahdolliset vakuudet turvaa luotonantajan saamia. Toteutunut luottoriski näkyy järjestämättömissä saamisissa. Järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan lainaa, jonka pääoma ja korko ovat olleet kolme kuukautta maksamattomana. Järjestämätön saaminen ei suoraan tarkoita luottotappiota, vaan luottotappio voi muodostua, mikäli luoton vakuudet eivät riitä kattamaan saamia. (Kontkanen 2009,87.)

Pankit voivat käyttää kahta päämenetelmää luottoriskien arvioimiseen: viranomaisten määrittelemiін riskipainoihin perustuvaa standardimenetelmää (*Standardized Approach*) tai sisäisen luottokelpoisuusluokitukseen perustuva järjestelmä (*Internal Rating Based*). Standardimenetelmä perustuu viranomaisten määrittämiін ja lainsäädännössä määritettyihin standardeihin. Sisäisessä luottokelpoisuusluokittelussa pankki arvioi sisäisten arviointimenetelmien avulla asiakkaan luottokelpoisuutta. Yleisesti asiakkaat luokitellaan kah-



teenkymmeneen maksukykyluokkaan. Kehittyneessä sisäisen luottokelpoisuusluokituksen perustuvassa järjestelmässä pankki arvioi luottoluokituksen lisäksi saamisten määrää maksukyvyttömyystilanteessa sekä odotettavaa tappion määrää. (Kontkanen 2009, 90.)

Pankilla on myös asuntolainaamisessa markkinariski, joka perustuu markkinalähteen muutoksiin esimerkiksi asuntomarkkinoilla ja näin muodostaa hintojen heilahtelua. Kiinteistöjen hintariski liittyy lainan vakuutena olevien kiinteistöjen hintakehitykseen. Kiinteistöjen hintariski seuraa yleensä muita markkinariskejä hitaammin talouden kehitystä. (Kontkanen 2009, 91.) Widgrénin ja Hahlin (2002, 144) mukaan voimakkaiden muuttotappioalueiden asuntojen hintojen lasku on yksi asuntorahoituksen suurin riskitekijä pankin kannalta. Widgrénin ja Hahlin (2002, 144) mielestä muuttotappioalueilla on usein myös suuret työttömyysluvut ja näin ollen vakuusarvojen lasku yhdistettynä työttömyyteen luo pankille luottotappioriskin. Toisaalta taas muuttovoittoalueilla asuntojen nopea hintakehitys luo riskiä markkinoiden ylikuumenemisesta ja riski asuntojen nopeasta hinnanlaskusta kysynnän hiipuesssa on uhka (Widgrén & Hahl 2002, 146).

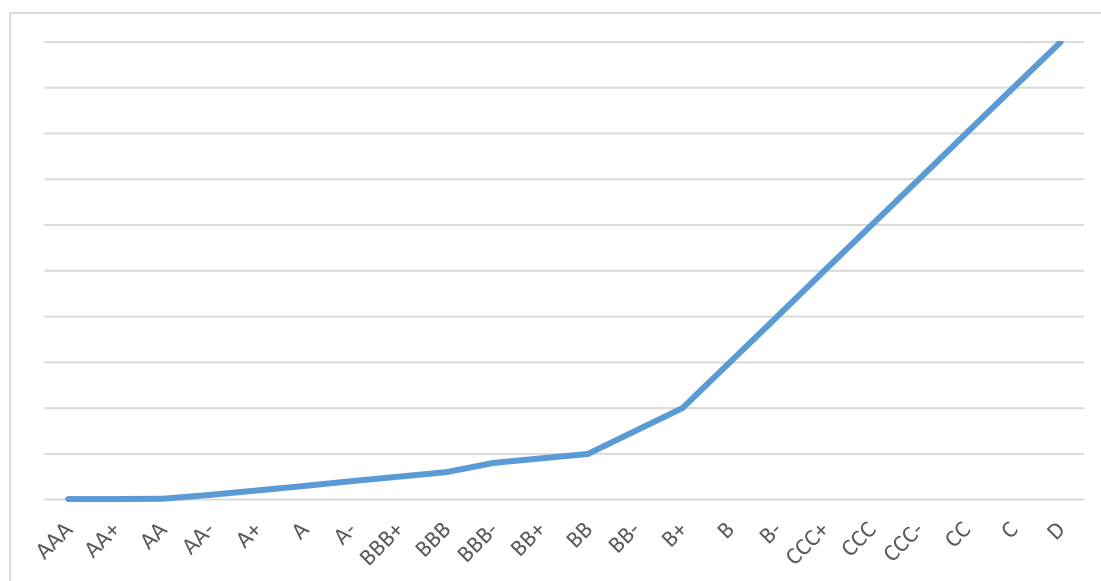
Kiinteistöjen hintariskiin liittyy myös likviditeettiriski. Epälikvidissä markkinassa asunnon realisointi on vaikeaa ja aikaa vievää sekä myynti- ja ostonoteerausero on suuri. Jos kaupankäynti erä on suuri, vaikuttaa se myös potentiaalisten ostajien määrään, joka yleensä laskee. Pankki voi joutua myös maksamaan tavanomaista suuremmat kulut ison varallisuuserän realisoinnista. (Kontkanen 2009, 91.)

Korkoriski on yksi perinteisimmistä pankkitoiminnan riskeistä. Korkoriski ilmenee siten, että pankin varat ja velat noudattavat eri korkoperustetta. Korkoperusteina voi olla vaihtuva- tai kiinteäkorko. Korkoriskiltä voidaan suojautua hyvällä varainhankinnan suunnittelulla. (Kontkanen 2009, 92.) Myös johdannaisien, kuten koronvaihtosopimusten tai korkoterminien käyttö vähentää korkoriskiä (Valmet 2018). Korkotason muuttuessa viitekoron tarkistuksessa voi syntyä uudelleenhinnoitteluriski (Kontkanen 2009, 92).

Pankkien on varattava riittävästi pääomia, jolla ne pystyvät vastaamaan velallisten luottokelpoisuudesta odotettavissa oleviin luottotappioihin, toteutuneiden

ja odotettavien luottotappioiden vaihtelusta johtuviin odottamattomiin luottotappioihin sekä tietyille ajalle arvioituihin äärimmäisiin luottotappioihin. Pankin oman pääoman vaatimus siis seuraa saataviin liittyvää riskiprofiilia, mikä osaltaan ohjaa luottoriskin hinnoittelua sen ennustettavissa olevaa kustannustasoa vastaavaksi. Pankkien vakavaraisuuden sääntely on keskeinen väline turvaamaan pankkisektorin toimintaa. (Kontkanen 2009, 85.)

Pankit hinnoittelevat luottoriskiään marginaaleilla (Kontkanen 2009, 98). Marginaali on asuntolainan koron päälle laskettava pankin perimä kate lainasta (Asuntolainalaskuri 2017). Lainojen hinnoitteluun vaikuttaa useita eri tekijöitä, joista riskin muodostama pääoma vaateen kasvu on hinnoittelua eniten ohjaava elementti. Riskisopeutettu tuotto (*Risk Adjusted Return on Capital*) on yleisesti käytössä lähes kaikissa luottolaitoksissa. Riskisopeutetussa tuotossa kuvataan tuottoa, joka saadaan, kun yksittäisen lainan luottoriskiprofiili otetaan huomioon marginaalia arvioidessa. Pankin tuotot perustuvat pääosin lainan marginaalin tuottoon sekä palkkioihin. Lainojen hinnoitteluun vaikuttaa myös vakuudet, maturiteetti sekä etuoikeusjärjestys. Näillä kaikilla on vaikutuksena odotettuun tappion määrään. Marginaaliin vaikuttaa myös pankin vaatiman riskisopeutettu tuottotaso sekä asiakkaan muodostama kokonaiskannattavuus. (Kontkanen 2009, 98.)



Kuva 6. Lainamarginaalin taso suhteessa luottoluokitukseen (Kontkanen 2009, 97)

Kuten kuvasta 6 havaitaan, on lainamarginaalin taso hyvin matalalla parhaiden luottoluokitusten saavien asiakkaiden kohdalla. Kyseessä on luottoluokituslaitosten Standard and Poor`sin sekä Moody`sin käyttämä luokitusasteikko. BBB-luottoluokituksen oikealla puolelle jäävät luottoluokat ovat spekulatiivisia, eli heikkoja, kun taas vasemmalle puolelle jäävät hyviä investointeja. (Kontkanen 2009, 97.)

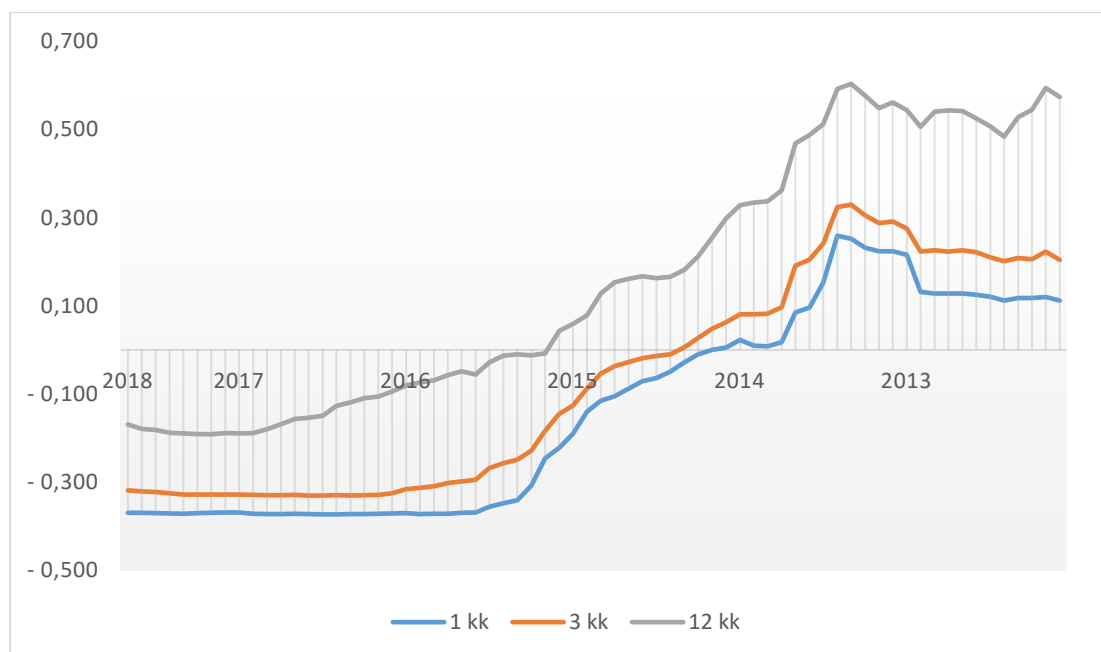
### 3.5 Korot

Korolla tarkoitetaan rahan hintaa, jonka velallinen maksaa korvaukseksi saastaan vieraasta pääomasta. Maksettavan koron määrään vaikuttavat pääoma, korkokanta ja takaisinmaksuaika. Lainanannossa on aina kyse nykyrahasta ja tulevasta rahasta eli rahan nykyarvosta ja tähän käytetään yleisesti diskonttausmenetelmää. Korkoon liittyy myös rahan aika-arvo. Rahan aika-arvon määrittämisen perusajatuksena on, että eurolla saa tänään enemmän kuin eurolla huomenna. Konkreettisesti tällä tarkoitetaan siis, että tänään saatu euro kasvaa korkoa, kun taas huomenna saatu euro ei kasva korkoa, jos tarkastelujaksona on kaksi päivää ja korko päämitetaan aina seuraavana päivänä. (Tuhkanen 2006, 18-19.)

Korkoperusteena lainalle voi olla *kiinteä korko*, *vaihtuva korko* tai *prime-korko*. Kiinteässä korossa korko pysyy samana sovitun ajan. Suomessa tarjottavat kiinteät korot ovat pääosin sidottu kolmen tai viiden vuoden mittaisiin jaksoihin. Näin ollen 20 vuoden asuntolainassa korko voi olla kiinteä vain osan laina-ajasta. Kiinteän koron ennen aikainen takaisinmaksu kesken laina-ajan vaatii aina lainan myöntäjän suostumuksen ja yleensä siitä seuraa maksu velalliselle. (Tuhkanen 2006, 37-38.) Alhonsuon ym. (2009, 231) mukaan kiinteän koron etuna on luoton myöntäjälle, että koron maksuperusteiset kassavirrat tiedetään etukäteen.

Euribor (*Euro Interbank Offered rate*) on yksi esimerkki vaihtuvasta korosta. Euribor on päivittäin julkistettu korko, jolla ensiluokkaiset eurooppalaiset pankit tarjoavat toisilleen pankkien välisiä määräaikaisia eurotalletuksia. Euriborissa on kyse euron lyhyestä korosta, joka syntyy *depo*-markkinoilla, eli pankkien välisillä talletusmarkkinoilla, euron lyhyestä markkinakorosta. (Tuhkanen

2006, 38.) Euribor-koron määrittämiseen kuuluu 20 pankkia (Emmi 2018). Euribor on noteerattu vuodesta 2013 alkaen yhden ja kahden viikon sekä yhden, kahden, kolmen, kuuden, yhdeksän ja kahdentoista kuukauden mukaan (Suomen Pankki 2018b). Euribor-korosta käytetään myös nimitystä markkinakorko, koska sen arvo syntyy markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan (Pörssisäätiö s.a.). Euribor-koron arvon määräytymisen taustalla on myös Euroopan Keskuspankin ohjauskorko. Ohjauskorko kertoo, millä hinnalla Euroopan keskuspankki lainaa rahaa rahaliiton pankeille. (European Central Bank, 2018.)



Kuva 7. Euribor-korkojen noteeraukset (Suomen Pankki 2018a)

Euribor-koron noteeraukset ovat olleet laskevia vertailuajankohdan alussa. Kuten kuvasta 7 huomataan, on lyhyiden Euribor-korkojen muutos ollut pitkän, eli 12 kuukauden, Euribor-korkoa nopeampaa. Lyhyet korot ovat ohittaneet negatiivisen noteerauksen rajan noin vuotta pitkää Euribor-korkoa aikaisemmin. Kuvasta voidaan myös huomata, että 12 kuukauden Euribor-korko on jo lähtenyt nousuun, kun taas lyhyet korkojen kehitys on edelleen lineaarista. (Suomen Pankki 2018a.)

Prime-korko on pankkikohtainen korko, jonka jokainen pankki määrittelee itse. Prime-korkojen muutokset seuraavat markkinakorkoja usein hieman viiveellä. (Tuhkanen 2006, 46.) Prime-korkoon vaikuttavat muun muassa yleinen korko-

tasoa, inflaatio sekä talouden kehityksen näkymät (Lainafakta 2018). Suomessa toimivien talletuspankkien keskimääräinen prime-korko on noin 0,63 prosenttia vuonna 2018 (Kauppalehti 2018).

