

ASUNTOLAINAPROSESSI PANKIN TYÖNTEKIJÄN NÄKÖKULMASTA

Case: Pankki X

Tiivistelmä

Tekijä(t) Oittinen, Anna-Riina	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 68 sivua, 5 liitesivua	Valmistumisaika Syksy 2019
Työn nimi Asuntolainaprosessi pankin työntekijän näkökulmasta Case: Pankki X		
Tutkinto Tradenomi (AMK)		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön aiheena on asuntolainaprosessi pankin työntekijän näkökulmasta kohdeyrityksessä. Työn tarkoituksena on kuvata koko prosessi asiakkaan lainahakemuksesta asuntokauppoihin sekä selvittää eri tavalla etenevät asuntolainaprosessit kahden itsenäisen OP Ryhmän pankin välillä. Lisäksi selvitetään kannattaisiko kohdeyrityksen keskittää vertailupankin tapaisesti rahoituksen taustatyöt.</p> <p>Työn ensimmäisessä teoriaosuudessa käsitellään lyhyesti Suomen asunto- ja asuntolainamarkkinoita johdatuksena opinnäytetyön pääosaan. Teorian toisen osan aiheena on asuntolainaprosessi, jossa edetään prosessin kannalta kronologisessa järjestyksessä lainan myöntämisen kriteereistä asuntokauppoihin.</p> <p>Työn tutkimusosuus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tapaustutkimuksena. Tutkimus toteutettiin toimeksiantona Case Pankki X:lle, joka on pieni itsenäinen pankki OP Ryhmässä. Aineistonkeruumenetelminä käytettiin osallistuvaa havainnointia, dokumenttien tarkastelua ja teemahaastattelua. Työssä haastateltiin vertailupankin rahoitusneuvoja. Haastattelun avulla pyrittiin selvittämään isomman pankin toimintatavat asuntolainaprosessissa sekä rahoituksen taustatyön keskittämisen hyödyt työntekijän näkökulmasta.</p> <p>Tutkimustulosten perusteella asuntolainaprosessi on työläs. Ongelmaksi kohdistui rahoitusneuvojen työmäärä ja ajanpuute ennen taustatöiden keskittämistä. Asuntolainaprosessi on suuren murroksen alla ja odotukset uutta järjestelmää kohtaan ovat suuret. Nykyisistä vioistaan huolimatta rahoitusneuvojat pitivät taustatöiden keskittämistä työtään helpottavana ja tämän vuoksi toimeksiantajayritystä suositellaan keskittämään rahoituksen taustatyöt.</p>		
Asiasanat Asuntolaina, asuntolainaprosessi, asuntokauppa, digitalisaatio, rahoitusneuvoja, sähköinen asuntokauppa		

Abstract

Author(s) Oittinen, Anna-Riina	Type of publication Bachelor's thesis	Published Autumn 2019
	Number of pages 68 pages, 5 pages of appendices	
Title of publication The mortgage process from the perspective of a bank employee Case: Bank X		
Name of Degree Bachelor of Business Administration		
Abstract <p>The subject of this thesis is the mortgage process from the perspective of a bank employee in the case company. The aim of the thesis is to describe the entire process from the customer's loan application to the home purchase. In addition, the thesis examines two different ways of proceeding with mortgage loans in OP Financial Group and whether it would be worthwhile for the case company to centralize the background work of financing.</p> <p>The first part of the thesis is a short introduction to the Finnish housing and mortgage market. The second part of the theoretical section discusses the mortgage loan process, starting from the criteria for granting a loan to becoming a homeowner.</p> <p>The empirical part of the thesis was carried out as a qualitative case study. The study was conducted for Case Bank X, a small independent bank in OP Financial Group. Data was collected through participatory observation, document reviews and a theme interview. The interview was carried out with financial advisers from a larger bank in OP Financial Group. The aim of the interview was to find out how a larger bank operates in the mortgage process and the benefits of centralizing the background work from the employee's point of view.</p> <p>According to results, the mortgage loan process is laborious. The problem was the workload and the lack of time of financial advisers before centralizing background work. The mortgage loan process is undergoing major changes, and expectations for the new system are high. Despite the faults in the current process, employees felt that centralizing background work eased their work. Therefore, it is recommended that the case company centralizes the background work of a mortgage loan.</p>		
Keywords Mortgage, mortgage process, home sale, digitalization, financial adviser, electronic home sale		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Työn taustat.....	1
1.2	Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	3
1.4	Työn rakenne.....	3
2	SUOMEN ASUNTOLAINA- JA ASUNTOMARKKINAT	5
2.1	Suomen nykyhetken asuntomarkkinat	5
2.2	Suomen asuntoluottomarkkinat.....	7
3	ASUNTOLAINAPROSESSI	10
3.1	Luotonannon perusteet.....	10
3.1.1	Hyvä tapa ja vastuullisuus luotonannossa	10
3.1.2	Luottokelpoisuus.....	11
3.1.3	Maksukyky.....	12
3.2	Lainan maksusuunnitelma	15
3.3	Lainan hinta.....	17
3.3.1	Vaihtuvat korot.....	18
3.3.2	Kiinteät korot.....	20
3.4	Vakuudet	20
3.4.1	Asunto-osake lainan vakuutena.....	21
3.4.2	Kiinteistö lainan vakuutena	25
3.4.3	Valtiontakaus ja luottotakaus	26
3.4.4	Enimmäisluottotussuhde.....	29
3.4.5	Panttaukset	30
3.5	Asiakkaan talouden turvaaminen	31
3.6	Varainsiirtovero.....	33
3.7	Allekirjoittaminen ja asuntokaupat pankissa.....	34
3.7.1	Lainatarjous ja asiakirjojen allekirjoittaminen	35
3.7.2	Asuntokaupat pankissa.....	36
3.7.3	Asuntokaupat tulevaisuudessa	37
4	CASE: PANKKI X	40
4.1	Kohdeyritys.....	40
4.2	Tutkimusmenetelmien valinta	40
4.3	Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset.....	41

4.3.1	Asuntolainaprosessi Pankki X.....	42
4.3.2	Asuntolainaprosessi Pankki Y.....	47
4.4	Johtopäätökset	51
5	YHTEENVETO	55
	LÄHTEET	58
	LIITTEET	64

LYHENNELUETTELO

AsOyL	Asunto-osakeyhtiölaki
ASP	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä
BKT	Bruttokansantuote
DIAS	Digitaalinen asuntokauppa
EKP	Euroopan keskuspankki
ELS	Enimmäisluototussuhde
HYPO	Suomen Hypoteekkiyhdistys
KSL	Kuluttajansuojalaki
LLL	Laki luottolaitostoiminnasta
MML	Maanmittauslaitos
PTT	Pellervon taloustutkimus
TakausL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta
VSVL	Varainsiirtoverolaki

1 JOHDANTO

1.1 Työn taustat

Oman asunnon hankkiminen on yleensä ihmisen taloudellisesti suurin ja tärkein hankinta koko elämänsä aikana. Suomessa noin kaksi kolmasosaa kotitalouksien varallisuudesta muodostuu asuntojen omistamisesta. Vaikka varallisuus ja käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet, on suomalaisten varallisuus pääasiassa sidottu asumiseen, eikä tähän ole tulossa muutosta lähitulevaisuudessa. (Keskitalo 2017, 1.)

Asuntolainalla on merkittävä osa asunnon ostamisessa, sillä suurin osa hankittavista asunnoista rahoitetaan pankista haettavalla asuntolainalla. Pankki myöntää asiakkaalle asuntolainaa, kun pankin ja lain lainalle asettamat ehdot täyttyvät. Ennen lainan myöntämistä pankki arvioi muun muassa asiakkaan luottokelpoisuutta sekä ostettavan kohteen ja annettavien vakuuksien vakuusarvoa.

Pankkiala on jatkuvan muutoksen kourissa lainsäädännön tiukentumisen, digitalisaation sekä asiakaskäyttäytymisen muutoksen vuoksi. Erityisesti digitalisaatio on muuttanut finanssialan toimintaympäristöä pysyvästi, ja se on tuonut mukanaan pankeille tehokkuusetuja ja asiakkaille paljon kaivattuja sähköisiä asiointimahdollisuuksia. Pankkipalvelut siirtyvät yhtä enemmän hoidettavaksi internetissä tai mobiililaitteissa, ja tämän vuoksi konttoriverkosto on pienentynyt vuosien aikana. (Grym, Koskinen & Manninen 2018.)