Pääosin kotimaiset asuntoluotot on sidottu euribor-korkoon. Tämä selviää Taloustaidon (2017) tekemästä selvityksestä. Euribor-korosta käytetyin korkonoteeraus asuntovelallisilla on ollut 12 kuukauden euribor. Tämä tarkoittaa siis sitä, että korko tarkistetaan 12 kuukauden välein. Mikäli euribor on eri arvossa kuin edellisessä tarkastuksessa, muutetaan lainan korko vastaamaan korontarkastuspäivän noteerausta seuraavaksi 12 kuukaudeksi, jonka jälkeen suoritetaan uusi tarkastus. (Taloustaito 2017.)

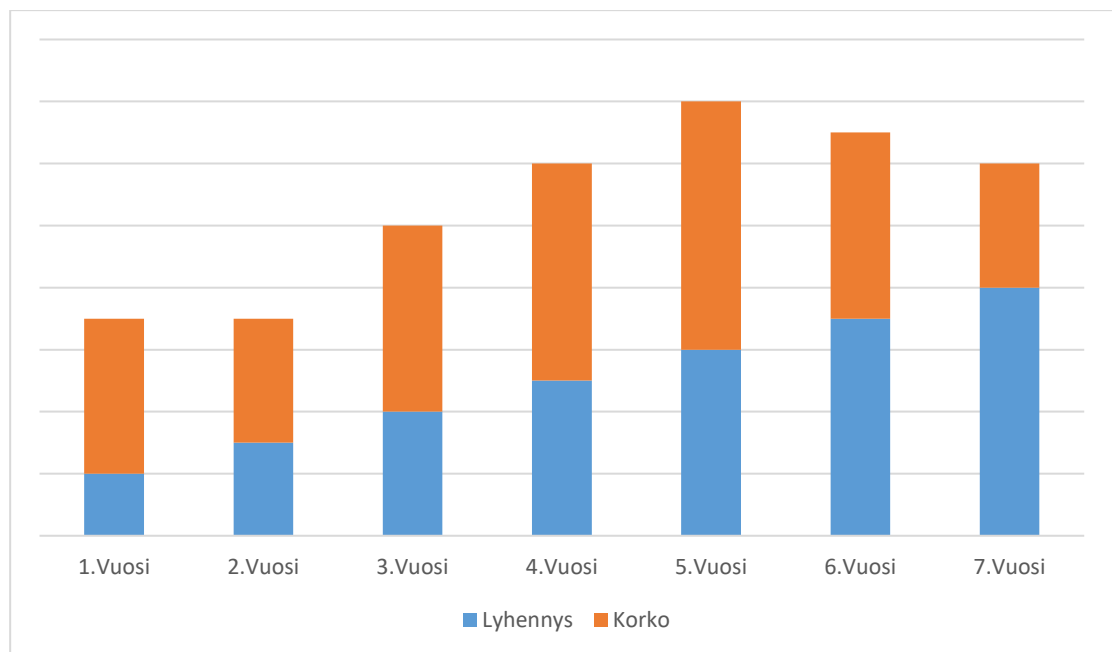
Koron laskemiseen liittyy myös korkopäivät. Korkopäivien kohdalla tulee selvittää korkopäivät ja vuosiperuste. Kotimaisilla rahamarkkinoilla käytetään euroalueen yhteistä laskentaperiaatetta, joka on todelliset/360. Näin ollen korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla. Muita korkopäivien laskentatapoja ovat todelliset/365, todelliset/todelliset, 30/360 sekä eurobond-säännön mukaan 30/360. Koska Suomessa on ennen euroaikaan siirtymistä käytetty velkakirjoissa helibor-korkoon sidottua korkoa, jonka korkopäivien laskenta on ollut todelliset/365, näkee tätä noteerausta edelleenkin aikakausilehtien korkonoteerauksissa. (Tuhkanen 2006, 10-12.)

### 3.6 Lyhennystavat

Pääosin lainan lyhennystapoja on kolmea erilaista: *annuiteetti*, *kiinteä tasaerä* ja *tasalyhennys*. Kaikissa lyhennystavoissa maksuerä koostuu lyhennyksestä, korosta sekä palvelumaksuista. Asunnonvaihdon yhteydessä voidaan käyttää myös niin sanottua *bullet*-lainaa, joka on yleensä lyhyt aikainen ja joka maksetaan kerralla takaisin laina-ajan lopussa. Bullet-lainat ovat tyypillisiä tilanteissa, jossa asuntokaupat ketjuuntuvat ja lyhytaikaiselle vieraalle pääomalle on tarve. (Finanssivalvonta 2014a.) Lainan lyhennystapa vaikuttaa lainan lyhentymisnopeuteen, minkä johdosta maksettavien korkojen määrä vaihtelee suhteessa muuttuvaan pääomaan (Saaranen ym. 2014, 241).

Annuiteettilainassa lainan takaisinmaksuerä pysyy samana, jos viitekorko ei muutu. Annuiteetissa laina-aika pysyy muuttumattomana. (Finanssivalvonta

2014a.) Pankki sopii laina-ajan aina erikseen lainaa myöntäessä (Alhonsuo ym. 2009, 232). Laina-ajan alussa koron osuus lyhennyksestä on suurempi ja se pienenee vähitellen laina-ajan loppua kohden, johtuen pääoman pienene- misestä (Saaranen ym. 2014, 247). Laina-ajan alussa siis jäljellä oleva pää- oma on korkeimmillaan, jolloin myös korkokulutkin ovat suuremmat. Jos viite- korko muuttuu laina aikana, muuttuu myös takaisinmaksuerä. Uuden mak- suerän suuruus kattaa viitekoron muutoksesta aiheutuneet korkokulujen nou- sun tai laskun. (Finanssivalvonta 2014a.)

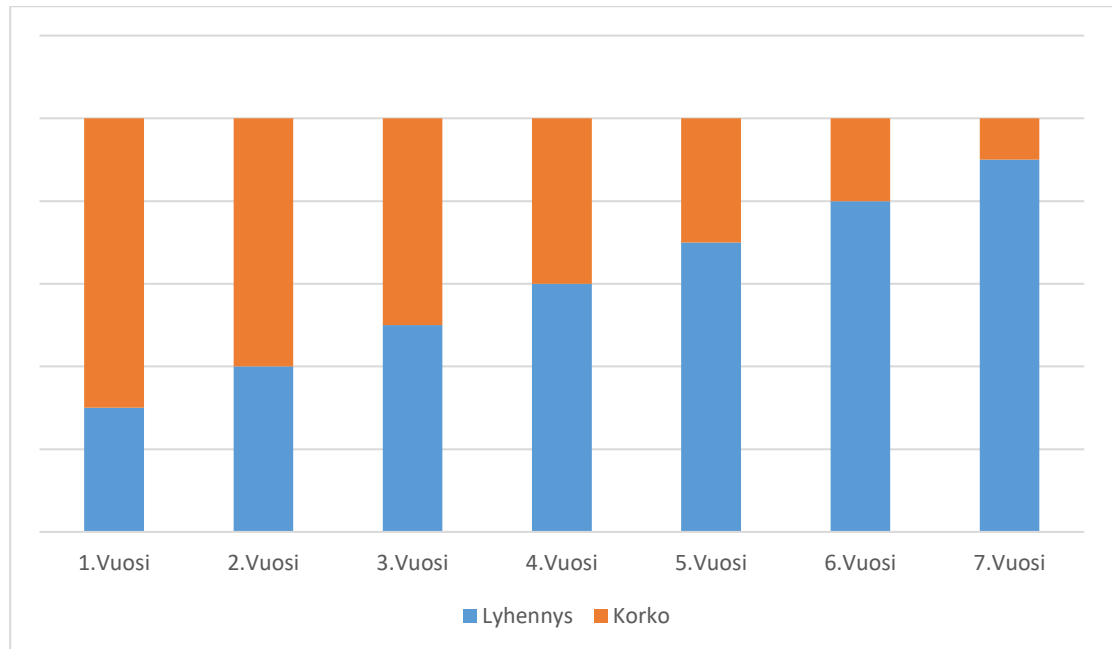


Kuva 8. Annuiteettilainan lyhennykset viitekoron muuttuessa vuosittain (Taloussanomat 2009)

Kuvassa 8 on esitetty annuiteettilainan lyhennyseriä, kun viitekorko muuttuu vuosittain. Kuvasta voidaan havaita, että lyhennyksen osuus kasvaa vuosittain, mutta koron osuus maksuerästä vaihtelee viitekoron muuttuessa. Annuiteettilainassa maksuerän suuruutta ei voi ennustaa, jos laina on sidottu vaihtuvakorkoiseen viitekorkoon ja korkomarkkinoilla tapahtuu muutoksia. (Taloussanomat 2009.)

Kiinteässä tasaerälainassa takaisinmaksuerän suuruus on aina sama. Lyhennys pitää sisällään pääoman ja korkokulut. Mikäli lainaan sidottu viitekorko muuttuu laina-aikana, pysyy lyhennyksen suuruus samana, mutta lainan takaisinmaksuaika muuttuu. Viitekoron noustessa liittyy tasaerälainaan riski, jossa lyhennyksen osuus tasaerästä jää pieneksi. Näin ollen velallinen ei lyhennä juurikaan pääomaa, vaan maksaa ainoastaan korkoa. Varsinkin laina-ajan

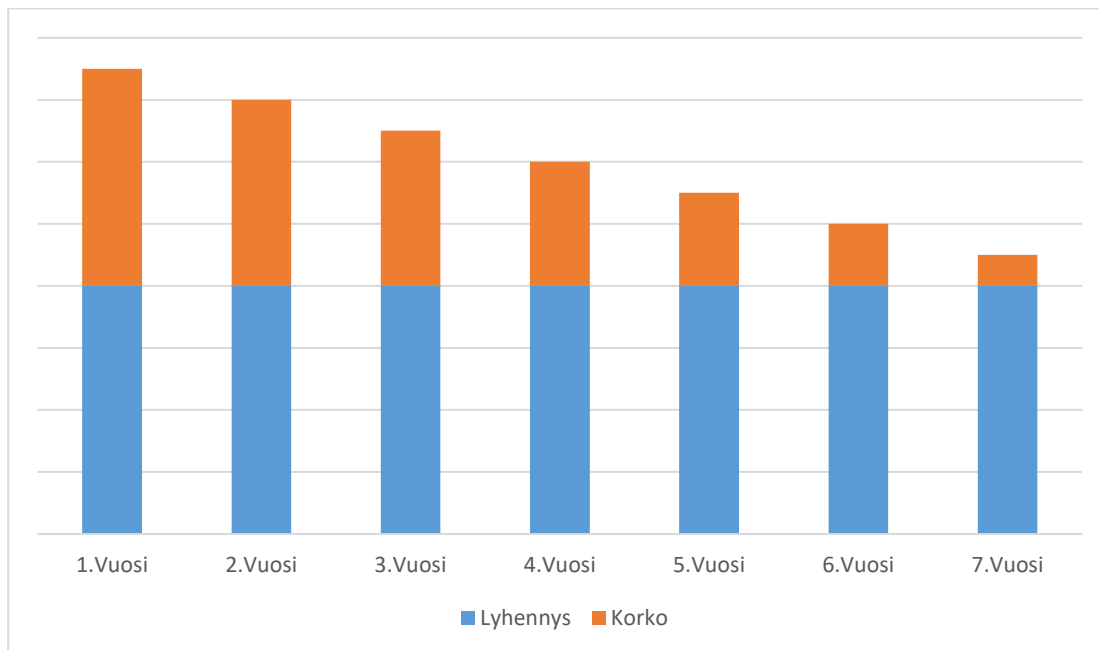
alussa on korkean koron aikana mahdollista, että tasaerän suuruus ei riitä kattamaan lainasta perittävää korkoa. Myös pankin myöntämä laina-aika saattaa ylittyä, jos viitekoron taso säilyy korkeana. Vastaavasti taas laina-aika lyhenee matalien korkojen aikana. (Finanssivalvonta 2014a.)



Kuva 9. Tasaerälainan tasaerät (Saaranen ym. 2014, 247)

Kuvassa 9 havainnollistetaan kiinteän tasaerälainan lyhennyksen ja koron osuutta lainan maksuerästä. Kuten kuvasta havaitaan, on koron osuus ensimmäisessä maksuerässä huomattavasti suurempi kuin lyhennyksen. Laina-ajan edetessä lyhennyksen osuus kasvaa ja koron pienenee. Näin ollen laina-ajan alussa maksetaan pääosin korkoa ja lopussa lähestulkoon pelkästään lyhennystä. (Saaranen ym. 2014, 247.)

Tasalyhennyslainassa pääoman osuus on maksuerästä aina sama lyhennyksestä riippumatta. Pääoman lisäksi lyhennykseen kuuluu korko, joka laskeaan jäljelle jäävästä pääomasta. Tasalyhennyslainassa ensimmäinen lyhennys on suurin, jonka jälkeen maksuerän summa pienenee viitekoron pysyessä muuttumattomana. (Saaranen ym. 2014, 243.) Tasalyhennyslainan maksuerä reagoi voimakkaammin korkotason muutokseen verrattuna muihin lyhennysmuotoihin. Korkojen noustessa myös tasalyhennyslainan maksuerä nousee suhteessa jäljelle olevaan pääomaan. Tasalyhennyslainassa pääoma pienenee laina-ajan alussa voimakkaammin verrattuna muihin lyhennysmuotoihin. (Finanssivalvonta 2014a.)



Kuva 10. Tasalyhennyslainan maksuerät (Saaranen ym. 2014, 243)

Kuten kuvasta 10 voidaan nähdä, on tasalyhennyslainassa koron määrä suurimmillaan ensimmäisissä lyhennyksissä, mutta pienenee vähitellen laina-ajan edetessä. Ensimmäiset maksuerät ovat suurempia kuin viimeiset. Kuvasta 10 huomataan, kuinka maksuerät ja velkarasitus pienenevät nopeammin, kuin muissa maksuvaihtoehdoissa. (Saaranen ym. 2014, 243.)

Taloussanommat (2009) julkaisi artikkelin, jossa asuntolainojen lyhennystapoja verrattiin toisiinsa eri korkotilanteissa. Artikkelin mukaan asuntolainat käyttäytyvät toisistaan poiketen eri korkotilanteissa ja näin ollen myös koron osuus maksuerästä vaihtelee. Mitä nopeampaa velkapääoman pieneneminen on, sitä pienempi osuus maksuerästä koostuu korosta. Artikkelissa kerrotaan kiinteässä annuiteetilainassa koron osuuden olevan koko laina-ajan suurempi kuin tasalyhenteisessä lainassa, mutta velallisen tulee annuiteetilainan osalta myös kestää maksuerän muutoksia korkotilanteen muuttuessa. (Taloussanommat 2009.)

#### 4 SUOMENNIEMEN SÄÄSTÖPANKKI

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön toimeksiantajaa Suomenniemen Säästöpankkia. Luvussa käydään läpi pankin nykyistä toimintaa ja sen organisaatiota sekä kerrotaan lyhyesti pankin historiasta. Pankin toimitusjohtaja Jan



Korhonen kertoi Länsi-Savolle (2017) antamassaan haastattelussa olevansa tyytyväinen pankin tulokseen, joka oli vuonna 2016 noin 500 000 tuhatta euroa. Länsi-Savon (2017) haastattelussa Korhonen kertoi pankin liiketoiminnan tuoton sekä talletus- ja luottokannan kasvaneen vuonna 2016.

Suomenniemen Säästöpankki toimii Etelä-Savon ja Etelä-Karjalan talousalueilla. Pankilla on konttorit Mäntyharjulla, Lappeenrannassa sekä Mikkelissä, missä sijaitsee myös pankin pääkonttori. Henkilökuntaa pankin palveluksessa on 13. Suomenniemen Säästöpankki palvelee alueensa henkilö- ja yritysasiakkaita niin rahoituksen kuin säästämisen tuotteissa sekä tarjoaa peruspankkipalveluita asiakkailleen. (Säästöpankki 2018b.)

Suomenniemen Säästöpankki kuuluu osana Säästöpankkiryhmää, johon kuuluvat 23 itsenäistä, paikallista Säästöpankkia ja niiden 150 konttoria. Säästöpankkiryhmään kuuluvat itsenäisten Säästöpankkien lisäksi Säästöpankkikeskus, joka muodostuu Säästöpankkien Keskuspankista, Sp-Henkivakuutuksesta, Sp-Rahastoyhtiöstä, Sp-kiinnitysluottopankista, Sp-kodista, Säästöpankkipalveluista sekä Säästöpankkiliitosta. Säästöpankkien Keskuspankki toimii säästöpankkiryhmän keskusluottolaitoksena ja sen tehtävänä on varmistaa Säästöpankkien likviditeetti ja varainhankinta raha- ja pääomamarkkinoilla. Sp-henkivakuutus on Säästöpankkien omistama henkivakuutusyhtiö. Sp-Rahastoyhtiö on kotimainen sijoitusrahasto ja varainhoitoyhtiö, joka tarjoaa Säästöpankin asiakkaille rahastoja ja varainhoitopalveluita. Sp-kiinnitysluottopankin tehtävänä on vastata Säästöpankkiryhmän kiinteistövakuudellisesta varainhankinnasta katettujen joukkovelkakirjojen avulla. Sp-koti tarjoaa asiakkailleen kiinteistövälityspalveluita. Säästöpankkipalvelut tarjoavat myynnin tukipalveluita ja asiakasneuvontaa Säästöpankkiryhmän pankkien asiakkaille. Säästöpankkiliiton tehtävänä on toimia Säästöpankkien keskusyhteisönä, joka toimii ryhmäohjauksen ja sisäisen valvonnan toimielimenä Säästöpankkiryhmässä. (Säästöpankki 2018c.)

Suomenniemen Säästöpankin historia ulottuu yli 100 vuoden päähän, jolloin pankin toiminta alkoi vuonna 1910. Pankin ensimmäinen sääntö oli ”ottaa rahaa korkoa kasvamaan ja lisäämällä korot pääomiin niitä yhtä kartuttaa, siten tarjota yleisölle tilaisuutta säästöjen helppoon ja varmaan sijoittamiseen ja kar-

tuttamiseen”. Suomenniemen Säästöpankin rooli alueensa paikallisen pankkina korostui ja pankki toimi aktiivisesti osana yhteisöään. Pankki osti vuonna 1913 Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin (SKOP) osakkeen ja näin pankista tuli yksi SKOP:in omistajista. Säästöpankkiliiton jäseneksi pankki tuli vuonna 1916. Koska monet tekijät ajoivat rahamarkkinoiden sääntelyn purkua 1980-luvulla ja samalla rahamarkkinat ylikuumenivat, johtivat ne Suomen Säästöpankin, joka oli perustettu säästöpankkitoiminnan ongelmien ratkaisuun, pilkkomiseen toisille pankeille. Myöhemmin myös SKOP joutui Suomen Pankin haltuun. Kaikista vaikeuksista huolimatta Suomenniemen Säästöpankki säästyí itsenäisenä pankkina ja avasi uusia konttoreita maakuntaan ja vahvisti asemaansa alueen pankkitoiminnassa. (Partanen 2010, 19-133.)

## **5 TUTKIMUSMENETELMÄT**

Tässä luvussa käsitellään laadullisen tutkimuksen aineistonhankintamenetelmiä ja niiden erityispiirteitä sekä hankitun aineiston analysointia. Tutkimusmenetelmäkseni on valinnut laadullisen tutkimuksen, koska Hirsijärven ym. (2013, 161) mukaan laadullisessa tutkimuksessa tutkitaan asioita, joita ei voi tutkia määrällisesti. Tämä tukee tutkimusongelmaani, joka on ”mitä riskejä ja mahdollisuuksia olisi skenaariossa, jossa asuntolaina-asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaata asuntolainan lyhentämiseen ja asuntolainan lyhennystä vastaava summa käytettäisiin rahastosäästämiseen”.

### **5.1 Aineiston hankinta**

Laadullisessa tutkimuksessa aineiston kerääminen vie Aaltola ja Vallin (2001, 68) mukaan tutkijan lähelle tutkittavaa kohdetta. Laadullisessa tutkimuksessa esiin nousee kentältä saadun aineiston rooli teoreettisen tarkastelun jäsentäjänä (Aaltola & Valli 2001, 68). Seuraavaksi tässä opinnäytetyössä esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät: dokumenttianalyysin ja puolistrukturoidun haastattelun.

#### *Dokumenttianalyysi*

Dokumenttianalyysi on Ojasalon ym. (2014, 136) mukaan menetelmä, joka hyödyntää valmista, kirjalliseen tai numeraaliseen muotoon saatettua aineistoa. Dokumenteiksi luotetaan kaikki tutkittavasta ilmiöstä kirjoitetut, puhutut tai

kuvatut materiaalit. (Ojasalo ym. 2014, 136.) Esimerkkeinä dokumenttiaineistosta ovat Anttilan (1996, 278) mukaan tilastot, lait sekä vuosikertomukset. Dokumenttianalyysin etuna on sen herkkyys tutkittavalle asialle, sillä se esittää kehittämisen kohteena olevan ilmiö sen luonnollisessa ympäristössä (Ojasalo ym. 2014, 136). Dokumenttianalyysissä hyödynnetään Kanasen (2014,97) mukaan valmiina olevia dokumentteja. Yrityksillä on usein suuri määrä erilaisia dokumentteja, joita dokumenttianalyysissä voidaan hyödyntää lähtökohtatilanteen analysoinnissa (Kananen 2014b, 97).

Dokumenttiaineistot jaetaan kahteen eri luokkaan, jotka ovat primääri- ja sekundääriluokat. Primääriluokan aineisto on saatu suoraan siltä taholta, joka aineiston on tuottanut. Sekundääriluokan aineisto on vastaavasti alkuperäistä lähdettä toistava, jolloin siihen liittyy aina luotettavuusongelma. (Anttila 1996, 278.) Kaikki muut, paitsi havainnot, haastattelut tai kyselyt ovat Kanasen (2014a, 90) mielestä sekundäärisiä lähteitä. Kanasen (2014a, 98) mukaan teksti- tai numeromuodossa olevien aikaisempien tietojen tutkiminen on kaksipuoleinen miekka, sillä olemassa oleva tieto ohjaa tutkijaa väistämättä kohti samaa päämäärää kuin luettu dokumentti on. Toisaalta taas tutkija pystyy kohdentamaan tutkimuksensa sellaiselle alueelle, mitä ei välttämättä ole vielä tutkittu. (Kananen 2014b, 98.) Dokumenttianalyysiin liittyy myös Kanasen (2014a) mukaan ongelmia niiden objektiivisuutta tarkastellessa. Kanasen (2014a) mielestä dokumentteja tarkastellessa on syytä käyttää erityistä huolellisuutta niiden luotettavuuden arvioinnissa.

Anttilan (1996, 278) mukaan dokumenttianalyysi voi olla joissain tapauksissa ainut mahdollisuus saada kootuksi tietoja tietystä aiheesta. Dokumenttien käyttäminen voi olla myös ajallisesti järkevää, jos tutkittavasta aiheesta on saatavilla valmiita tietoja. Osa tutkittavista dokumenteista voivat olla tosin suljettuja aineistoja, jolloin niihin pääsy vaatii dokumentin haltijan suostumuksen. (Anttila 1996, 278.) Dokumentit, jotka kuvaavat mennyttä aikaa, ovat yrity maailmassa käyttökelpoisia dokumentteja, sillä yritykset elävät lähtökohtaisesti taloussuhdanteiden mukaan. Näin ollen mennyttä aikaa kuvaavat dokumentit auttavat ymmärtämään yrityksen kehitystä ajan funktiona. (Kananen 2014a, 91.)

### *Puolistrukturoitu haastattelu*

Haastattelussa tutkija ja haastateltava ovat vuorovaikutuksessa. Haastattelua ennen haastateltavalle kerrotaan, miksi häntä haastatellaan ja varmistetaan haastateltavalle työn luottamuksellisuus. Haastattelussa haastattelija ohjaa haastateltavaa kysymysten avulla ja näin ollen haastattelu eroaa keskustelusta. (Ojasalo ym. 2014, 108.) Haastattelun muotoja on erilaisia ja valintaan vaikuttaa ennakkokäsitys haastateltavan ymmärryksestä tutkittavasta aiheesta. Jos tiedon ja teorian määrä on suuri ja vastaajan oletettu ymmärrys asiasta voidaan todeta olevan riittävä, voidaan haastattelun muotona käyttää puolistrukturoitua haastattelua. (Kananen 2014b, 91.)

Puolistrukturoitu haastattelu on yksi haastattelumuoto, jossa tutkija laatii kysymykset etukäteen teoriaan viitaten. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymysten vastaukset ovat avoimia ja vastaaja voi itse pohtia vastaukset. Puolistrukturoidussa haastattelussa on mahdollista saada esiin myös sellaista tietoa, jota tutkija ei välttämättä olisi osannut ottaa huomioon valmiita vastauksia laatiessaan. (Puusa & Juuti 2011, 81.) Hirsijärven ja Hurmeen (2004, 47) mukaan puolistrukturoidulle haastattelulle ei löydy vakiintunutta muotoa, vaan se vaihtelee usein tutkijan mukaan. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset ovat ennalta määrättyjä, mutta niiden sanamuodot ja järjestys voivat vaihdella. Näin ollen jokin haastattelun näkökulma on voitu jo päättää tutkijan toimesta ennen haastattelun aloittamista. (Hirsjärvi & Hurme 2004, 47.)

Wilsonin (2010, 147) mukaan puolistrukturoitu haastattelu on yhdistelmä strukturoitu ja strukturoimatonta haastattelua. Siinä kysymykset ovat valmiita, mutta vastaukset heijastavat haastateltavan omaa kokemusta ja saattavat johdattaa haastattelijan uusien kysymysten äärelle. Puolistrukturoitu haastattelu on myös suosittu tiettyyn kohderyhmään kohdistettavassa haastattelussa. (Wilson 2010, 147.)

### *Aineiston hankinta tässä opinnäytetyössä*

Koska opinnäytetyössäni tutkimusongelmaa käsitellään pankin kannalta, oli selvää, että käytän pankin omaa tietokantaa aineiston hankinnassa. Osan do-

kumenteista hain myös tilastokeskuksen tietokannasta, joka oli saatavilla internetistä sekä hyödynsin rahastoyhtiön dokumentteja. Haastatteluosuuden suoritin lähettämällä kysymykset muiden Säästöpankkien henkilökunnalle. Kysymykset rakensin pohjautuen opinnäytetyössäni käsiteltyyn teoriaan.

Dokumenttianalyysin aineistoon valittiin yhdessä toimeksiantajapankin henkilökunnan kanssa kotitalouksia, joilla on eri määrä asuntolainaa, erilainen asuntolainan lyhennystapa sekä joiden sijoittajaprofiilit poikkeavat toisistaan. Otimme sattumanvaraisesti suuresta asiakaskannasta poimintoja, joita analysoin. Koska kyseessä on suljettu aineisto, valitut kotitaloudet käsitellään anonymisti saatujen tietojen perusteella. En myöskään tutustunut otokseen valittujen asiakkaiden muihin taustoihin tai maksukäyttäytymiseen, jolloin aineistoa voidaan tarkastella objektiivisesti. Työn kannalta oli järkevää tehdä suuresta asiakaskannasta satunnaisia otoksia, jolloin käsiteltävä otoskoko pysyy analysoitavana. Samalla voitiin myös poistaa samaa toistavat otokset ja tutkimusaineisto saavutti saturaationsa, eli tutkimusaineiston peruslogiikka toistaa itseään ilman, että lisäaineisto toisi lisäarvoa. Valikoidut kotitaloudet edustavat myös pankin tyypillisimpiä asuntolaina-asiakkaita lainan määrän, vakuuksien ja sijoittajaprofiilien mukaan. Dokumenttianalyysin aineistona toimi myös Tilastokeskuksen tilastoja sekä rahastoyhtiön esitteitä ja dokumentteja. Tilastoja hyödynnettiin asuntojen hintakehityksen sekä myyntiaikojen osalta sekä rahastoyhtiön esitteiden avulla tutkittiin asiakkaiden sijoittajaprofiileita vastaavia rahastoja. Kaikki tässä opinnäytetyössä käytetyt dokumentit ovat primääriluokan dokumentteja.

Haastattelun suoritin lähettämällä kysymykset sähköpostilla. Kysymykset löytyvät liitteestä 1. Haastattelun suoritin sähköpostilla, koska se osoittautui nopeimmaksi ja helpoimmaksi tavaksi vastausten saamiseksi valikoiduilta haastateltavilta. Kysymykset lähetin lokakuun alussa ja vastausaikaa oli noin puoli-toista viikkoa. Kysymyksiä oli kuusi ja ne oli rakennettu opinnäytetyön teoriaan pohjautuen. Haastattelun lähetin laajasti eri säästöpankeissa työskenteleville henkilöille, jotka asemansa kautta oletin olevan perehtyneitä opinnäytetyöni tutkimusongelmaan. Kysymysten lisäksi kerroin haastateltaville oman asemani, työn taustat sekä vastauksien anonymiteetin.

## 5.2 Aineiston analyysi

Tutkimusaineiston analyysi tarkoittaa Kanasen (2014a, 105) mukaan ”monimutkaisen ongelman pilkkomista pieniin, erillisiin osiin, jotka ratkaisemalla kokonaisongelma toivotaan pystyttävän ratkaisemaan”. Kananen (2014a, 105) myös lisää, että analyysi on vaihe, jossa aineistosta tehdään tulkintaa ja pyritään vastaamaan kysymykseen: ”mitä tämä tarkoittaa?”.

Aineiston analysoinnissa on kaksi keskeistä analyysitapaa: sisällön erittely ja sisällön analyysi. Sisällön erittelyllä tarkoitetaan dokumentin analyysiä, jossa määrällisesti kuvataan tekstin sisältöä. Sisällön analyysissä dokumentin sisältöä kuvataan sanallisesti ja sen päämääränä on löytää tekstin merkitys ja tunnistaa se. (Ojasalo ym. 2014, 136.). Sisällön analysointi voidaan myös tapauskohtaisesti tehdä aineisto- ja teorialähtökohtaisesti sekä laadullisessa tutkimuksessa sisältöä voidaan erittelyvaiheessa kuvata kvantitatiivisesti. (Kananen 2014b, 112.) Ojasalon ym. (2014, 139-140) mielestä dokumenttianalyysin aineiston tarkastelussa aineiston valmistelu aloittaa aineiston purkamisen. Aineisto saatetaan selkeään, tutkittavaan muotoon. Tämän jälkeen aineiston pelkistetään, jolloin aineisto voidaan ryhmitellä ja abstrahoida. Abstrahoinnissa erotellaan ennakkoon päätetty tutkimuksen kannalta oleellinen tieto. (Ojasalo ym. 2014, 140.)