Valitsin opinnäytetyön aiheen oman työni pohjalta Case Pankki X:ssä OP Ryhmässä. Olen kouluttautumassa rahoitusneuvojaksi, ja tämän vuoksi asuntolainaprosessi ja asuntokaupat kiinnostavat. Asuntolaina- ja asuntokauppaprosessi ovat murroksen alla, sillä asiakkaat haluavat entistä enemmän hoitaa pankkiasioitaan verkossa. Asuntolainaprosessi on ottanut suuria harppauksia entistä digitaalisemmaksi vuoden 2018 aikana, ja myös asuntokauppaprosessi tulee tulevaisuudessa onnistumaan kokonaan sähköisesti.

Opinnäytetöitä asuntolainoihin liittyen on kirjoitettu paljon. Suurin osa näistä opinnäytetöistä keskittyy yleensä yhteen asuntolainan osa-alueeseen, kuten esimerkiksi ASP-rahoitukseen tai asuntolainojen korkoriskeiltä suojautumiseen. Asuntolainaprosesseihin liittyvät opinnäytetyöt on myös pääsääntöisesti kirjoitettu asiakkaan näkökulmasta tai oppaaksi asuntolainan hakijalle. Susanna Tolosen opinnäytetyössä Asuntolainatyypin valintaan vaikuttavat tekijät (2016) keskittyy pääsääntöisesti asuntolainan lyhennystapoihin sekä korkotyyppeihin. Kristiina Paaso-Rantalan opinnäytetyössä Opas asuntolainaa hakevalle (2017) käsitellään lainan hakemista asiakkaan näkökulmasta. Työssä annetaan vinkkejä lainanhakijalle.

Opinnäytetyö eroaa sekä Tolosen että Paaso-Rantalan opinnäytetöistä siten, että asioita käsitellään pankin työntekijän näkökulmasta. Tolosen opinnäytetyöstä työ eroaa myös siten, että asuntolainaprosessia käsitellään kokonaisuutena, ei vain tiettyä osaa asuntolainan hakemisesta.

1.2 Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja aiheen raja

Työnantajan ja työntekijän on tärkeää tietää asuntolainaprosessiin vaikuttavat tekijät sekä prosessiin liittyvät mahdollisuudet. Opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella asuntolainaprosessia sekä sen tulevaisuuden näkymiä. Tavoitteena on myös selvittää OP Ryhmässä kahden eri pankin eri tavalla etenevien asuntolainaprosessien erot, hyödyt ja haitat pankin työntekijän näkökulmasta. Tavoitteet auttavat antamaan työntekijälle syvemmän ymmärryksen asuntolainaprosessista. Toimeksiantajaa tavoitteet auttavat tekemään päätöksen siitä, kannattaako Case Pankki X:n keskittää rahoituksen taustatyöt.

Työssä syvennetään työntekijän osaamista aiheeseen liittyvän teorian avulla sekä käydään läpi esimerkkiprosessi työntekijän tekemästä asuntolainasta asiakkaan yhteydenotosta kaupantekoon. Työssä esitetään myös tutkimustulokset kahdesta erilaisesta asuntolainaprosessista.

Tutkimuskysymyksenä opinnäytetyössä on ”Miten asuntolainaprosessi etenee pankin työntekijän näkökulmasta?”. Tutkimuskysymystä käsitellään alakysymyksien avulla. Alakysymyksiä ovat: ”Mitkä asiat vaikuttavat prosessin etenemiseen? Miten digitalisaatio on vaikuttanut prosessiin? Miten prosessia tulisi kehittää? Miten prosessi eroavat kahden eri osuuspankin välillä?”.

Aihe rajataan käsittelemään vain omaan käyttöön tulevan ja omalla tontilla olevan kiinteistön ja asunto-osakkeen hankintaa. Opinnäytetyössä ei perehdytä tarkemmin ASP-lainoihin tai rakennettaviin kohteisiin. ASP on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva järjestelmä, jonka avulla valtio kannustaa ja tukee nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. ASP-tilin voi avata omassa pankissaan 15–39-vuotias, joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa. Pankki voi myöntää ASP-lainan, kun ASP-tilille on säästetty vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta. (Valtiokonttori 2019a.) Asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä on kirjoitettu useita opinnäytetöitä.

Rajaukset perustuvat Case Pankki X:n lainaesimerkkeihin, joissa on kyseessä muun kuin ensiasunnon ostajan omakotitalon sekä ensiasunnon ostajan asunto-osakkeen osto. Asuntolainaprosessia tarkastellaan pankin työntekijän näkökulmasta. Vaikka lainaesimerkin asunto-osakkeeseen ei kohdistu taloyhtiölainaa, koen tärkeäksi kertoa sen vaikutuksesta vakuusarvoon uudiskohteiden räjähdysmäisen kasvun vuoksi.

Työstä rajataan pois myös Case Pankki X:ä sekä haastattelun kohdepankkia, Pankki Y:tä, koskevat tiedot, joten OP Ryhmästä kerrotaan lyhyesti. Opinnäytetyössä ei käsitellä pankkisalaisuuden alaista tietoa, joten teoria käsitellään yleisellä tasolla.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvalitatiiviselle tutkimukselle on ominaista kokonaisvaltainen tiedonhankinta luonnollisessa ja todellisessa tilanteessa, jossa lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kohdejoukkoa ei valita satunnaisesti, vaan joukko on ennalta määritelty ja valittu tarkoituksenmukaisesti. Työn tutkimusstrategiaksi valitaan tapaustutkimus, jolle on ominaista ottaa kiinnostuksen kohteeksi pienestä joukosta jokin prosessi ja tutkia sitä eri menetelmillä hankituilla tiedoilla. Tapaustutkimuksessa on tyypillistä kerätä aineistoa eri metodeja käyttämällä, kuten havainnoinnin ja haastatteluiden avulla sekä tutkimalla dokumentteja. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 134–135, 161, 164.)

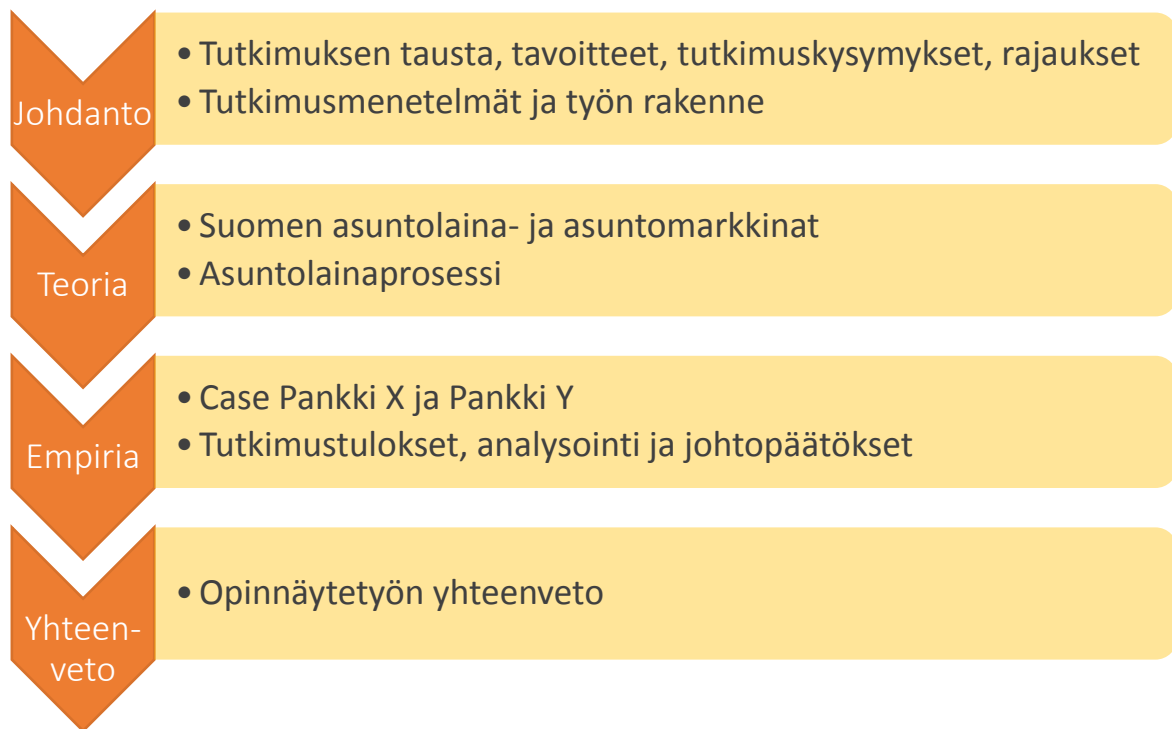
Opinnäytetyössä aineistonkeruumenetelminä käytetään osallistuvaa havainnointia ja teemahaastattelua. Tutkimuksessa hyödynnetään myös asuntolainaprosessiin liittyvää dokumentaatiota prosessin käsittelemisen apuna. Tutkimusmenetelmien valinnasta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.2.