Vilkan (2015, 129) mukaan laadullisen tutkimuksen erityispiirteenä on keskittyminen aineiston laatuun sen sijaan että tutkija keräisi mahdollisimman paljon aineistoa. Tästä johtuen Wilsonin (2015, 235) mukaan aineiston analysoinnissa voidaan keskittyä erityisesti aineiston luokitteluun ja tekstisisällön arvioimiseen. Tutkijan tulee pyrkiä erittelemään, pilkkomaan ja yhdistelemään aineistoa, jolloin hän voi tehdä tutkittavasta materiaalista johtopäätöksiä, joita hän voi tutkimuksessaan esitellä päätelminä viitaten teoriapohjaan (Puusa & Juuti 2001, 115). Eskolan & Suorannan (2005, 137) mielestä laadullisen tutkimuksen aineiston analysoinnissa on tarkoitus luoda selkeyttä ja sitä kautta tuottaa uutta tietoa, mikä väistämättä johtaa aineiston tiivistämiseen.

Opinnäytetyössäni analysoin saadut dokumentit erottelemalla toisistaan erityyppiset asuntolainat, lainan lyhennystyyppin ja sijoittajaprofiilin. Tämän jäl-

keen tein teoreettisia laskelmia siitä, kuinka paljon asiakkaila jää tämän hetken korkotilanteen mukaan käytettäväksi rahastosäättämiseen sekä mihin rahastoihin heidän sijoittajaprofiilin mukaan asiakkaat voisivat varojaan sijoittaa. Koska asiakkaat ovat Säästöpankin asiakkaita, käytettiin rahastoina SP-Rahastoyhtiön tuotteita. Opinnäytetyössä toteutettiin abstrahointia, jolloin suuresta informaatio määrästä pysyttiin erottelemaan edellä mainitut, tutkimuksen kannalta oleelliset tiedot.

Lainan vakuuksien osalta arvioin vakuuksien kattavuutta lyhennysvapaan johdosta sekä vakuuksien negatiivisen kehityksen mahdollisesti muodostamaa vakuusvajetta lyhennysvapaan aikana. Tein myös teoreettisia laskelmia, kuinka paljon viitekoron muutos lisäisi asiakkaiden koron maksua. Kaikkien esimerkkitapauksien viitekorko on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon. Osa valituista asiakkaista on lyhentänyt lainaansa jo useita vuosia, kun taas osa asiakkaista on lyhentänyt lainaansa vasta muutaman vuoden.

Haastattelun analysoin sisältöanalysointi menetelmällä. Koska haastattelu suoritettiin sähköpostitse valmiiden kysymysten muodossa, analysoinnissa keskityin löytämään mielipiteitä sekä johtamaan aineistosta ajatuksia, joihin dokumenttianalyysi ei pysty vastaamaan. Kaikki vastaukset analysoitiin ja ne jäsenneltiin kysymysten mukaan aihealueittain. Haastattelujen analysoinnissa keskityttiin myös löytämään uusia lähestymistapoja ja huomioita tutkittavaan ongelmaan. Haastattelujen vastaukset yhdistettiin kokonaisuudeksi, joten yhden vastaajan mielipiteet eivät nousseet muita vastauksia merkittävämmiin esiin tuloksia esittäessä.

## **6 TULOKSET**

Tässä luvussa käsitellään dokumenttianalyysin sekä haastattelun tulokset. Tulokset käsitellään kahdessa eri osassa, joista ensimmäinen koostuu dokumenttianalyysin ja toinen haastattelun tuloksista. Opinnäytetyön tuloksien pääpaino on dokumenttianalyysin tuloksissa ja haastattelun osalta pyrittiin löytämään finanssialan asiantuntijoiden mielipiteitä opinnäytetyön tutkimusongelmaan. Dokumenttianalyysin osalta keskitytään viiteen eri asiakaskokonaisuu-

teen, joiden perusteella tulokset analysoidaan. Asiaa tarkastellaan opinnäytetyön teoriaan pohjautuen, jolloin tuloksia voidaan analysoida olemassa olevan, teoreettisen viitekehityksen mukaan.

## **6.1 Dokumenttianalyysi**

Näissä alaluvussa käsitellään dokumenttianalyysin avulla saatuja tuloksia ja kuinka ne vastaavat tutkimusongelmaan. Dokumenttianalyysissä on viisi erilaista asiakaskokonaisuutta niin sijoittajaprofiilien kuin asuntolainojen osalta. Tässä opinnäytetyössä otokseen valituista asiakkaista käytetään kirjaimia A, B, C, D ja E. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään tutkimusotokseen valittujen asiakkaiden lainojen lyhennystapaa ja maksuerien suuruutta. Työssä käytetyt asiakasmarginaalit ovat suuntaa-antavia, ei asiakkaiden todellisia marginaaleja. Asuntolainat ja sijoittajaprofiilit on saatu pankin omasta tietojärjestelmästä. Sijoittajaprofiilien mukaan määräytyvät rahastot on analysoitu SP-rahastoyhtiön rahastoesitteistä. Toisessa alaluvussa käydään läpi otokseen valittujen asiakkaiden vakuudet. Vakuuksissa dokumentteina käytettiin Tilastokeskuksen tilastoja kiinteistöjen hintakehityksestä ja myyntiajoista.

### **6.1.1 Lyhennystavat**

Asuntolainan lyhennysvapaassa asiakas maksaa lyhennysvapaan aikana ainoastaan asuntolainansa korkoa kuukausittain. Lainan lyhennystavasta riippuen lyhennysvapaata seuraavat lyhennykset ovat joko suurempia tai jäljellä oleva laina-aika pitenee. Tasaerä- sekä tasalyhennyslainoissa lyhennysvapaa jatkaa laina-aikaa, kun taas annuiteetilainassa lyhennysvapaa joko nostaa tulevia maksueriä tai viimeinen maksuerä on suurempi.

Asiakas A:n lyhennystapana on tasaerä ja lainaa on jäljellä 82 600 euroa. Asiakas lyhentää lainaansa kuukausittain saman suuruisella maksuerällä, joka on 1300 euroa kuukaudessa. Koska lainan viitekorkona on 12 kuukauden Euribor-korko, muodostuu maksuerän korko ainoastaan asiakkaan marginaalista, eli 1,2 prosentista. Koron osuus maksuerästä on noin 70 euroa. Tämän hetkisen korkotason mukaan asiakas maksaisi lainansa takaisin reilussa viidessä vuodessa. Asiakkaalla jäisi käytettäväksi rahastosäästämiseen kuukaudessa 1230 euroa. Lyhennysvapaa pidentää asiakkaan A lainan takaisinmaksuaikaa.



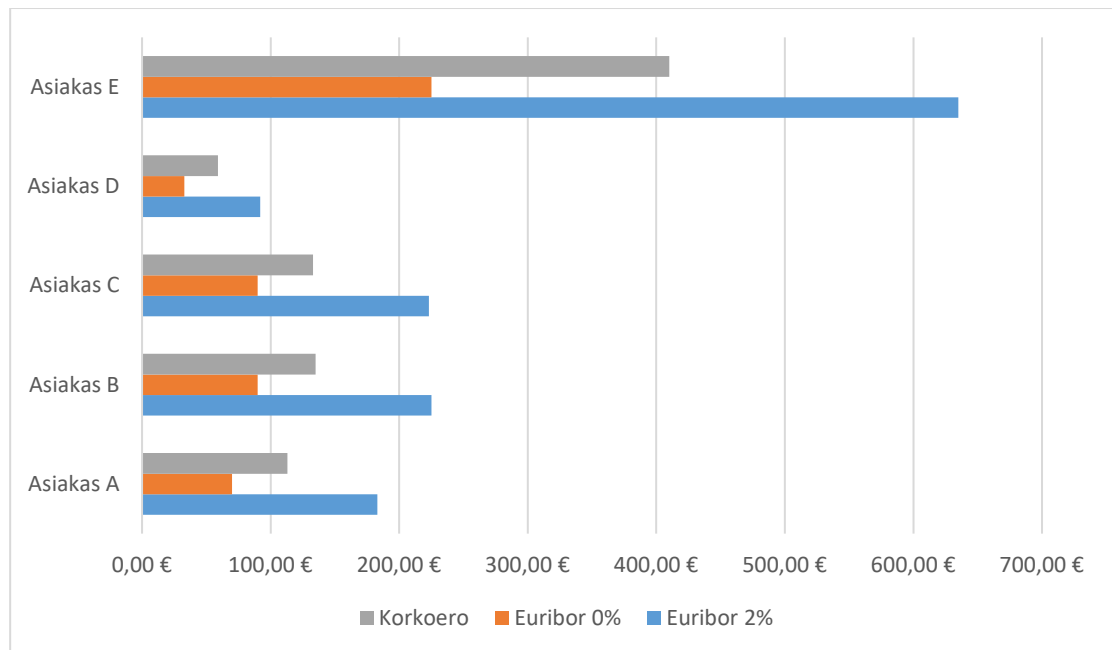
Asiakas B:n lyhennystapana on tasaerä ja lainaa on jäljellä 89 100 euroa. Asiakas lyhentää lainaansa kuukausittain. Asiakkaan tasaerän suuruus on 650 euroa kuukaudessa ja laina on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon. Asiakkaan marginaali on 1,25 prosenttia. Koron osuus 650 euron maksuerästä on noin 90 euroa. Asiakas maksaisi lainansa takaisin tämän hetkisen korkotason mukaan noin 11,5 vuodessa. Asiakkaalla jäisi rahastosäästämiseen käytettäväksi kuukaudessa 560 euroa. Lyhennysvapaa pidentää asiakkaan B takaisinmaksuaikaa.

Asiakas C:n lyhennystapana on tasalyhennys ja lainaa on jäljellä 80 000 euroa. Asiakas lyhentää lainaansa kuukausittain. Asiakkaan tasalyhennyksen suuruus on tällä hetkellä noin 1420 euroa, mutta erän suuruus pienenee kuukausittain johtuen tasalyhennyksen pääoman pienenemisestä. Asiakkaan laina on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon, jolloin asiakkaan maksuerän koron osuus koostuu ainoastaan marginaalista, eli 1,35 prosentista. Asiakkaalla on laina-aikaa jäljellä viisi vuotta. Koron osuus maksuerästä on noin 90 euroa. Näin ollen asiakkaalla jäisi varoja käytettäväksi rahastosäästämiseen noin 1330 euroa kuukaudessa. Lyhennysvapaa pidentää asiakkaan C lainan takaisinmaksuaikaa.

Asiakas D:n lyhennystapana on annuiteetti ja lainaa on jäljellä 35 000 euroa. Asiakas lyhentää lainaansa kuukausittain ja lainan viitekorko on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon. Asiakkaan marginaali on 1,15 prosenttia ja lainan takaisinmaksuaikaa jäljellä kuusi vuotta. Koron osuus 520 euron maksuerästä on noin 33 euroa, jolloin asiakkaalla jäisi rahastosäästämiseen käytettäväksi kuukaudessa noin 478 euroa, jos viitekorko ei muutu. Lyhennysvapaa suurentaa seuraavia maksueriä tai viimeinen maksuerä on suurempi.

Asiakas E:n lyhennystapana on annuiteetti ja lainaa on jäljellä 246 000 euroa. Asiakas lyhentää lainaa kuukausittain ja lainan viitekorko on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon. Laina-aikaa on jäljellä 20-vuotta. Asiakkaan maksuerän suuruus on noin 1250 euroa, mistä koron osuus on noin 225 euroa. Asiakkaan marginaali on 1,10 prosenttia. Asiakkaalla jäisi käytettäväksi rahastosäästämiseen noin 1025 euroa kuukaudessa. Lyhennysvapaa suurentaa asiakkaan E seuraavia maksueriä tai viimeinen maksuerä on suurempi.

Koska kaikkien esimerkkien viitekorko on sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon, jonka noteeraus on tällä hetkellä negatiivinen, täytyy esimerkkejä tarkastella myös tilanteessa, jossa viitekoron noteeraus olisi positiivinen. Jos viitekorko olisi positiivinen, nostaisi se lyhennysvapaan ajan maksettavien korkojen määrää, jolloin asiakkailla jäisi vähemmän varoja käytettäväksi rahastosäästämiseen. Koska negatiivisen viitekoron noteerauksessa pankin kannalta asiakkaiden lyhennykset kohdistuvat miltei kokonaan pääomaan, nopeuttaa se lainojen takaisinmaksua. Kuvassa 11 tarkastellaan koron maksun määrää tilanteessa, jossa 12 kuukauden euribor-koron noteeraus on kaksi prosentissa ja sitä verrataan tämän hetkiseen tilanteeseen. Kaavion oranssi-palkki koostuu pelkästään marginaalista ja sininen palkki marginaalin ja viitekoron yhteenlasketusta kokonaiskorosta.



Kuva 11. Positiivisen Euribor-koron noteerauksen vaikutus koron osuuteen maksuerästä

Kuten kuvasta 11 voidaan havaita, jo kahden prosentin muutos viitekoroissa lisää asiakkaan kokonaiskorkojen määrää merkittävästi. Kaavion "korkoero" palkki esittää pelkän marginaalin ja kahden prosentin viitekoron sekä marginaalin erotusta. Kuvasta nähdään, että asiakas E:n annuiteetilainassa lainan maksun alkuvaiheessa korkeampi kokonaiskorko vaikuttaa voimakkaasti koron maksun määrään. Muissa lainoissa korkoero jää huomattavasti maltillisemmaksi, mutta niiden osalta täytyy myös huomioida, että velkarasitus on pienempi ja laina-aika on lopussa.

Tasalyhennys ja tasaerälainassa pääomat pienenevät annuiteettilainaa nopeammin korkotilanteen ollessa matala. Koska negatiivisen viitekoron aikana asiakas maksaa ainoastaan marginaalin verran korkoa lainan pääomasta, on korkotulot pienemmät verrattuna tilanteeseen, jossa asiakas maksaisi marginaalin ja positiivisen viitekoron yhteenlaskettua kokonaiskorkoa.

### 6.1.2 Sijoittajaprofiilit

Kaikille dokumenttianalyysin valituille asiakkaille on tehty sijoittajaprofiilit, jotka perustuvat lakisääteisiin pankin velvoitteisiin perehtyä asiakkaan taloudelliseen tilaan, riskinsietokykyyn sekä asiakkaan aikaisempaan tietämykseen sijoitustuotteista. Pankin tehtävänä on siis selvittää asiakkaan sijoittajaprofiili, johon kuulu asiakkaan sijoitustavoite, riskin- ja arvovaihteluiden sietokyky sekä asiakkaan kokemus sijoitustuotteista. Sijoittajaprofiilien mukaan asiakkaille tarjotaan heille sopivimmat rahastot ja asiakas tekee itsenäisesti päätöksen siitä, mihin rahastoon asiakas varojaan sijoittaa. Kaikkien asiakkaiden rahastoina on käytetty kasvu-osuus rahastoja, eli ne pääomittavat tuoton.

Asiakas A ja C ovat sijoittajaprofiililtaan riskinottokyvyssä asteikon 1 - 7 keskellä, jossa sijoitukset jakaantuvat 50/50, eli puolet korkotuotteisiin ja puolet osakkeisiin. Asiakkaan sijoittajaprofiilia vastaavat tuote SP-rahastoyhtiön rahastoista on Säästöpankki Maailma -sijoitusrahasto. Asiakkaan on myös mahdollista sijoittaa varojaan kahteen eri rahastoon, joiden keskinäinen painotus vastaa suositellun rahaston painotusta. Jos varoja sijoitetaan useampaan kuin yhteen rahastoon, saadaan myös varojen hajauttamisen edut. Koska sijoituspäätöksen tekeminen perustuu asiakkaaseen, tarkastellaan opinnäytetyössäni tilannetta siten, että asiakas sijoittaisi ainoastaan yhteen rahastoon. Säästöpankki Maailma -rahasto sijoittaa varojaan kansainvälisille osake- ja korkomarkkinoille. Rahaston neutraalipainotus on 60/40, mutta rahasto harjoittaa aktiivista sijoitustoimintaan, jolloin painotus voi muuttua. Rahasto on pääosin rahastojen rahasto, eli sen suurimmat sijoitukset ovat toisissa rahastoissa. Rahaston vertailuindeksi koostuu useista indekseistä, mutta pääpaino rahaston vertailuindekseissä on *Bloomberg Barclays EuroAgg Treasury Total Return Index Value Unhedged EUR*-indeksissä. Rahaston merkintä- ja lunastuspalkkiot ovat yhden prosentin ja TER-luku on 1,47 prosenttia. Rahaston viiden vuoden

volatiliteetti on 7,13 ja Sharpen luku 1,02. Rahaston historiallinen tuotto kolmelta viimeiseltä vuodelta on 4,13 prosenttia.

Asiakas B ja E ovat sijoittajaprofiililtaan riskisietokyvyssä asteikolla 1-7 kohdassa kolme, jolloin heidän sijoittajaprofiiliaan vastaava rahasto on Säästöpankki Korke Plus -sijoitusrahasto. Perustilanteessa rahaston varoista puolet sijoitetaan joukkolainamarkkinoille, 35 prosenttia rahamarkkinoille ja 15 prosenttia kotimaisille sekä ulkomaisille osakemarkkinoille. Rahasto sijoittaa varansa pääosin suoraan osakkeisiin ja korkoinstrumentteihin. Rahasto suojaa sijoituksiaan eri johdannaisilla. Rahasto harjoittaa aktiivista salkunhoitoa, jolloin salkunhoitaja voi rahaston sääntöjen puitteissa muuttaa rahaston omaisuusluokkien painotusta. Rahaston vertailuindeksinä toimii painotettu keskiarvo useasta eri indeksistä, mutta pääpaino on *OMX Helsinki Cap GI sekä Bloomberg Barclays EuroAgg Treasury Total Return Indew Value Unhedged EUR*-indekseissä. Rahaston merkintä- ja lunastuspalkkiot ovat puoli prosenttia ja TER-luku 1,02 prosenttia. Rahaston viiden vuoden volatiliteetti on 3,49 ja Sharpen luku 1,23. Rahaston historiallinen tuotto kolmelta viimeiseltä vuodelta on 1,33 prosenttia.

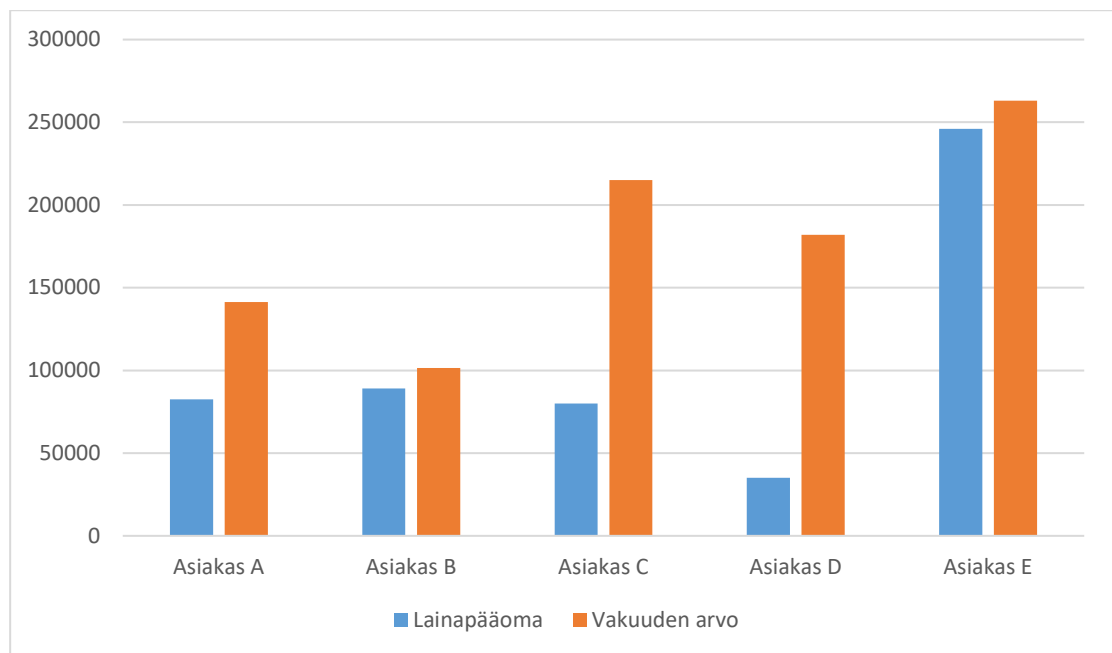
Asiakas D on sijoittajaprofiililtaan riskinsietokyvyssä asteikolla 1-7 kohdassa viisi, jolloin perustellusti asiakkaalle voidaan tarjota riskipitoisempaa, osakesijoittamiseen keskittynyttä rahastoa. Asiakkaan profiiliin sopiva rahasto SP-rahastoyhtiön rahastoista on Säästöpankki Osake Maailma -sijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa varojaan pääasiassa suoraan suurten yritysten osakkeisiin maailmanlaajuisesti. Rahasto harjoittaa aktiivista salkunhoitoa ja rahasto sijoittaa varansa 99,79 prosenttisesti osakkeisiin ja loput varoista on käteisenä rahastossa. Rahaston vertailuindeksinä on *MSCI World Daily Total Return Net Eur*-indeksi. Rahaston merkintä- ja lunastuspalkkiot ovat yhden prosentin ja TER-luku on 1,86 prosenttia. Rahaston viiden vuoden volatiliteetti on 10,54 ja Sharpen luku 1,11. Rahaston historiallinen kolmen vuoden tuotto on 10,80.

### **6.1.3 Vakuudet**

Kaikkien otokseen valittujen asiakkaiden vakuutena ovat rahoitettavat kiinteistöt sekä asiakkaan E osalta myös lisävakuutena toinen kiinteistö. Asiakkaiden kiinteistöt on arvostettu vakuusarvoltaan 70 prosenttiin kiinteistöjen käyvästä

arvosta. Kiinteistöjen hinnat ovat Tilastokeskuksen mukaan olleet Itä-Suomessa laskevia viimeisten vuosien aikana. Vuosimuutos Mikkelissä on ollut noin kolmen prosenttia laskusuunnassa. Toisaalta taas Tilastokeskuksen tilastoista voidaan havaita, että asuntojen hintojen kehitys on ollut sahaavaa ja vilkas kiinteistökauppa keskuksissa nostaa asuntojen hintoja tilastoissa koko alueella. Tilastosta voidaan myös havaita, että kiinteistöjen hinnat ovat laskeutuneet Mikkelin talousalueella huomattavasti eniten Mäntyharjulla ja Juvalla.

Vakuuksien kattavuutta lyhennysvapaan aikana voidaan tarkastella lainapäätöksen takaisinmaksun pitkittymisenä sekä vakuuksien hintakehityksen osalta. Vakuuksien hintojen laskun tulisi kattaa lainapäätöksen myös lyhennysvapaiden jälkeen. Kuvassa 12 on esitetty otokseen valittujen asiakkaiden lainapäätöksen suhde vakuuksien arvoon.



Kuva 12. Lainapäätöksen suhde vakuuksien arvoon

Kuvassa 12 havainnollistetaan asiakkaiden lainapäätösten suhdetta vakuuksien arvoon. Kaikilla asiakkailla vakuuksien arvo kattaa lainapäätöksen. Asiakkaiden vakuuksien kattavuus on asiakkaan E ja B osalta riittävät, mutta verrattuna muihin asiakkaisiin suhteellisen lähellä lainapäätöksiä.

Asiaa on kuitenkin syytä tarkastella tilanteessa, jossa vakuuksien hintakehitys on negatiivista. Oletetaan, että asuntojen hinnat laskevat vakuuksien osalta

viisi prosenttia vuodessa. Näin ollen otokseen valittujen asiakkaiden osalta vakuudet kattavat myös vakuuksien negatiivisen muutoksen ensimmäisenä vuotena, mutta toisena vuotena negatiivinen kehitys vaikuttaisi asiakas D:n vakuuksiin siten, etteivät ne kattaisi lainan pääomaa.

Opinnäytetyön teoriassa esiin nousi myös vakuuksien keskittyminen yhdelle talousalueelle, jolloin alueen negatiivinen talouden kehitys vaikuttaa asuntojen kysyntää, mikä heijastuu hintoihin. Kiinteistöjen hintakehitys on tilastokeskuksen tilastojen mukaan ollut viimeisen 10 vuoden aikana koko maassa tasaista, vaikka alueelliset erot ovatkin suuria. Pääkaupunkiseudun sekä kasvukeskusten kiinteistöjen hinnat ovat nousseet voimakkaasti, mutta esimerkiksi Etelä-Savossa kiinteistöjen hintakehitys on ollut negatiivista viimeisten vuosien aikana. Tilastojen mukaan kiinteistöjen myyntiajat ovat pidentyneet vuoden aikana sekä keskustan ulkopuolella sijaitsevien taajamien asuntokauppa on ollut vähäistä. Esimerkiksi Mikkelin kaupungin alueella asuntojen hinnat ovat pysyneet samalla tasolla keskustassa tai hinnat ovat jopa nousseet, mutta Ristiinassa asuntojen hinnat ovat laskeneet. Alueelliset erot ovat siis selkeästi huomattavissa tilastoista.

## **6.2 Haastattelut**

Tässä alaluvussa käydään läpi haastattelun tuloksia. Haastatteluun saatiin vastauksia kohtalaisesti. Haastattelun kysymykset löytyvät liitteestä 1. Kaikki saadut vastaukset esitetään seuraavissa kappaleissa ja ne ovat jaoteltu kysymysten mukaan kappaleiksi.

Haastattelun vastaukset jakoutuivat hyvin tasaisesti siten, että osa vastaajista näki opinnäytetyön skenaarion mielenkiintoisena ajatuksena, kun taas osa vastaajista piti ajatusta huonona tapana ohjata asiakkaita ottamaan tarpeetonta lyhennysvapaa. Osa vastaajista myös koki, että lyhennysvapaa ei ole tarkoitettu säästämiseen, vaan hetkellisesti helpottamaan asiakkaan taloudellista tilaa. Osa vastaajista suhtautui skenaarioon neutraalisti eivätkä tuoneet esiin asioita, jotka puoltaisivat ajatusta tai olisivat sitä vastaan. Vastauksista esiin nousi yleisesti tarve löytää asiakkaille mahdollisuuksia vaurastumiseen ja samalla saada joustoa kotitalouksien talouden hoitoon, mitä säästäminen tukee.

Haastateltavien mukaan pankin riskit asuntolainan lyhennysvapaan tarjoamisessa käytettäväksi rahastosäästämiseen ovat hyvin teoreettiset. Asuntolainaus kytketty voimakkaasti vakuuksiin ja pankin arvioon asiakkaan takaisinmaksukyvyistä. Vastaajat nostivat myös esiin teoreettisen mahdollisuuden siitä, että yleinen taloudellinen kehitys on negatiivista, mikä heijastaa suoraan asiakkaiden tulonsaantiin, asuntojen hintoihin sekä rahastojen arvoon. Tällaisessa teoreettisessa tilanteessa on mahdollista, että yhtä aikaa laskevat niin rahastojen arvot kuin asuntojen hinnat ja asiakas ajautuisi maksukyvyttömyyteen.

Esiin nousi huomio siitä, että mikäli asiakas sijoittaa pelkästään korkorahastoon matalien korkojen aikana, ei rahaston hintakehitys kata lyhennysvapaan aikana lyhentämättä jäänyttä pääomaa. Osa vastaajista näki myös, että pankin kannalta lyhennyksen vaihtaminen rahastosäästämiseen on teoriassa pankin kannalta riskisempää, koska käteisen arvo säilyy inflaatiosta huolimatta, mutta rahastojen arvo riippuu monesta muusta tekijästä. Toisaalta taas vastaajien mukaan vakuuksien arviointi järkevään tasoon ja se, että asiakas on huolehtinut omaisuudestaan, ei lyhennysvapaassa ole suurempia riskejä pankin kannalta. Osa vastaajista kuitenkin huomautti, että tällaisessa, esimerkiksi vuoden mittaisessa lyhennysvapaassa puuttuu ajallinen hajauttaminen, mikä lisää asiakkaan riskiä ja sitä kautta myös pankin.

Mahdollisuutena skenaariossa vastaajat näkivät säästämiseen rohkaisemisen. Osa vastaajista koki, että lyhennysvapaan käyttäminen rahastosäästämisen aloittamisessa voisi toimia ”starttina” asiakkaan säästämisen edistämiseksi. Näin ollen asiakkaat saattaisivat innostua säästämään myös lyhennysvapaan jälkeenkä ja samalla luoda itselleen puskuria talouden pitoon. Vastaajien mukaan rahastosäästäminen on pankille suhteellisen tuottoisaa ja talletuspankin suhtautuvat yleisesti hyvin myönteisesti rahastosäästämiseen, jolloin myös asiakkaiden kiinnostus oman pankin tuotteisiin voi kasvaa.

Luottoluokka ei vastaajien mukaan vaikuttaisi suoraan lyhennysvapaan tarjoamiseen, vaan suuremman arvon vastaajat antavat vakuuksille ja ennustettaville, tuleville kassavirroille. Vastaajien mukaan pankin kannalta on mielekkäämpää arvioida asiakkaan kokonaistaloudellista tilannetta, lainoitusastetta

sekä vakuuksia, kuin keskittyä luottoluokkaan. Toisaalta osa vastaajista koki, että hyvin pankkiasiansa hoitaneet, parhaan luottoluokan asiakkaat, tulisivat saada valita lyhennysvapaa omatoimisesti, eikä tämä vaatisi sen suurempia sisäisiä päätöksiä. Muille asiakkaille lyhennysvapaata tulisi tarjota harkinnan mukaan.