1.4 Työn rakenne

Opinnäytetyö muodostuu viidestä pääluvusta: johdanto, Suomen asunto- ja asuntoluottomarkkinat, asuntolainaprosessi, case-osuus ja yhteenveto. Kuviossa 1 esitellään opinnäytetyön rakenne.

Johdannossa kerrotaan opinnäytetyön taustat, tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset, menetelmät sekä työn rakenne. Johdannon tarkoituksena on pohjustaa ja johdatella lukijaa työssä käsiteltäviin asioihin.

Johdannon jälkeen teoriaosuudessa käsitellään Suomen asunto- ja asuntoluottomarkkinoita sekä asuntolainaprosessia. Asunto- ja asuntoluottomarkkinat käsitellään melko lyhyesti ja luvun tarkoituksena on johdattaa lukija asuntolainaprosessin teoriaan. Asuntolainaprosessi-luvussa käsitellään asioita, joita tulisi huomioida asuntolainan myöntämisessä ja asuntokaupan tekemisessä. Näitä käsitellään omaan käyttöön tulevan sekä omalla tonilla olevan asunto-osakkeen ja kiinteistön näkökulmasta.



Kuvio 1 Opinnäytetyön rakenne

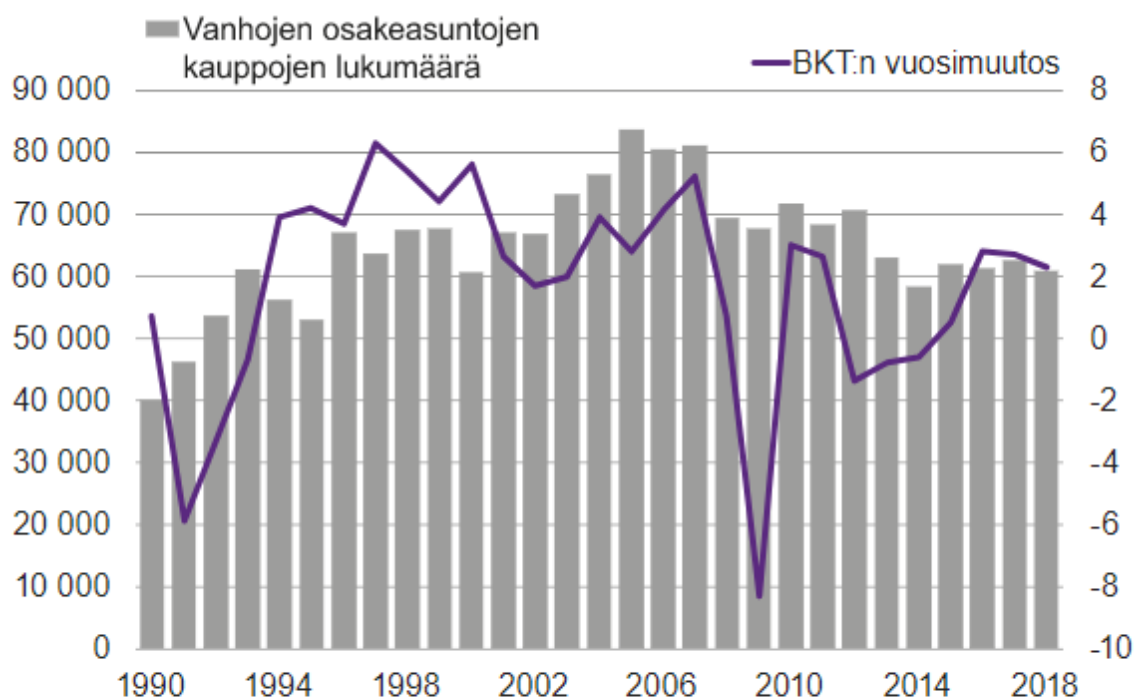
Teoriaosuuden jälkeen työn empiriaosassa käsitellään sitä, miten asuntolainaprosessi etenee Case Pankki X:n käsiteltävien lainojen kohdalla. Miten asuntolainaprosessit etenevät ja miten asuntokaupat hoidetaan pankissa? Empiriaosiossa esitetään tutkimuksen tulokset ja analysoidaan niitä. Analysointien pohjalta tehdään johtopäätökset prosessien etenemisestä sekä Pankki X:n asuntolainaprosessin tulevaisuudesta.

Opinnäytetyö päätetään yhteenvetoon, jossa käydään läpi kaikki työn vaiheet tiivistetysti.

2 SUOMEN ASUNTOLAINA- JA ASUNTOMARKKINAT

2.1 Suomen nykyhetken asuntomarkkinat

Taloukasvun piristyminen on kiihdyttänyt asuntomarkkinoita vain merkittävimmässä kasvukeskuksissa, ja tämän vuoksi eriytyminen kasvukeskusten ja haja-asutusalueiden asuntomarkkinoiden kehityksen välillä on kasvanut ja jatkaa kasvuaan. Merkittäväksi tekijäksi asuntojen hintojen muodostumisessa on tullut asunnon sijainti. Kasvukaupungeissa (Helsinki, Turku ja Tampere) asuntojen hinta- ja vuokrakehitys on pysynyt kuitenkin maltillisena uudiskohteiden tarjonnan vuoksi. Muissa suurissa kaupungeissa kehitys on ollut melko vaisua, ja pienempien kaupunkien sekä syrjäseutujen asuntojen hinnat ovat jatkaneet laskuaan. Syy tähän on kiihtynyt kaupungistuminen: lisääntynyt kysyntä suuremmissa kaupungeissa nostaa hintoja, kun taas laskenut kysyntä pienemmissä kaupungeissa ja syrjäseuduilla laskee asuntojen hintoja. (PTT 2019.) Alueellinen eriytyminen on hintaeron kasvun lisäksi merkinnyt sitä, että osa alueista on jäänyt kehityksestä jälkeen siten, että kiinteistöomaisuus on muuttunut lähes arvottomaksi (Keskitalo 2017, 1).



Lähde: Tilastokeskus, rakennettu ympäristö -palvelu; Tilastokeskus, kansantalouden tilinpito

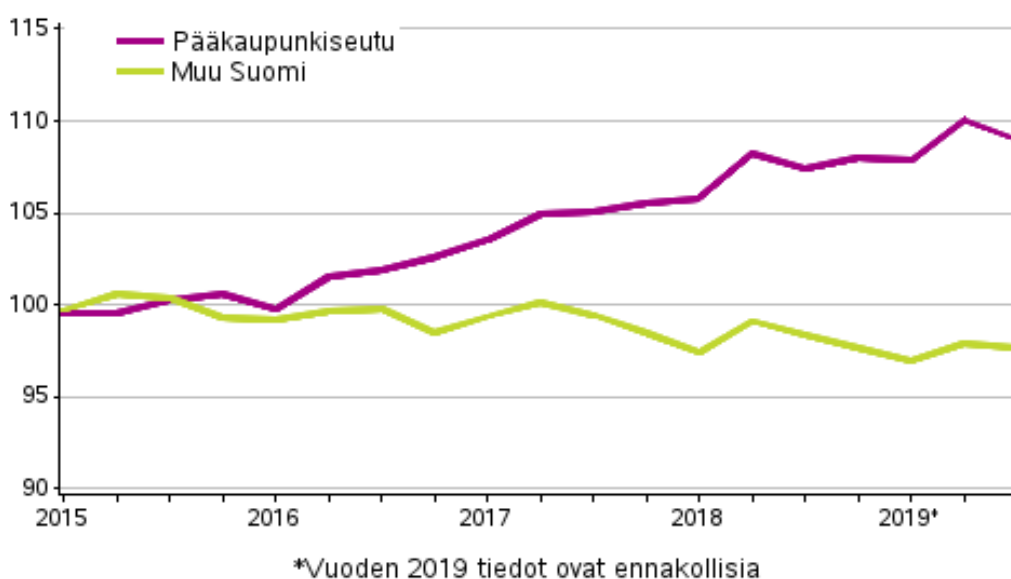
Kuva 1 Vanhojen osakeasuntojen kauppojen määrät Suomessa ja BKT:n vuosimuutokset 1990–2018 (Vuorio 2019)

Kuvassa 1 on esitetty Suomessa toteutuneiden vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät vuodesta 1990 eteenpäin. Asuntokauppojen määrä on vähentynyt Suomessa reilun kymmenen vuoden takaiseen verrattuna. Kuvasta 1 nähdään myös bruttokansantuotteen (BKT) kehitys tältä ajalta. Siitä huomataan 1990-luvun ja 2000-luvun finanssikriisien vaikutus bruttokansantuotteeseen, mutta tällä ei näytä olleen suuria vaikutuksia asuntokauppojen määrään.