Korkotason vaikutus lyhennysvapaan tarjoamiseen oli selvästi jakavin kysymys vastaajien kesken. Osa vastaajista koki, ettei korkotasolla ole merkitystä lyhennysvapaan tarjoamisessa, vaan sitä voitaisiin tarjota koron ollessa korkealla ja matalalla. Osa vastaajista taas koki, että matalassa korkotasossa olisi asiakkaan ja pankin kannalta mielekkäintä tarjota lyhennysvapaata, koska matalan korkotason aikana pääomat eivät vähentyisi niin nopeasti kuin korkean koron aikana ja samalla asiakkaillakin olisi käytettävissä enemmän varoja rahastosäästämiseen. Pohdintaa syntyi myös siitä, että pankin kannalta ihanteellisinta on, että lainapääomia on paljon ja niistä kertyvät tulovirrat ovat taseisia ja suuria. Toisaalta taas osa vastaajista koki, että kaikkien osapuolien kannalta paras tilanne on, että lainat maksetaan aikanaan pois tulovirralla, ei omaisuuden realisoinnilla.

Vakuuksista kaikki vastaajat olivat yhtä mieltä siitä, että niiden riittävyttä tulee arvioida laajasti. Vakuuksien maantieteellinen sijainti ja määrä vaikuttavat suuresti pankin riskiin, jolloin on syytä pohtia, kelle lyhennysvapaata voidaan tarjota. Osa vastaajista nostikin esille, että heidän toiminta-alueellaan vakuuksien hintakehitys ei ole ollut vuosiin positiivista, joten lyhennysvapaan tarjoaminen muodostaa toki riskin, mutta ei pienessä mittakaavassa kuitenkaan pystyisi muodostamaan merkittävää ongelmaa pankille. Vastaajien mukaan luottotappioiden syntymisen takana on useita tekijöitä, eivätkä vastaajat kokeneet, että lyhennysvapaan tarjoaminen esimerkiksi vuodeksi tai puoleksi, tarjoaisi käytännössä varteenotettavaa taloudellista uhkaa pankille.

Vastaajien mukaan se, missä vaiheessa lainan takaisinmaksua lyhennysvapaata asiakkaille tarjottaisiin, ei ole suurta merkitystä. Sitä voidaan vakuudet ja muut tekijät huomioon ottaen tarjota myös heti lainan alussa. Osa vastaajista kuitenkin huomautti, että asiakkaan velkarasitusta olisi järkevää saada hieman pienennettyä, jotta voidaan varmistua asiakkaan maksukäyttäytymisestä.



Vastauksista esiin nousi myös ajatus siitä, että pankin tulisi lähtökohtaisesti sovittaa lainan lyhennyserät siten, että asiakkaalla jäisi varoja myös säästöön. Jos asiakas lyhentää lainaansa tasaisesti ja varmasti, mutta asiakkaalla ei jää tililleen ennen seuraavaa palkkapäivää euroakaan, osa vastaajista piti tätä merkinä asiakkaan huonosta taloudenpidosta. Osa vastaajista oli myös sitä mieltä, että miksi asiakkaalle tarjotaan rahoitusta, jos asiakkaalla ei jää yhtään rahaa säästämiseen. Kaikki vastaajat kertoivat, että pankki ei voi rohkaista asiakasta vastuuttomaan lyhennysvapaan ottamiseen tai niiden pitkään ketjutamiseen. Myöskään säästäminen ei vastaajien mukaan saa olla vuoden projekti, vaan sen tulee olla osa asiakkaiden arkea koko elinkaaren ajan.

## **7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TOIMENPIDESUOSITUKSET**

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen johtopäätökset. Johtopäätökset perustuvat edellisen luvun tuloksiin ja ne käsitellään aihe-alueittain alaluvuissa. Johtopäätökset muodostuvat tuloksiin ja teoriaan pohjautuen. Luvun lopussa käsitellään tutkimuksen luotettavuutta ja sitä, miten luotettavuutta voidaan arvioida tässä opinnäytetyössä. Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli ”mitä riskejä ja mahdollisuuksia olisi skenaariossa, missä asuntolaina-asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaata asuntolainan lyhentämiseen ja asuntolainan lyhennystä vastaava summa käytettäisiin rahastosäästämiseen”. Tutkimusongelmaani tarkastellaan pankin kannalta. Toimenpidesuosituksissa tuodaan esiin ajatuksiani tutkimusongelmaan ja tarjotaan toimeksiantajalle huomioita pohdittavaksi omassa toiminnassaan.

### **7.1 Johtopäätökset**

Tässä alaluvussa käsitellään johtopäätöksiä, jotka voidaan tulosten osalta muodostaa ja jotka vastaavat tutkimusongelmaan. Tuloksissa käsitellyt dokumentit ja haastattelut yhdistetään johtopäätöksissä yhdeksi kokonaisuudeksi. Vaikka opinnäytetyössä tutkimusongelmaa tarkastellaan pankin kannalta, on syytä muistaa, että asiakkaan ja pankin riskit ovat usein yhteiset, eikä riskejä voida suoraan erotella toisistaan. Koska asiakkaan taloudellinen tilanne heijastuu suoraan myös pankin riskeihin, voidaankin todeta, että riskejä tulee arvioida myös osittain kollektiivisesti.

### 7.1.1 Riskit

Kuten tuloksissa käy ilmi, pankin riskit asuntolainaamisessa ovat hyvin teoreettiset ja pienet. Pankki pienentää riskiään jo asuntolainaa tarjotessaan vaatimalla asiakkaalta riittäviä vakuuksia lainaan sekä arvioimalla asiakkaan maksukykyä. Näiden pohjalta pankki voi tarjota asiakkaalleen rahoitusta, jonka riskiä pankki hinnoittelee marginaalilla (Kontkanen 2009, 98). Koska pankki joutuu varautumaan luottotappioriskiin sitomalla riittävä määrä pääomia omaan taseeseensa, voidaan arvioida lyhennysvapaan lisäävän luottotappioriskiä, koska lainan takaisinmaksussa syntyy muutoksia ja pääoman takaisinmaksu siirtyy. Tähän liittyy kiinteästi Kontkasen (2009, 85) perusteleva pankin luottotappioriskiin varautuminen. Jos lyhennysvapaan aikana asiakkaan maksukykyssä tapahtuu muutoksia, vaikuttaa se osaltaan lainan takaisinmaksuun ja näin ollen lisää luottotappioriskiä, jota ei välttämättä olisi syntynyt, jos pääomat olisi saatu takaisin ennalta sovitun takaisinmaksuaikataulun mukaan.

Tulosten mukaan lyhennysvapaan tarjoamisen edellytykset sellaisten asiakkaiden kohdalla, joiden lainan vakuuksien kattavuus ei ole riittävä tai asiakkaan takaisinmaksukyky on heikko, eivät täyty. Tuloksissa esiin nousi nimenomaan vakuuksien kattavuus. Tulosten mukaan vakuuksia tulee arvioida erityisen huolellisesti siten, että negatiivinen hintakehitys ei tuo pankille välittömästi vakuusvajetta lyhennysvapaan aikana. Vakuuksien arviointi nousi tärkeimmäksi osatekijäksi kaikkien tulosten osalta lyhennysvapaan tarjoamisessa. Vakuuksien arviointi voi perustua tilastollisiin arvioihin, joita voidaan pitää luotettavina ja ne tarjoavat pankille reaaliaikaista tietoa vakuuksien arvoista.

Tilastojen mukaan Etelä-Savossa ainoastaan keskustassa sijaitsevien tai uusien kiinteistöjen hinnat ovat säilyttäneet tasonsa tai nousseet. Myöskin likviditeettiriski, eli mahdollinen vakuuksien realisoinnissa syntyvä riski, on hyvin teoreettinen, mutta mahdollinen. Tilastokeskuksen tilastoista voidaan havaita, että taajamien ulkopuolisten kiinteistöjen myyntiajat ovat pitkät, mikä selittyy ostajien vähäisyydellä. Teoriaosuudessa käsiteltiin Widgrénin ja Hahlin (2002, 144) ajatuksia siitä, että alueellinen taloudellinen kehitys on yksi asuntojen hintakehitystä ohjaava tekijä. Tämä voidaan huomata myös tilastoista, joi-

den mukaan työttömyyslukujen sekä asuntojen hinnoissa voidaan löytää negatiivista korrelaatiota. Pankille tämä riski konkretisoituu nimenomaan vakuuksien hintakehityksen osalta.

Riskinä pankille lyhennysvapaassa on myös kassavirtojen pienentyminen. Lyhennysvapaan aikana asiakas maksaa lainastaan pelkkää korkoa, jolloin lyhennyksen osuus jää pankin saamasta maksuerästä kokonaan pois. Jos lyhennysvapaata on vain osalla pankin asiakkaista, ei sen vaikutus kassavirtoihin ole huomattava. Teoriassa esiin noussut rahan aika-arvon merkitystä voidaan myös pohtia tilanteessa, jossa pankki tarjoaa asiakkailleen lyhennysvapaata (Tuhkanen 2006, 18-19). Jos kassavirrat siirtyvät tulevaisuuteen, onko niiden diskontattu arvo suurempi vai pienempi tilanteessa, jossa kassavirta voidaan saada nyt. Tätä tilannetta tulee nimenomaan tarkastella eri korkotilanteissa, jolloin koron osuus vaihtelee. Matalassa korkotasossa kassavirtojen arvo on pienempi, kuin korkeiden korkojen aikana. Pankin kannalta riski on nimenomaan siinä, kannattaako kassavirtoja siirtää myöhemmäksi vai saada ne ennakkoon sovitun takaismaksuaikataulun mukaan.

Asiakkaan sijoittajaprofiilin mukaan valittu rahasto voi itsessään tuloksien mukaan muodostaa teoreettisen riskin pankille. Matalien korkojen aikana korkorahastojen kehitys ei ole suotuisaa, jolloin asiakkaan rahastoon sijoittama pääoma saattaa pienentyä eikä se kata lyhennysvapaan aikana lyhentämättä jäänyttä pääomaa. Näin ollen asiakkaat, jotka ovat sijoittajaprofiilinsa mukaan varovaisia ja näin ollen sijoittavat korkorahastoihin, voivat muodostaa riskiä pankille. Toisaalta taas voimakkaat markkinaheilahtelut voivat muuttaa myös osakerahastojen arvoa, mikä myös luo teoreettisessa tarkastelussa riskin. Tätä riskiä voidaan pitää asiakkaan omana riskinä, mutta asiakkaan riski on osaltaan myös riski pankille, jos asiakkaan varallisuus ei riitä esimerkiksi kattamaan lyhennystavasta tai takaisinmaksuajasta riippuvaa viimeistä suurempaa maksuerää, jonka lyhennysvapaa muodostaa. Tuloksien mukaan myös ajallinen hajauttaminen puuttuu vuoden mittaisesta rahastosäästämisestä. Näin ollen asiakkaan sijoittajaprofiilin mukaan valittu rahasto voi lyhennysvapaan aikana olla erittäin korkeassa arvossa, mutta myöhemmin rahaston arvo voi laskea takaisin lähemmäksi realistista arvostustasoaan.

Opinnäytetyöni skenaariossa on kuitenkin syytä muistaa, ettei pankki voi velvoittaa asiakasta rahastosäästämiseen. Mahdollista on, että asiakas ottaa esimerkiksi vuoden mittaisen lyhennysvapaan ja asiakkaan kanssa sovitaan, että hän käyttää lyhennyksen verran rahastosäästämiseen. Asiakas voi kuitenkin halutessaan lopettaa rahastosäästämisen kesken lyhennysvapaan, jolloin pankki ei voi velvoittaa asiakasta jatkamaan rahastosäästämistä.

Kuten tuloksista ja teoriasta johdetuista johtopäätöksistä huomataan, ovat riskit asuntolainan lyhennysvapaan tarjoamisessa käytettäväksi rahastosäästämiseen hyvin teoreettiset, mutta tästä huolimatta niitä ei voida sivuuttaa. Riskien kannalta pankin tulee arvioida asiakaskokonaisuutta ja pohtia, ovatko riskit miten realistiset ja miten niiden konkretisoituminen voi vaikuttaa pankin toimintaan.

### **7.1.2 Mahdollisuudet**

Pankin kannalta lyhennysvapaan tarjoaminen asiakkaille käytettäväksi rahastosäästämiseen on kannattavaa, etenkin tilanteessa, jossa asiakas ei koe lähökohtaisesti säästämistä mahdolliseksi tai tarpeelliseksi. Esimerkiksi vuoden kestävä lyhennysvapaa käytettäväksi rahastosäästämiseen voisi toimia asiakkaiden ”starttina” pitkä aikaisempaan säästämiseen. Opinnäytetyöni alkutilanteessa pohdittiin juuri sitä, miten asuntolaina-asiakkaat, jotka eivät koe säästämistä ajankohtaiseksi, saataisiin rohkaistuksi säästämään. Rahastot säästämisen tuotteena tarjoavat monia eri vaihtoehtoja ja miltei jokaiselle löytyy rahastoyhtiön rahastovalikoimasta sopiva tuote.

Tulokset osoittavat, että rahastosäästäminen on pankille myös kannattavaa, koska rahastot keräävät erilaisia palkkioita. Tuloksissa mainitut asiakkaiden sijoittajaprofiilien mukaiset rahastot keräävät palkkioita, joista osan saa myös rahastoyhtiön lisäksi toimeksiantajapankki. Palkkioiden suuruus vaihtelee eri rahastojen välillä, mutta esimerkkiasiakkaiden kohdalla keskimääräinen merkintäpalkkio kuukaudessa olisi noin 70. Vaikka palkkioiden prosentuaalinen osuus on pieni, tuovat ne kassavirtoja pankille. Samaan aikaan asiakas maksaisi myös lainansa korko, jolloin esimerkiksi vuoden mittaisessa lyhennysvapaa pankki saisi myös tasaiset kassavirrat merkintäpalkkioista sekä lainan

korosta. Asiakkaan kiinnostus oman pankin tuotteisiin voi myös rahastosäästämisen kohdalla kasvaa ja samalla asiakas voidaan sitouttaa paremmin omaan pankkiinsa.

Tuloksien mukaan etenkin matalan koron aikana lainan lyhennystavasta huolimatta asiakkaiden maksuerä kohdistuu juuri pääomaan. Matalan korkotason aikana tarjottu lyhennysvapaa siirtäisi pääoman takaisinmaksua ja jos korkotassossa ennustetaan olevan nousua myöhemmin, on pankin kannalta mielekkäämpää siirtää myös pääoman maksua myöhempään, jolloin pääomasta saatavat korkotulot kasvavat. Jos asiaa tarkastellaan tuloksissa esitetyn kuvan 11 avulla, voidaan havaita, että positiivisen euribor-koron noteeraus lisää huomattavasti pankin kassavirtoja verrattuna tilanteeseen, jossa viitekoron noteeraus on matala.