Uudisrakentamisen räjähdysmäinen kasvu on mullistanut Suomen asuntomarkkinoita. Suomessa tehdään vuosittain reilu 110 000 asuntokauppaa, joista jo yli kolmannes koskee uusi asuntoja. Yli puolet uusista asunnoista ostavat asuntosijoittajat, syynä tähän on muun muassa asuntosijoittajien rahoitusvastikkeen verovähennysoikeus. Rakentamisen ennustetaan kuitenkin hidastuvan, vaikka asuntoja valmistuu edelleen kohtuullisen paljon. (HYPO 2019, 3.)

Ennuste hintojen kehityksestä pohjautuu korkotasoon sekä oletukseen, että asuntojen hinnat noudattelevat kotitalouksien tulokehitystä. Korot ovat pitkään olleet ennätysmallisen matalalla ja se tukee asuntomarkkinoiden kasvua. (PTT 2019.) Korkojen odotettiin kääntyvän nousuun kesällä 2019, mutta koronnousuodotukset ovat siirtyneet yhä kauemmaksi. Markkinat odottavat korkojen laskevan entisestään eikä näköpiirissä ole merkittävää pirstymistä asuntojen hinnoissa. (OP 2019g.)

Vanhojen osakesasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Kuva 2 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys vuosilta 2015–2019 (Tilastokeskus 2019a)

Alueellisen eriytymisen lisäksi asuntojen hintakehitys on eriytynyt myös asunnon huonelu-
vun suhteen. Yksiöiden hintakehitys kasvukeskuksissa on irtaantunut muiden asuntojen
hintakehityksestä ja tämä selittyy sillä, että asuntosijoittaminen on ollut viime vuosina hou-
kutteleva sijoitusmuoto. Pienten asuntojen vuokratuotot ovat tarjonneet matalien korkojen
aikana vakaata tuottoa. Kehityksen voidaan odottaa laantuvan, kun korot kääntyvät nou-
suun ja vuokratuottojen kasvu hidastuu. (PTT 2019.)

Kuvasta 2 nähdään, että pääkaupunkiseudun hinnat ovat olleet nousussa vuodesta 2016
eteenpäin, kun taas muun Suomen asuntojen hinnat ovat pysyneet melko tasaisena ja
laskusuuntaisena verrattuna pääkaupunkiseutuun. Syynä tähän on voimakas kaupungis-
tuminen.

2.2 Suomen asuntoluottomarkkinat

Valtaosa lainoista on myönnetty kotitalouksille ja suurin osa niistä ovat asuntolainoja.
(Kontkanen 2015, 150). Luottomarkkinat ovat muuttuneet vuosien saatossa ja niihin ovat
vaikuttaneet myös 1990-luvun ja 2000-luvun finanssikriisit, joita ei tässä luvussa sen tar-
kemmin käsitellä. Luottolaitosten määrä on myös vähentynyt viimeisen parinkymmenen
vuoden aikana reilusti fuusioiden ja digitalisaation myötä.

Luottomarkkinoita rajoitti aina 1980-luvulle asti tiukasti säädellyt rahoitusmarkkinat. Luo-
tonantoa rajoitettiin erilaisin keinoin kuten esimerkiksi korkojen sääntelyllä sekä asetta-
malla etukäteissäätäminen ja turvaava vakuus luotonsaamisen edellytykseksi. Tuolloin
korot olivat korkeat ja näin myös laina-ajat olivat lyhyet korkean korkotason vuoksi. Teol-
listumisen myötä enemmistö kotitalouksista siirtyi palkansaajatalouksiksi ja säännöllisten
tulojen myötä kansalaisten takaisinmaksukyky parani huomattavasti. Muutokset vaikutta-
vat merkittävästi Suomen luottomarkkinoihin ja vähitellen yhteiskunnan asenne muuttui
luottokielteisestä ja säästämismyönteisestä kohti kulutus- ja luottomyönteisyyttä. (Makko-
nen 2016, 31.)

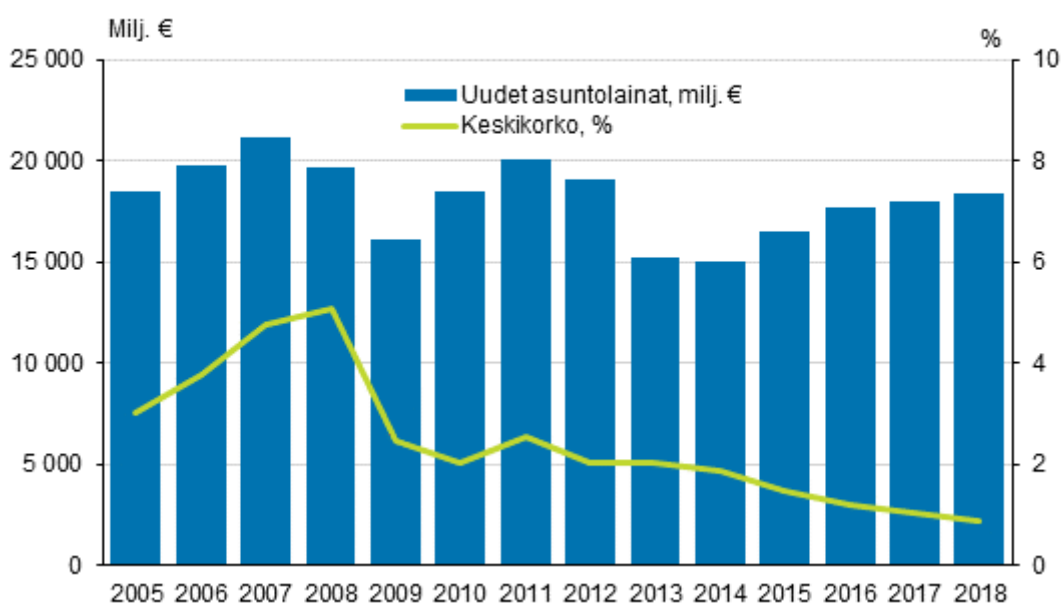
Rahoitusmarkkinoiden sääntelyä purettiin voimakkaasti 1980-luvun lopulla ja tämä johti
siihen, että rahoitus oli erittäin helposti saatavilla. Luottojen riskienhallinta ei ollut lainan-
myöntämisessä kovinkaan korkea kriteeri, vaan tavoitteena oli antaa lainaa markkamää-
räisesti mahdollisimman paljon ulos. Luottoja myönnettiin heikosti arvioituja vakuuksia
vastaan. Helposti saatavilla oleva rahoitus johti asuntojen ja kiinteistöjen kysynnän kas-
vuun ja tämän myötä niiden hintojen selvään nousuun. (Makkonen 2016, 31.)

Luottomarkkinoiden ylikuumentuminen johti 1990-luvun finanssikriisiin ja asuntokupla puh-
kesi. Työttömyys lisääntyi ja se yhdessä muiden maksuongelmien kanssa pakotti asunto-
jen realisointiin. Tämä johti siihen, että asuntoja oli tarjolla kysyntää enemmän, mikä johti

taas asuntojen hintojen laskuun. Koska asuntojen arvot olivat tippuneet selvästi alle asuntolainojen pääomien, jäi realisoinnin jälkeen asuntovelallisille vielä velkaa. Kriisi pakotti pankkeja kiristämään luotonantopolitiikkaa ja tämän myötä tärkeimmäksi luotonmyöntökriteeriksi muodostuikin asiakkaan maksukyky. Luottoriskejä pyrittiin hallitsemaan sääntelyn kiristämällä ja kuluttajansuojan vahvistamisella. (Makkonen 2016, 33.)

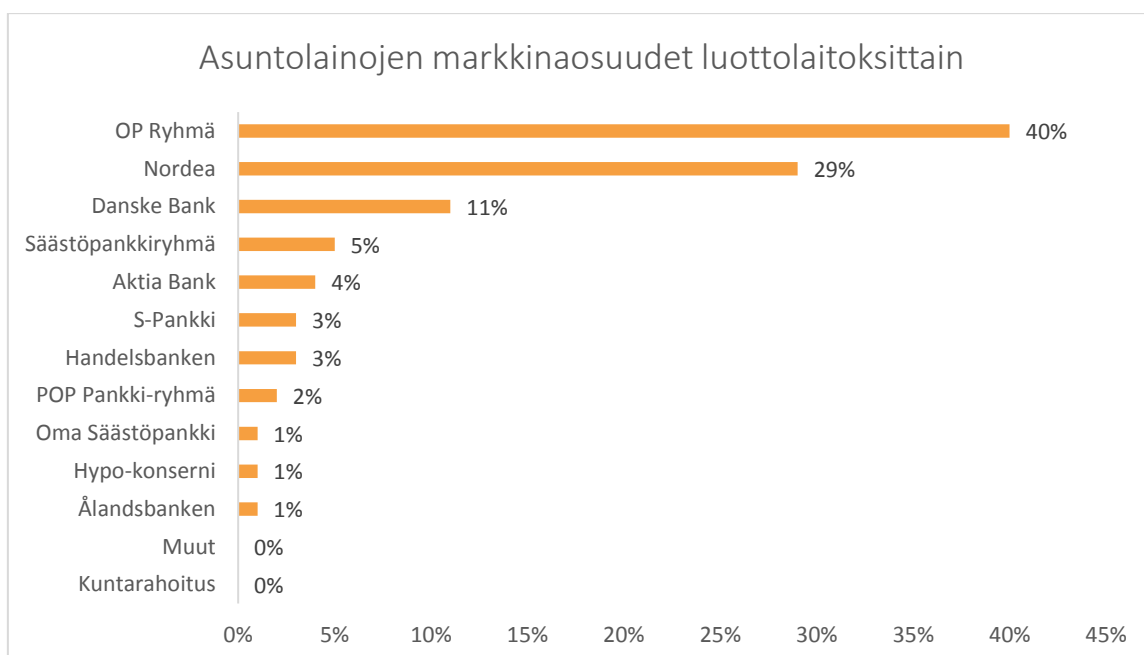
Kuvasta 3 nähdään Suomen kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat vuosilta 2005–2018 sekä asuntolainojen korkojen kehitys samalta ajalta. Nostettujen asuntolainojen määrät mukailevat hyvin tehtyjä asuntokauppoja (kuva 2). Asuntolainojen keskikoron kehityksessä huomataan 2000-luvun finanssikriisin vaikutus korkojen laskuun.

Kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat



Kuva 3 Kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat ja asuntolainojen keskikoron kehitys Suomessa 2005–2018 (Tilastokeskus 2019b)

Suomen finanssimarkkinat ovat hyvin keskittyneitä, vaikka toimijoita on lukumääräisesti melko paljon. Vuoden 2011 alussa Suomessa oli yhteensä 337 luottolaitosta, mutta viiden suurimman luottolaitoksen osuus muodosti yli 80 % luottolaitosten yhteenlasketusta ta-seesta. Pienissä maissa suuri keskittyneisyys on hyvin yleistä. (Alhonsuo ym. 2012, 99.) Vuoden 2017 lopussa Suomessa toimi yhteensä 267 luottolaitosta, kun ryhmärakenteita ei huomioida. Luottolaitokset ovat vähentyneet, mutta se johtuu pääosin pankkiryhmiensä sisäisistä fuusioista. Luottolaitosten vähenemiseen vaikuttaa myös toimintojen tehostuminen sekä asiakaspalvelun siirtyminen digitaalisiin kanaviin. (Finanssiala 2017, 6.)



Kuvio 2 Luottolaitosten asuntolainojen markkinaosuudet 30.6.2019 (Suomen Pankki 2019a)

Kuviossa 2 näkyy Suomessa toimivien luottolaitosten asuntolainojen markkinaosuudet. Suurin osa luottolaitoksista kuuluu johonkin pankkikonserniin tai yhteenliittymään. Nämä huomioiden, kotimaiseen pankkisektoriin kuului vuoden 2017 lopussa 12 pankkia. OP Ryhmällä on johtava markkinaosuus Suomessa. (Finanssiala 2017, 6.)

3 ASUNTOLAINAPROSESSI

3.1 Luotonannon perusteet

3.1.1 Hyvä tapa ja vastuullisuus luotonannossa

Pankin tulee noudattaa hyvää tapaa ja vastuullista luotonantoa sekä lakeja ja muita viranomais määräyksiä. Näihin liittyvillä velvollisuuksilla pyritään varmistamaan, että pankki tekee luottopäätökset perustuen asiakkaan talouden vakauteen ja mahdollisessa maksuvaikeustilanteessa pyritään hakemaan ratkaisuja ennen perintävaihetta. Kaikkien kuluttajaluotonantajien on noudatettava kuluttajansuojalain 7 ja 7a lukujen vastuullisuusvelvoitteita, joista keskeisimmät ovat hyvän luotonantotavan noudattaminen, luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus, luottoharkintaa ohjaava sääntely ja henkilöllisyyden huolellinen todentamisvelvollisuus. (Makkonen 2016, 54.) Pankin on myös tärkeää noudattaa tietosuojalainsäädäntöön liittyviä henkilötietojen käsittelyyn ja salassapitoon liittyviä velvoitteita, kuten pankki- ja luottosalaisuutta (Makkonen 2012, 38).

Luotonhakijan henkilöllisyys on todennettava huolellisesti ja todentamistiedot on säilytettävä. Velvollisuus on säädetty laissa, jotta estettäisiin lainan hakeminen väärän ihmisen nimissä. (KSL 38/1978 7 luku 15 §.) Henkilöllisyyden todentamisvelvollisuudesta on sääntelyä myös rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisessä annettussa laissa, jota kaikkien luotonantajien on noudatettava. Asiakkaan henkilöllisyys on todennettava aina luotettavasti ja huolellisesti kaikissa pankkitoiminnan osa-alueissa. (Alhonsuo ym. 2012, 54.)

Luotonantajan on hyvän luotonantotavan yleissäännöksen mukaan yleisesti ottaen menettävä vastuullisesti luotonannossa. Kielto kaikkiin asiakkaan kannalta epäasianmukaisiin menettelytapoihin sisältyy vastuullisuusvelvollisuuteen. Tilanteita, jotka erityisesti sisältyvät hyvään luotonantotapaan, ovat luoton markkinointiin liittyvät velvollisuudet, maksullisten viestintäpalveluiden kieltä, tiedonantovelvollisuudet asiakkaalle luoton taloudellisista vaikutuksista, luoton keskinäisistä ominaisuuksista, lisäpalveluista ja maksuviivästystilanteissa maksujärjestelyistä sekä luotonantajan palkitsemisjärjestelmät. (KSL 38/1978 7 luku 13 §.)

Luotonantajan markkinointi ei saa olla sellaista, mikä selvästi heikentäisi kuluttajan kykyä harkita luoton ottamista huolellisesti. Luotonantajan ei myöskään ole sallittua käyttää lisämaksullisia palveluita viestintäkeinona, kun luottoa markkinoidaan tai myönnetään. Kuluttajalle on aina annettava sellaiset tiedot, että hän voi arvioida luoton ja mahdollisten lisäpalveluiden sopivuutta omiin tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Luotonantajan

on suhtauduttava vastuullisesti maksujärjestelyihin sekä neuvottava asiakasta maksuvaikeustilanteista selviämisestä. Palkkiojärjestelmät, kuten esimerkiksi tulospalkkaus, ei saa olla sellainen, että se epäasianmukaisesti kannustaisi henkilökuntaa myöntämään luottoja piittaamatta asiakkaan luottokelpoisuudesta. (Makkonen 2016, 54–55.)

3.1.2 Luottokelpoisuus

Pankin on ennen luoton myöntämistä arvioitava asiakkaan luottokelpoisuus. Asiakkaan maksukyvyyn arvioimiseen pankki pyytää tietoja asiakkaasta itsestään, perheestään, tuloista ja menoista sekä muista lainoista. (Linnainmaa & Palo 2007, 88.) Luottokelpoisuuden arviointivelvollisuuden tavoitteena on ottaa huomioon kaikki tarpeelliset ja merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa asiakkaan maksukykyyn laina-aikana. Luottoriski on pankkitoiminnan suurin riski, ja tämän vuoksi asiakkaan luottokelpoisuuden varmistaminen on äärimmäisen tärkeää. Luottoriski riippuu luotonhakijasta, luoton määrästä, luoton-saajan toimialasta, luottokelpoisuudesta ja vakuudesta (Niemi 2014, 43.)