Tuloksissa esiin nousi myös ajatus, voisiko matalan korkotason aikana tarjottu lyhennysvapaa olla asiakkaiden ”korkopuskuri” myöhempää, korkeamman koron aikaa varten. Jos asiakkaat saisivat esimerkiksi vuodessa säästettyä 10 000 euroa rahastoihin ja oletetaan teoriassakin esiin nousseen Puttosen ja Revon (2011, 99-100) arvopaperimarkkinoilla olevan positiivisen tuotto-odotuksen lisäävän asiakkaan rahastopääomaa vuosittain. Tuloksien mukaan on esimerkkiasiakkaiden sijoittajaprofiilien mukaisten rahastojen kehitys ollut positiivista vertailuaikana. Näin ollen asiakkailla olisi rahastosäästöjä käytettäväksi taloudellisen jouston turvaamiseksi myös silloin, kun lainan kuukausierä kasvaa viitekoron noustessa ja samalla asiakkaat saavat myös pääomilleen tuottoa. Tässä tilanteessa asiakkaiden ei tarvitse mahdollisesti turvautua lyhennysvapaaseen myöhemmin, jos asiakkaan taloudellisessa tilanteessa tapahtuu muutoksia tai asiakkaalla tulee vastaan yllättäviä menoeriä. Tässäkin ajatuksessa yhdistyy asiakkaan taloudellinen hyöty, joka on myös pankin etu.

## **7.2 Toimenpidesuosituks**

Tässä alaluvussa käsitellään toimenpidesuosituksia, jotka on saatu johdettu opinnäytetyön tuloksista ja johtopäätöksistä. Toimenpidesuosituks on suunnattu opinnäytetyön toimeksiantajan pohdittavaksi ja niissä on nostettu esiin ajatuksiani ja huomioitani opinnäytetyön tutkimusongelmaan liittyen.

Kuten johtopäätöksistä voitiin havaita, ei lyhennysvapaan tarjoamiseen käytettäväksi rahastosäästämiseen liity juurikaan riskejä pankin kannalta, silloin kun asiakkaan maksukyky ja vakuudet on arvioitu kattavasti ja oikein. Toki riskejä ei voida kokonaan sivuuttaa, mutta esimerkiksi vuoden mittaisessa lyhennysvapaassa riskit ovat hyvin marginaaliset. Mahdollisuutena pankille lyhennysvapaan siirtäisi lainan pääomien maksua myöhemmäksi matalan koron aikana, jolloin korkotulot voivat kasvaa viitekoron noustessa. Myös asiakkaan kannustaminen säästämiseen ja vaurastumiseen on mielestäni pankin kannalta mielekästä.

Tuloksien ja johtopäätöksien perusteella voidaan myös todeta, että lainan lyhennystyypeistä annuiteetti- tai tasalyhennyslainan tarjoaminen uusille laina-asiakkaille varsinkin korkotason ollessa matala, on pankin kannalta järkevää. Vaikka annuiteettiin ja tasaerään liittyy aina ennustettamattomuus tulevien maksuerien suuruudesta, tarjoaisi se pankille paremman mahdollisuuden pitää kiinni lainapääomista. Kuten tuloksista huomattiin, tasaerälainan osalta lainapääomat pienenevät huomattavasti nopeammin kuin annuiteetti- tai tasalyhennyslainassa korkojen ollessa matalat.

Mielestäni mielenkiintoinen mielipide oli myös tuloksissa esiin noussut huomio siitä, onko perusteltua rahoittaa asiakasta, jolla ei lainan lyhennyksen ja muiden menojen jälkeen jää ollenkaan varoja tilille. Tässä tapauksessa on mielestäni syytä pohtia, kuinka tällaisen asiakkaan maksukyky sietää esimerkiksi korkotason muutoksia?. Lainan maksuerä tulisikin asettaa sellaiselle tasolle, että asiakkaalle jäisi silti varoja käytettäväksi säästämiseen myös pakollisten menojen ja lainan lyhentämisen lisäksi. Toisaalta mikäli asiakas ei koe säästämistä esimerkiksi rahastoihin itselleen sopivaksi, löytyykö asiakkaalle pankin tuotteista jokin muu, asiakkaalle paremmin sopiva vaihtoehto. Tilitalletukset eivät tarjoa asiakkaalle juurikaan tuottoa ja lyhennysvapaan tarjoaminen pelkkään säästämiseen ilman erityistä tuotetta ei ole mielestäni pankin kannalta houkuttelevaa. Rahastoista löytyy useita eri vaihtoehtoja, joista löytyy niin varovaiselle kuin riskiä sietävälle asiakkaalle sopivat tuotteet, joten niiden tarjoaminen säästämisen tuotteeksi on myös pankille mielestäni hyvin luontevaa ja kannattavaa.

Useat muut pankkiryhmät ovat jo muutaman vuoden tarjonneet asiakkailleen lyhennysvapaata käytettäväksi kulutukseen ja ne ovat myös markkinoineet lyhennysvapaata asiakkailleen kattavasti. Pankit ovat perustelleet tätä muun muassa asiakkaiden arjen helpottamiseksi. Lyhennysvapaata on myös markkinoitu eräänlaisena kansantalouden ”piristysruiskeena”, missä asiakkaat voivat käyttää tulojaan lainan lyhentämisen sijasta tuotteisiin ja palveluihin. Rahastosäästämiseen käytettävää lyhennysvapaata voidaan mielestäni pitää hyvänä vaihtoehtona asiakkaiden rohkaisemisessa säästämiseen ja samalla saada asiakkaan omille pääomille tuottoa markkinoilta, toisin kuin pelkästään kulutukseen tarkoitettussa lyhennysvapaassa. Toisaalta voidaan pohtia, voisiko rahastopääomat olla asiakkaan varapuskuri tilanteessa, jossa asiakas mahdollisesti joutuisi turvautumaan lyhennysvapaaseen myöhemmin, jos asiakkaan taloudessa tapahtuu muutoksia. Tällöin asiakkaalla olisi käytettävissä valmiiksi säästettyä varallisuutta.

Mielestäni lyhennysvapaata voitaisiin tuloksien ja johtopäätöksien perusteella tarjota asiakkaille nimenomaan perustellusti, koska rahastoihin sijoitettava pääoma antaisi asiakkaalle taloudellista joustoa tulevaisuuteen, se voisi toimia korkopuskurina nousevien korkojen aikana ja se kannustaisi asiakasta myös säästämään lainan lyhentämisen ohella. Tuloksissa esiin nousi ajatus siitä, että opinnäytetyön skenaario olisi perusteettoman lyhennysvapaan tarjoamista asiakkaille. Tähän väitteeseen suhtaudun kuitenkin hieman kriittisesti, koska kuten tämän opinnäytetyön tulokset sekä perustelut osoittavat, lyhennysvapaa tarjoaa asiakkaille mahdollisuuden parantaa omaa taloudellista asemaansa ja mahdollisuuden tutustua rahastosäästämiseen. Lyhyt, puolen tai vuoden mittainen maksuvapaa ei myöskään pitkissä laina-ajoissa muodosta mielestäni suurta riskiä asiakkaan talouden kannalta. Mielestäni lyhennysvapaata voitaisiin tarjota laajasti asiakkaille, jotka ovat hoitaneet pankkiasiansa moitteettomasti, joiden vakuudet kattavat lyhennysvapaan aikana lyhentämättä jäävän pääoman ja jotka aidosti haluavat myös itse säästää. Lopullisen päätöksen lyhennysvapaan ottamisesta tekee kuitenkin aina asiakas itse.

### 7.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuudella tarkoitetaan tutkimuksen kykyä mitata sitä, mitä tutkimuksella on tarkoitus saavuttaa. Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuus on arviointikysymys. Arviointiin vaikuttaa vakiintuneet käytännöt sekä tutkijayhteisön päätös siitä, että tietyillä menetelmillä voidaan saada aikaan luotettavia tuloksia. Tärkeä osa laadullisessa tutkimuksessa on se, että tutkija arvioi kriittisesti tutkimusaineiston merkityksellisyyttä, arvoa sekä pätevyyttä. (Anttila 1998, 399-400.) Tulkintojen tekeminen aineistosta on haastavaa laadullisessa tutkimuksessa, jossa täsmällisiä tulkintasääntöjä ei välttämättä ole. Laadullisen tutkimuksen kulmakivenä toimii vahvistettavuus. Tähän päästään, kun tutkija hyödyntää tietoa eri lähteistä ja selvittää, tuottavatko käytetyt tietolähteet toisiaan tukevaa tietoa. (Kananen 2014a, 152.)

Kanasen (2014b, 145) mukaan tutkijan tehtävä on näyttää toteen, että tutkimuksen johtopäätökset ovat oikeita. Kanasen (2014b, 145) mielestä tähän päästään vain, jos arvioidaan tutkimusprosessin laadunvalvontaa sekä suunnitelmallisuutta. Laadullisen tutkimuksen luotettavuuteen ei ole yksiselitteistä ohjenuoraa eikä luotettavuuden arviointi ole helppoa. Näin ollen tutkijan tulee tehdä huolellinen valinta lähdeaineistoa valittaessaan ja tukeuduttava niihin. Luotettavuutta arvioidessa käytetään yleensä kahta mittaria: *reliabiliteettia* ja *validiteettia*. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tulosten pysyvyyttä, eli tutkimusta uusittaessa päästään samaan tulokseen ja validiteetilla sitä, että tutkitaan oikeita asioita, jolla pyritään siihen, että tutkimusasetelma ja aineiston analyysi tehdään oikein. (Kananen 2014a, 146-147.)

Tuomen ja Sarajärven (2009, 140) mukaan laadullisen tutkimuksen luotettavuutta arvioidessa voidaan käyttää kysymysasettelua, joiden perusteella luotettavuutta voidaan arvioida. Kysymysten tarkoitus on pohtia laajasti tutkijan ennakkokäsitteitä tutkittavasta ongelmasta, käytettyjä tiedonkeruumenetelmiä sekä lähteitä, tutkimuksen kestoa ja raportin laajuutta. Näiden avulla tutkija pystyy itse tai ulkopuolinen taho arvioimaan sitä, vastaako tutkimus tutkimusongelmaan ja antavatko käytetyt metodit aukottoman vastauksen tutkijan esittämiin tuloksiin ja johtopäätöksiin. Tutkija on lukijoilleen velkaa uskottavan selityksen käytetyistä tutkimusmenetelmistä ja aineiston hankinnasta. Tutkijan tulee siis pystyä perustelemaan, miksi hän on käyttänyt jotain tiettyä lähdettä



sekä miten hän on käytetyistä lähteistä pystynyt muodostamaan tuloksia ja johtopäätöksiä. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 140-141.) Kanasen (2014b, 152) mukaan juuri eri lähteistä kerätty tieto vahvistaa johtopäätöksiä ja lisää validiteettia.

Tässä opinnäytetyössä lähteinä on käytetty primääriluokan lähteitä, jolloin lähteisiin liittyvää luotettavuutta voidaan pitää hyvänä. Myös tehdyt tutkimukset ovat sovellettavissa toimeksiantajan omassa organisaatiossa, jolloin työssä esitettyjä tuloksia voidaan pitää onnistuneena. Koska työssä on käytetty vain toimeksiantajan laina-asiakkaita sekä toimeksiantajan organisaatioon kuuluvaa rahastoyhtiötä, voidaan tulosten yleistävyyttä tarkastella kriittisesti. On mahdollista, että tämän opinnäytetyön tulokset eivät ole sovellettavissa muissa vastaavissa organisaatioissa.

Koska tutkittava ongelma on kuvitteellinen, eikä vastaavaa tutkimusta ole tehty aikaisemmin, tässä opinnäytetyössä esiin nostettuja tuloksia ja johtopäätöksiä on syytä tutkia kriittisesti. Esitetyt tulokset perustuvat vain pieneen otokseen suuresta asiakakunnasta, jolloin tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset eivät anna kattavaa kuvaa opinnäytetyön skenaarion toteuttamisesta laajamittaisesti. Tutkimus on mielestäni toistettavissa, eli reliabiliteetti on hyvä, mutta syytä on kuitenkin muistaa, että opinnäytetyössä käytetyt dokumentit edustavat tämän hetkistä tietoa, eikä esimerkiksi korkotilannetta tai asuntojen hintakehitystä voida varmuudella ennustaa. Näin ollen tutkimusta uusittaessa on mahdollisuus siihen, että tutkimuksen tulokset poikkeavat merkittävästi tästä opinnäytetyöstä.

Työn aineistoksi valittiin pankin omasta tietokannasta asiakkaita sattuman varaisella otannalla, mikä luo riskin sille, että valikoituun otokseen sisältyvät asiakkaat ovat taustoiltaan samankaltaisia ja näin ollen esitetyt tulokset eivät edusta toimeksiantajan asiakaskantaa tarpeeksi kattavasti. Tätä riskiä pyrittiin pienentämään valitsemalla tutkittavaan joukkoon asiakkaita, joiden asuntolainan määrä, lyhennystapa ja sijoittajaprofiili poikkeavat toisistaan. Dokumentti-analyysissä käytettyyn aineistona myös Tilastokeskuksen tilastoja sekä rahastoyhtiön esitteitä, joita hyödynnettiin laajasti. Tilastokeskuksen sekä rahastoyhtiön tuottamaa informaatiota voidaan pitää lähtökohtaisesti luotettava.

Haastatteluun valittiin henkilöitä, jotka voitiin asemansa kautta olettaa olevan perehtyneitä opinnäytetyön tutkimusongelmaan. Koska vastauksia saatiin kohtalaisesti, tulee haastattelujen luotettavuutta arvioida kriittisesti. Suuremmalla vastausmäärällä oltaisiin voitu mahdollisesti saavuttaa eri tuloksia. Vastaukset myös jakaantuivat jyrkästi siten, että osa vastaajista näki skenaarion mielenkiintoisena ja osa piti sitä kyseenalaisena. Jos vastauksia oltaisiin saatu enemmän, voitaisiin haastattelun tulosten kautta johtaa laajempi käsitys opinnäytetyön skenaarion toteuttamisesta. Vastauksien rajallisen määrän takia yksittäinen mielipide voi nousta tuloksissa merkittävään osaan, vaikka tätä on pyritty välttämään haastattelun vastauksia analysoidessa.

Tutkimuksen tarkoituksena oli kartoittaa riskejä ja mahdollisuuksia, mitä asuntolainan lyhennysvapaan käyttäminen rahastosäästämiseen pankille luo. Näihin kysymyksiin opinnäytetyö pystyy vastamaan tuloksista johdettujen johtopäätösten myötä ja näin ollen voidaan työn validiteettia pitää hyvä. Kokonaisuudessaan tutkimusta voidaan pitää luotettavana, sillä opinnäytetyön teoria peilaa hyvin tuloksia ja johtopäätöksiä. Tutkimuksen aikataulu on pitänyt ja se on ollut riittävä pitkä, jotta kaikki tutkimukseen valitut dokumentit on voitu analysoida perusteellisesti. Luotettavuuden osa-alueet on pystytty perustellusti täyttämään käytetyillä menetelmätavoilla ja laajalla, luotettavalla lähdeaineistolla. Opinnäytetyön tutkimusaineisto on kerätty, raportoitu ja analysoitu Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun ohjeiden mukaan sekä tutkimuksen suunnittelu on ollut kattavaa.