Luottokelpoisuuden arvioinnilla selvitetään, voidaanko asiakkaalle myöntää lainaa vai ei. Arvioinnilla ohjataan myös lainan hinnoittelua: pankin liiketaloudellisesta näkökulmasta korkeampiriskisistä lainoista peritään korkeampaa hintaa, jotta sillä voidaan paikata mahdollisia luottotappioita. Luottokelpoisuuden arvioinnilla pyritään takaamaan riittävä asiakassuoja sekä estämään mahdolliset väärinkäytökset. Luottokelpoisuuden arviointikriteerit ovat muita lainoja tiukemmat ja yksityiskohtaisemmat asuntolainoissa ja asuntovakuudellisissa lainoissa. (Makkonen 2016, 115–117, 119.)

Kuluttajansuojalaissa on säädetty velvoite asiakkaan luottokelpoisuuden arviointiin riittävän asiakassuojan takaamiseksi. Pankin on asuntolainoissa sekä asuntovakuudellisissa lainoissa tarkastettava asiakkaan antamien tietojen paikkansapitävyys. (KSL 38/1978 7 luku 14 §, 7a luku 11 §.) Asiakkaalle on mahdollista myöntää luotto vain, mikäli luottokelpoisuuden arviointi osoittaa, että asiakas todennäköisesti täyttää luottosopimuksessa johduttavat velvoitteet sopimuksessa edellytetyllä tavalla. Sääntelyllä pyritään siihen, että asiakas pystyy asianmukaisesti hoitamaan takaisinmaksun. Sääntely pyrkii myös ehkäisemään ylivelkaantumista. (Makkonen 2016, 115.)

Luottoriskien hallintaan sekä luottokelpoisuuden arvioimiseen kuuluu myös asiakkaan luottotietojen selvittäminen ennen lainan myöntämistä. Luottotietojen tarkastamisesta on aina ilmoitettava asiakkaalle etukäteen. Esimerkiksi OP Ryhmä (OP 2019a) kertoo sivullaan ja luottihakemuksen yhteydessä, että luotonhakijan luottotiedot tarkastetaan luoton hakemisen yhteydessä Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä. Mahdollisten

luottotappioiden välttämiseksi, voidaan haettu luotto jättää myöntämättä luottotiedoissa näkyvien negatiivisten merkintöjen vuoksi. (Niemi 2014, 43–44.)

Suomessa on käytössä niin sanotut negatiiviset luottotietorekisterit, jotka sisältävät vain maksulaiminlyönnejä koskevia tietoja. Välillä nousee esille keskustelua lainsäädännön muuttamisesta positiivisten luottotietorekisterien sallimiseksi, joista kävisi ilmi henkilölle myönnetyt ja voimassa olevat luotot. (Makkonen 2016, 126.) Oikeusministerin syksyllä 2018 teettämästä selvityksestä ilmenee positiivisen luottotietorekisterin ilmeinen tarve, kun otetaan huomioon luottojen tarjonnan kasvu, luotonannon digitalisoituminen ja kotitalouksien velkaantuminen. Kattavammat tiedot luotonhakijan maksukyvyistä antaisivat luottolaitoksille paremmat mahdollisuudet ja velvollisuudet toteuttaa vastuullisempaa luottotoimintaa. (Oikeusministeriö 2018.)

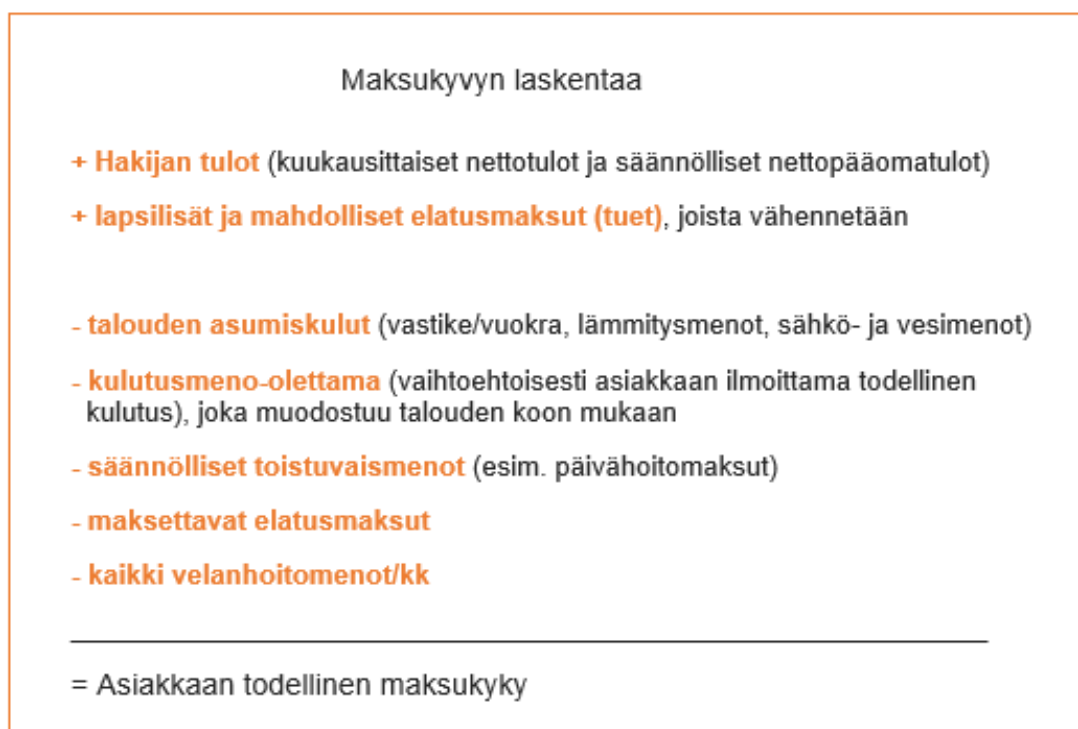
Luottopäätösten teon tukena pankit käyttävät erilaisia luokitusjärjestelmiä. Niitä käytetään pääsääntöisesti luotonhakuprosessissa, mutta myös luottoriskien jatkuvassa valvonnassa. Luottoluokittelu voi eri muuttujien avulla huomioida rahoituspäätökseen liittyvän luottokelpoisuuden, eli maksukyvyn ja riskiaseman. Asiakkaan luottokelpoisuutta ja maksukäyttämistä arvioidessa muodostuu lopputuloksena asiakkaan tai luoton luokitusaste tai luottoluokka. Luottoluokittelua koskevat tekniikat sekä perusteet vaihtelevat luottolaitoksittain, eivätkä ne näin ollen ole vertailtavissa keskenään. Tarkemmat luokituksen yksityiskohdat kuuluvat yrityssalaisuuden piiriin, minkä vuoksi asiakkaan kanssa luottoluokitusta voidaan käydä läpi vain yleisellä tasolla. (Kontkanen 2015, 155–156.)

3.1.3 Maksukyky

Maksuvaran, eli asiakkaan maksukyvyn määrittäminen on keskeisessä asemassa luottokelpoisuuden arvioinnissa. Maksukyvyn määrittämisessä tarkastellaan asiakkaan tulojen määrää ja peruste, menot, varat, velat, takausvastuut sekä työn jatkuvuuteen liittyvät seikat. (Makkonen 2016, 117.)

Takaisinmaksun arvioinnin kannalta tärkeimmässä osassa on asiakkaan säännölliset ansio- tai eläketulot. Ammattimaiseen luotonantoon kuuluu, ettei luottokelpoisuutta arvosteta pelkän vakuuden varaan vaan ensisijaisena luoton takaisinmaksulähteenä tulee olla säännöllinen tulo. Tietoja asiakkaan ammatista ja työsuhteesta käytetään luottokelpoisuusarvioinnissa, ja tämän vuoksi luotonhakijalta kysytään usein, onko hänen työsuhteensa vakituinen vai määräaikainen. Esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuollon alan työntekijöille määräaikaiset työsuhteet ovat hyvin yleisiä, mutta työllisyysnäkymät ovat hyvät. Näin ollen määräaikaiseenkin työsuhteeseen perustuvaa ansiotuloa voidaan pitää pitkälti melko var-

mana. Tuloissa huomioidaan myös säännölliset tuet sekä asiakkaan mahdolliset pääomatulot, kuten esimerkiksi sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot sekä pörssiosakkeiden osinkotuotot. Näiden vaikutusta asiakkaan maksukykyyn tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Ammatin- ja elinkeinoharjoittajan tulojen määrää arvioidaan yrityksen tuloksen mukaisesti, joka voidaan selvittää verotuspäätöksestä tai tuloslaskelmasta. (Makkonen 2016, 152, 155.)