## **8 LOPUKSI**

Aloitin opinnäytetyöprosessin syyskuussa 2018. Aiheen valitsin itse, koska se tuntui mielestäni mielenkiintoiselta ja siihen oli käytettävissä hyvin teoreettista tietoa, jonka pohjalta uskoin saavani aikaan ehjän ja kattavan tutkimuksen. Pidän opinnäytetyötäni onnistuneena kokonaisuutena. Asuntolainaaminen on ollut koko työn tekemisen ajan pinnalla eri medioissa sekä ennusteet korkotason noususta ja asiantuntijoiden huoli asuntolaina-asiakkaiden heikosta vaurautumisesta korkojen nousuun. Tämä itsessään lisäsi omaa mielenkiintoani ja auttoi minua ymmärtämään aihetta paremmin ja se toi esiin myös tutkimuksen ajankohtaisuuden ja tärkeyden. Omat kokemukseni finanssialasta ja mielenkiinto sitä kohtaan lisäsi motivaatiotani.

Aiheen rajaus selkeytti työn tekemistä ja oma pohjatietoni aiheesta helpotti oikean lähdemateriaalin hankintaa. Koska työssä käsiteltiin kahta laajaa teoria kokonaisuutta, oli informaation karsiminen hankalaa ja suuren tietomäärän käsittely aikaa vievää, mutta antoisaa. Dokumenttien ja haastattelujen tuloksien analysointi oli mielestäni yksi työn antoisimmista osuuksista. Koska opinnäytetyön aihe oli kuvitteellinen ja aikaisempaa tutkimusta vastaavasta aiheesta ei ole tehty, lähdin tutkimusprosessiin avoimin mielen.

Koska keskityin syksyn ajan ainoastaan opinnäytetyön tekemiseen, minulla oli käytettävänä hyvin aikaa työn valmiiksi saattamiseen. Sain myös erinomaista ohjausta ja sparrausta oppilaitoksessani prosessin aikana. Myös toimeksiantaja oli käytettävissä tarvittaessa ja uskon, että ilman oppilaitokseni ja toimeksiantajan apua olisi opinnäytetyön lopputulos ollut heikompi. Itselleni tärkeimpänä oppimiskokemuksena näen oman osaamiseni syventämisen niin säästämisen kuin rahoituksen osalta opinnäytetyössäni.

Toimeksiantajalta saadun palautteen mukaan opinnäytetyö oli myös onnistunut. Toimeksiantajan mukaan opinnäytetyö tarjosi hyvin tietoa ja tutkimusta, joiden perusteella opinnäytetyön skenaario voidaan toteuttaa. Opinnäytetyö myös perusteli toimeksiantajan mielestä erinomaisesti sen, miksi lyhennysvapaa voidaan asiakkaille tarjota käytettäväksi rahastosäästämiseen ja mille asiakkaille se on ensisijaisesti tarkoitettu.

Jatkotutkimuksena olisi mielestäni tärkeää selvittää, kuinka asiakkaat ottavat vastaan lyhennysvapaan tarjoamisen rahastosäästämiseen ja toteutuiko tässä opinnäytetyössä esiin nostetut tulokset ja johtopäätökset käytännössä. Mielenkiintoinen tutkimusaihe olisi myös selvittää yleisesti asuntolaina-asiakkaiden suhtautumista säästämiseen ja se, kuinka lainan lyhentämisen ja säästämisen voisi saada entistä paremmin yhdistettyä laina-asiakkaiden osalta.

## LÄHTEET

Aaltola, J. & Valli, R. 2001. Ikkunoita tutkimusmetodeihin I – metodien valinta ja aineistonkeruu - virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. Jyväskylä: PS-Kustannus.

Alhonsuo, S. Nisén, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finanssi- ja Vakuutuskustannus Finva.

Anderson, N. 2001. Sijoittamisen käsikirja. Helsinki: Edita.

Anttila, P. 1996. Tutkimisen taito ja tiedonhankinta – taito-, taide- ja muotoilualueiden tutkimuksen työvälineet. Helsinki: Akatiimi.

Arvopaperi. 2018. Tieto putoaa pois OMX Helsinki 25 –indeksistä. WWW-dokumentti. Päivitetty 5.7.2018. Saatavissa: [https://www.arvopaperi.fi/kaikki\\_uutiset/tieto-putoaa-pois-omx-helsinki-25-indeksista-dna-nousee-tilalle-6732163](https://www.arvopaperi.fi/kaikki_uutiset/tieto-putoaa-pois-omx-helsinki-25-indeksista-dna-nousee-tilalle-6732163) [viitattu 6.9.2018].

Asuntolainalaskuri. 2017. Asuntolainan marginaali. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-marginaali/> [viitattu 20.9.2018].

Emmi. 2018. Panel Banks. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/panel-banks.html> [viitattu 18.9.2018].

Eskola, J & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 7. Uudistettu painos. Tampere: Vastapaino.

European Central Bank. 2018. Liquidity analysis. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/liq/html/index.en.html> [viitattu 14.11.2018]

Finanssivalvonta. 2018a. Asuntolainat. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx> [viitattu 17.9.2018].

Finanssivalvonta. 2018b. Makrovakauspäätös: Finanssivalvonta kiristää lainakattoja muiden kuin ensiasuntojen osalta. WWW-dokumentti. Saatavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Pages/08\\_2018.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Pages/08_2018.aspx) [viitattu 17.9.2018].

Finanssivalvonta. 2015a. Sijoituspalvelut. WWW-dokumentti. Saatavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Finanssialan\\_palveluita/Sijoituspalvelut/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Finanssialan_palveluita/Sijoituspalvelut/Pages/Default.aspx) [viitattu 21.9.2018].

Finanssivalvonta. 2015b. Talletuspankit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Palvelutarjoajat/Pankkiala/Talletuspankit/Pages/Default.aspx> [viitattu 21.9.2018].

Finanssivalvonta. 2014a. Lyhennystavat ja takaisinmaksu. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx> [viitattu 19.9.2018].

- Finanssivalvonta. 2014b. Rahastojen ominaisuuksia. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Ominaisuuksia/Pages/Default.aspx> [viitattu 19.9.2018].
- Finanssivalvonta. 2011. Rahaston riskejä kuvaavat mittarit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Riskit/Pages/Default.aspx> [viitattu 7.9.2018].
- Hirsjärvi, S & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu – Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Hirsjärvi, S. Remes, P & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15.-17.painos. Helsinki: Tammi.
- Huoneistokeskus. 2018. Asuntomarkkinakatsaus 2018. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/asuntomarkkinakatsaus-elokuu-2018?publisherId=2161&releaseld=69461922> [viitattu 16.10.2018]
- Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum.
- Kallunki, J-P. Martikainen, M. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 6. painos. Helsinki: Talentum.
- Kananen, J. 2014a. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä – Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 176. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kananen, J. 2014b. Toimintatutkimus kehittämistutkimuksen muotona – Miten kirjoitan toimintatutkimuksen opinnäytetyönä? Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 185 Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kauppalehti. 2018. Korot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://beta.kauppalehti.fi/porssi/korot> [viitattu 7.9.2018].
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2. Painos. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.
- Lainafakta. 2018. Prime-korko. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.lainafakta.fi/lainasanastoa/prime-korko/> [viitattu 18.9.2018].
- Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5. Uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.
- Länsi-Savo. 2017. Suomenniemen Säästöpankki kasvoi kaupungeissa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://lansi-savo.fi/uutiset/lahella/9e9f1ad6-378c-454d-8ec6-561a3a03999d> [viitattu 25.9.2018].
- Makkonen, A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahoitus. E-kirja. Helsinki: Talentum Media Oy. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 17.9.2018].
- Morningstar. 2009. Mitä ovat erikoisrahastot? WWW-dokumentti. Päivitetty 21.09.2009. Saatavissa: <http://www.morningstar.fi/fi/news/83102/osa-10-mit%C3%A4-ovat-erikoisrahastot.aspx/> [viitattu 7.9.2018].

MTV. 2018. Nämä pankit ovat suurimmat Suomessa – kahden kärki erottuu selvästi. WWW-Dokumentti. Saatavissa: <https://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/nama-pankit-ovat-suurimmat-suomessa-kahden-karki-erottuu-selvasti/6868050#gs.WQXlgk0> [viitattu 17.9.2018].

Nasdaq. 2018. Indeksit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.nasdaqomxnordic.com/indeksit> [viitattu 6.9.2018].

Nikkinen, J. Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. Helsinki: WSOY.

Ojasalo, K. Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät – uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 3. Uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Partanen, R. 2010. Paikkakunnan parhaaksi – Suomenniemen Säästöpankki 100 vuotta. Helsinki: Suomenniemen Säästöpankki.

Pesonen, M. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. 5. Uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro.

Puusa, A & Juuti, P. 2011. Menetelmäviidakon raivaajat – Perusteita laadullisen tutkimuslähestymistavan valintaan. Helsinki: Johtamistaidon opisto.

Pörssisäätiö. 2015. Sijoitus rahasto-opas. WWW-dokumentti. Saatavissa: [http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus\\_rahasto\\_opas\\_2015\\_b.pdf](http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf) [viitattu 6.9.2018].

Pörssisäätiö s.a. Markkinakorko. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://www.porssisaatio.fi/blog/dictionary/markkinakorko/> [viitattu 18.9.2018].

Saaranen, P. Koltola, E & Pösö, J. 2014. Liike-elämän matematiikka. 10. Uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Salkunrakentaja. 2012. Sharpen luku suhteuttaa tuoton riskiin. WWW-dokumentti. Päivitetty 24.7.2012. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2012/07/sharpen-luku-suhteuttaa-tuoton-riskiin/> [viitattu: 7.9.2018].

Segersvärd, O. 2017. Sijoituspalveluita koskeva lainsäädäntö mullistuu vuodenvaihteessa –MiFID II. Blogi. Saatavissa: <https://blog.kauppalehti.fi/taaleri/https-slash-slash-www-dot-taaleri-dot-com-slash-fi-slash-ajankohtaista-slash-blogit-slash-sijoituspalveluita-koskeva-lainsaadanto-mullistuu-vuodenvaihteessa-mifid-ii-paketti-voimaan-312018> [viitattu 11.9.2018].

Sijoituspalvelulaki 14.12.2012/747.

Sijoitusrahastot. 2018. Sanastoa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <http://sijoitusrahastot.org/sanasto/> [viitattu 6.9.2018]

Suomen Pankki. 2018a. Euribor-korot 14.9.2018. WWW-dokumentti. Päivitetty 17.9.2018. Saatavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot\\_taulukot/euribor\\_korot\\_today\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/euribor_korot_today_fi/) [viitattu 18.9.2018].

Suomen Pankki. 2018b. Euriborkorot kuukausittain. WWW-dokumentti. Saatavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euribor\\_korot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_korot_kk_chrt_fi/) [viitattu 18.9.2018].

Suomen Pankki. 2018c. Rahalaitoslista. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/rahalaitoslista/> [viitattu 18.9.2018].

Suomen Sijoitustutkimus. 2018. Rahastoraportti 201808. WWW-dokumentti. Saatavissa: [https://www.sijoitustutkimus.fi/wp-content/uploads/2018/09/Rahastoraportti\\_201808.pdf](https://www.sijoitustutkimus.fi/wp-content/uploads/2018/09/Rahastoraportti_201808.pdf) [viitattu 12.9.2018].

Säästöpankki. 2018a. Säästöpankin rahastot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot> [viitattu 7.9.2018].

Säästöpankki. 2018b. Suomenniemen Säästöpankki. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/suomenniemen-saastopankki> [viitattu 25.9.2018].

Säästöpankki. 2018c. Säästöpankkikeskus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://saastopankki.fi/fi-fi/saastopankkiryhma/saastopankkikeskus> [viitattu 25.9.2018].

Talouselämä. 2017. Talouselämä selvitti Suomen suurikulisimmat rahastot. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/talouselama-selvitti-suomen-suurikulisimmat-rahastot-kalleimmat-sijoittajilta-perittavat-kulut-ovat-kaksinkertaisia-keskivertoon-verrattuna/24459426-4e0c-37f6-b882-da3f73b4a060> [viitattu 14.9.2018].

Taloussanomat. 2010. Säästösi katoavat kuluihin. WWW-dokumentti. Päivitetty 22.3.2010. Saatavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000001663495.html> [viitattu 14.9.2018].

Taloussanomat. 2009. Valitsitko väärän lyhennystavan? WWW-dokumentti. Päivitetty 4.2.2009. Saatavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000001614689.html> [viitattu 25.9.2018].

Taloustaito. 2017. Mitä on nyt suosituin asuntolainan viitekorko? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.taloustaito.fi/koti/mika-on-nyt-suosituin-asuntolainan-viitekorko/> [viitattu 18.9.2018].

Tekniikan akateemiset. 2018. Substanssiarvo, tuottoarvo ja pääomasijoitusmenetelmät. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.tek.fi/fi/tyoelama/yritystaja/yritystajan-palvelutarjotin/substanssiarvo-tuottoarvo-ja-paaomasijoittajamenetelma> [viitattu 6.9.2018].

Tilastokeskus. 2018a. Johdannaiset. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/johdannaiset.html> [viitattu 7.9.2018].

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisältöanalyysi. 5. Uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Uusi Suomi. 2018. Suomalaisten asuntolainoihin muutos – Pääekonomisti: ”Joillekin kotitalouksille helpompaa kuin toisille”. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.uusisuomi.fi/asuminen/252567-suomalaisten-asuntolainoihin-muutos-paaekonomisti-joillekin-kotitalouksille> [viitattu 21.9.2018].

Valmet. 2018. Korkoriski. WWW-dokumentti. Päivitetty 1.3.2018. Saatavissa: <https://www.valmet.com/fi/sijoittajat/taloudellista-tietoa/rahoitusriskien-hallinta/korkoriski/> [viitattu 20.9.2018].

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. 4. Uudistettu painos. Jyväskylä: PS-Kustannus.

Widgén, M. & Hahl, J. 2002. Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla. Helsinki: Taloustieto.

Wilson, J. 2010. Essentials of business research – A guide to doing your research project. Los Angeles: Sage Publications.



### Sähköpostihaastattelun kysymykset

- Mitä riskejä näette pankin kannalta tilanteessa, jossa asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaata käytettäväksi rahastosäästämiseen?
- Mitä mahdollisuuksia näette pankin kannalta tilanteessa, jossa asiakkaille tarjottaisiin lyhennysvapaata käytettäväksi rahastosäästämiseen?
- Minkä luottoluokan (AAA-D)\* asiakkaille mielestänne lyhennysvapaata voidaan tarjota?
- Missä korkotilanteessa olisi mielestänne pankin kannalta mielekästä tarjota lyhennysvapaata asiakkailleen käytettäväksi rahastosäästämiseen?
- Muodostaako mielestänne lainan vakuuksien arvojen muutos lyhennysvapaan aikana riskiä pankille?
- Missä vaiheessa lainan takaisinmaksua voitaisiin lyhennysvapaata tarjota rahastosäästämiseen?

\*=Sisäisen luottokelpoisuusluokittelu, jossa AAA on korkein ja D on heikoin.