Kuva 4 Maksukyvyn laskeminen

Kuvassa 4 esitellään asiakkaan todellisen maksukyvyn laskentaa. Asiakkaan menoja arvioidaessa, jaetaan talouden menot yleensä asumiskuluihin ja muihin kulutusmenoihin. Vuokra-asunnossa asumismenot koostuvat vuokrasta ja omistusasunnossa hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Asumiskuluihin kuuluvat myös esimerkiksi vesi- ja sähkömaksut sekä omakotikiinteistön kiinteistövero. Tässä on tarkoitus huomioida kaikki asumiseen kiinteästi liittyvät menot. (Makkonen 2016, 153.)

Talouden koko vaikuttaa merkittävästi menojen suuruuteen. Mitä suurempi talous, sitä suuremmat menot yleensä ovat. Maksukyvyn määrittämisessä huomioidaan myös mahdolliset elatusvelvollisuudet, elatusmaksut sekä päivähoitomaksut. Luotonhakuprosessissa on tavanomaista, että käytetään yleistä yksinkertaistettua kulutusmeno-olettamaa eriteltyjen menoerien sijaan. Kulutusmenot lasketaan usein tilastollisten euromäärien mukaisesti henkilöä kohden. Tilastollisten kulutusmenojen käyttö on perusteltua, sillä usein luotonhakijat arvioivat menonsa realistista alhaisemmaksi. Pankki voi tarvittaessa pyytää

lisäselvityksiä annettujen menotietojen paikkansapitävyyden varmistamiseksi. (Makkonen 2016, 154.)

Luottoa haettaessa hakijalta usein kysytään myös asevelvollisuuden suorittamisesta. Pankilla on oikeus kysyä asevelvolliselta luotonhakijalta (alle 30-vuotiaalta mieheltä) onko armeija tai siviilipalvelus suoritettu. Tieto asevelvollisuuden suorittamisesta liittyy asiakkaan maksukykyyn arvioimiseen, sillä asevelvollisuuden tai siviilipalveluksen suorittaminen laina-aikana merkitsee asiakkaan takaisinmaksukykyyn alenemista. (Makkonen 2016, 155–156.)

Olemassa olevien lainojen vaikutusta asiakkaan maksukykyyn arvioidaan monin eri tavoin luottoprosessin aikana. Esimerkiksi vakuudettomia luottoja hakiessa asiakkaalta yleensä kysytään luottojen kokonaismäärä ja tämän perusteella arvioidaan niiden vaikutus luotonhakijan maksukykyyn. Luottojen kokonaismäärä ei välttämättä kerro kaikkea, sillä luottojen suuri lukumäärä voi nostaa niiden kuukausittaiset luotonhoitomenot melko korkeaksi eikä asiakkaan haettavalle uudelle luotolle välttämättä jää enää maksuvaraa. Pankkien asuntoluotonannossa on vakiintunut käytäntö, jossa luotonhakijaa pyydetään erittelemään olemassa olevat luotot luottosopimuksittain, eli luotonantaja ja määrä sekä kuukausierät, ja samalla pyydetään ilmoittamaan myös luoton käyttötarkoitus. (Makkonen 2016, 154–155.)

Luotonhakijan antamat takaus- ja panttaussitoumukset vaikuttavat myös hänen luottokelpoisuuteensa. Takauslaki velvoittaa, että luotonhakijan antamista sitoumuksista sekä muista maksukykyyn liittyvistä asioista annetaan tieto takaajalle tai vierasvelkapankinantajalle, mikäli ne ovat sitoumuksen antamisen kannalta merkittäviä (TakausL 361/1999 3 luku 12 § ja 14 §). Takauslaki ei velvoita luotonantajaa tekemään vakuudenantajalle arviota lainanhakijan luottokelpoisuudesta, vaan antamaan olennainen taloudellinen informaatio vakuudenantajalle. Tosin pankki on jo arvioinut asiakkaan luottokelpoisuuden, sillä lainaa ei myönnetä, mikäli asiakas ei olisi luottokelpoinen. (Makkonen 2016, 154, 158.)

Takauslaki asettaa luotonantajalle velvollisuuden varmistaa myös takaajan taloudellinen tilanne. Asuntolainoissa ei ole voitu hyväksyä 1.7.2016 eteenpäin henkilötakausta asuntolainan vakuutena. Tuolloin astui voimaan lainakatto, jonka mukaan henkilötakaus ei enää riitä vakuudeksi, vaan takaajalla tulee olla pantattavaa reaalivakuutta kuten esimerkiksi asunto. (S-Pankki 2016.) Näin ollen vierasvelkapantinantajan osalta ei ole olemassa sääntelyä luottokelpoisuuden arvioinnista, sillä pantinantaja vastaa luotosta ainoastaan antamansa pantin arvolla eikä takaajan tavoin henkilökohtaisesti koko tuloillaan ja varallisuudellaan. Pankki arvioi luottoriskiä siis vakuudeksi annetun omaisuuden arvioinnin kautta. (Makkonen 2016, 161.)

Pankin tulee noudattaa hyvää luotonantotapaa sekä pankkitapaa, joiden tavoitteena on asiakkaan taloudellisen turvallisuuden huomioiminen. Tämän vuoksi luotonantajan on hyvä kuitenkin selvittää pantinantajan taloudellinen tilanne siitä näkökulmasta, että mikäli pantinantaja on panttaushetkellä ylivelkainen tai tehtävä panttaus voisi muulla tavalla vaarantaa pantinantajan muiden panttaushetkisten velkojen maksun, voidaan panttaus todeta pätemättömäksi takaisinsaannin kautta. Tässä tapauksessa panttaus peräytetään pantinantajan velkojen hyväksi. (Makkonen 2016, 161.)

3.2 Lainan maksusuunnitelma

Pankki sopii yhdessä asiakkaan kanssa hänelle sopivan asuntolainan lyhennystavan ja laina-ajan. Suositeltava laina-aika on enimmillään 20 vuotta, mutta viime vuosina tyypillinen takaisinmaksuaika on ollut 20–25 vuotta. Nordea on vuoden 2018 alusta alkanut tarjota jopa 35-vuoden asuntolainoja. Finanssivalvonta kuitenkin toivoo, etteivät asuntolainojen keskimääräiset ajat nousisi paljoo nykyisestä noin 20 vuodesta, sillä laina-ajan pidentyminen lisää myös riskejä. (Etelä-Suomen Sanomat 2018.) Mitä pidempi laina-aika on, sitä enemmän velallinen joutuu maksamaan korkoa. Korkotason noustessa, voi velallinen olla tilanteessa, jossa sovitut maksuerät eivät riitä lyhennyksiin, vaan menevät pelkkiin korkokuluihin. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.) Lyhennyksen suositellaan olevan enintään 35 % asiakkaan nettotuloista ja tässä tulisi myös huomioida korkojen nousu. Pankissa tehdään asiakkaalle asuntolainan stressitesti vähintään 6 %:n korolla. Stressitestillä arvioidaan asiakkaan lainanhoitokykyä korkojen noustessa. (OP 2019a.)

Asuntolainan lyhennystapoja on pääsääntöisesti kolme: muuttuva annuiteetti, tasaerä ja tasalyhennys (Finanssivalvonta 2018a). Yleisimmät lyhennystavat ovat muuttuva annuiteetti ja tasaerä (OP 2019a). Asuntolainan lyhennystavan valintaan vaikuttaa se, miten asiakas haluaa maksaa lainaa takaisin. Haluaako asiakas esimerkiksi tietää laina-ajan etukäteen vai haluaako kuukausittaisen maksuerän pysyvän koko ajan samana. (Nordea 2019a.) Seuraavaksi tarkastellaan lyhennystapojen ominaisuuksia ja eroavaisuuksia.

Muuttuva annuiteetti

Muuttuvassa annuiteetilainassa laina-ajan pituus on sovittu etukäteen ja lyhennyserän suuruus muodostuu laina-ajan ja koron perusteella. Maksuerä sisältää lyhennyksen ja koron. Viitekoron muuttuessa, muuttaa se maksuerän suuruutta laina-ajan pysyessä muuttumattomana. Lyhennyksen osuus on alussa pienempi, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa, kun korkojen osuus vähenee. (Nordea 2019a.)

Tasaerälyhennys

Tasaerälainassa lyhennyksen maksuerä pysyy samana koko laina-ajan. Maksuerä sisältää lyhennyksen ja koron. Mikäli viitekorko muuttuu, muuttuu laina-aika maksuerän pysyessä muuttumattomana. Eli jos korot nousevat, laina-aika pitenee, kun taas korkojen laskeessa laina-aika lyhenee. Velallisen tulee huomioida, mikäli nostaa lainan korkojen ollessa matalalla, että korkojen noustessa lyhennyksen osuus maksuerässä voi laskea huomattavasti ja näin ollen laina ei juurikaan lyhene ja laina-aika voi pidentyä tarpeettoman pitkäksi. (Nordea 2019a.)

Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen osuus on aina sama, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Mikäli korkotaso pysyy samana, koron euromääräinen osuus pienenee samalla kun lainan pääoma pienenee. Tasalyhenteinen laina on korkorasitukseltaan edullisin, koska lainaa lyhennetään alusta alkaen reippaasti. Alkuvaiheen kuukausierät tulevat tasalyhenteisellä lainalla monelle velalliselle niin raskaiksi, että päätyvät mieluummin toiseen lyhennysvaihtoehtoon. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

Muuttuva annuiteetti	Tasaerä	Tasalyhennys
<ul style="list-style-type: none"> • Maksuerä muuttuu korkojen muutoksen myötä • Laina-aika on kiinteä 	<ul style="list-style-type: none"> • Maksuerä pysyy samana koronmuutoksista huolimatta • Laina-aika muuttuu korkojen noustessa 	<ul style="list-style-type: none"> • Lainan pääoman lyhennyksen osuus pysyy samana koronmuutoksista huolimatta • Koron osuus lisätään pääoman päälle • Maksuerä muuttuu, laina-aika pysyy samana

Kuvio 3 Lyhennystapojen yhteenveto

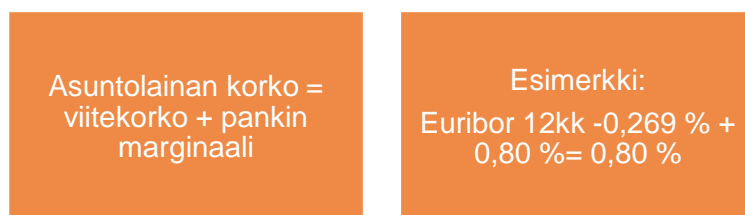
Yhteenvetona lyhennystavoista (kuvio 3) voi sanoa, että muuttuva annuiteetti on hyvä sellaiselle asiakkaalle, joka haluaa tietää laina-ajan etukäteen. Muuttuva annuiteetti on hyvä lyhennystapa pankin näkökulmasta, sillä näin laina-aika pysyy aisoissa vaikka korot nousisivatkin. Tasaerälyhennys taas sopii asiakkaalle, joka haluaa tietää kuukausittaiset lainamenot tarkalleen. Korkomarkkinoiden ollessa ennätysellisen alhaalla, voi päätellä,

ettei tasaerälyhennys olisi nykyään pankin ensimmäinen vaihtoehto, sillä laina-ajat ovat valmiiksi melko pitkät ja korkojen odotetaan lähtevän nousuun.

Korkojen nousu taas vaikuttaa tasaerälainojen laina-aikojen pitenemiseen ja näin ollen kasvattaa pankin luottoriskiä. Tasalyhenteinen laina sopii sellaiselle asiakkaalle, joka haluaa lyhentää lainaa nopeasti. Alussa maksuerät ovat melko raskaat, eikä tämä sen vuoksi ole kovinkaan yleinen lyhennystapa. Pankin näkökulmasta tasalyhenteinen on hyvä lyhennystapa, sillä siinä laina-aika pysyy samana.

3.3 Lainan hinta

Asuntolainasta peritään korkoa, mikä määrittää pääosan lainan hinnasta. Lainan hintaan vaikuttavat muut luottoon liittyvät kulut kuten esimerkiksi lainan nostokulu. Korko on korvaus, jonka velallinen maksaa käyttöön saadusta vieraasta pääomasta. Lainan korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista (kuvio 4). Korkovaihtoehtoina ovat joko kiinteä tai vaihtuva korko, joista asuntolaina on useimmiten vaihtuvakorkoinen. Asuntolainoissa eniten käytetty viitekorko on joko pankin oma primekorko tai 12 kuukauden euriborkorko. (Tuhkanen 2006, 9; Linnainmaa & Palo 2007, 84–85.)



Kuvio 4 Asuntolainan koron muodostuminen

Asunto-omaisuuteen liittyvässä kuluttajansuojalaissa on määritelty, että pankki voi sisällyttää asuntolainaan ehdon, jolla viitekorko rajataan nolnaan sen laskiessa negatiiviseksi (KSL 38/1978 luku 7a 31 §). Tämän vuoksi asuntolainan korkoesimerkissä (kuvio 4) negatiivinen viitekorko ei vaikuta maksettavaan korkoon.

Luotosta koron muodossa perittävä vastike on luotonantajalle luottotoiminnasta ja siihen liittyvästä riskinotosta saatavaa tuottoa. Koron lisäksi lainasta peritään yleensä myös muita kuluja. Luottokustannuksilla tarkoitetaan kuluttajansuojalain mukaan luotonantajan tiedossa olevien, kuluttajaluottosuhteen johdosta kuluttajan maksettavaksi tulevien korkojen, kulujen ja muiden maksujen yhteismäärää (KSL 38/1978 7 luku 6 §). Jotta luottovaihtoehtojen keskinäinen vertailu olisi helpompaa, on luotonantajalla velvollisuus ilmoittaa kaikkien kuluttajaluottojen markkinoinnissa todellinen vuosikorko. Todellisen vuosikoron

korokprosentti saadaan laskennassa ottamalla huomioon koron lisäksi myös kaikki muut kustannukset. (Tuhkanen 2006, 34; Niemi 2014, 131–132.)

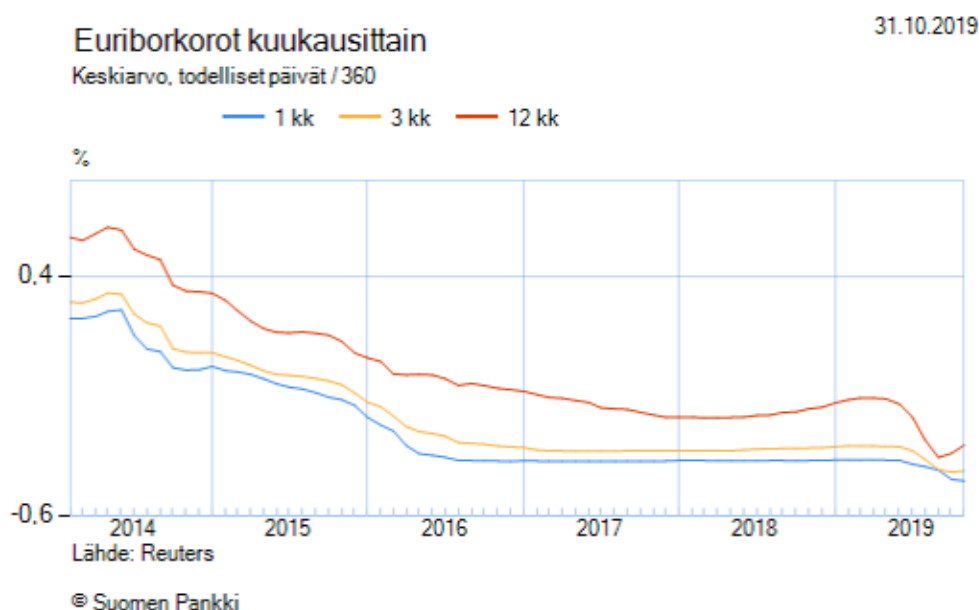
Lainan marginaali on aina pankki- ja asiakaskohtainen ja sen suuruuteen vaikuttaa muun muassa asiakkaasta luotonantajalle arvioitu riski, luoton käyttötarkoitus ja luotolle annettava vakuus. Marginaali lisätään lainan viitekorkoon. (Niemi 2014, 133.)

3.3.1 Vaihtuvat korot

Vaihtuva korko sidotaan viitekorkoon kuten esimerkiksi euriborkorkoon tai luottoa myöntävän pankin omaan primekorkoon. Korko muodostuu valitusta viitekorosta sekä asiakas-kohtaisesta marginaalista. Vaihtuvat korot ovat nimensä mukaisesti vaihtuvia, joten niitä tarkastellaan aina määräajoin. (Alhonsuo ym. 2012, 247–248.)

Euriborkorot

Euriborkorko on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, joka noteerataan päivittäin eripituisille ajanjaksoille: 1 tai 2 viikkoa, 1, 3, 6, tai 12 kuukautta. Esimerkiksi 12 kuukauden euriborkorkoon sidotun lainan korko tarkistetaan 12 kuukauden välein lainan nostopäivästä. Yleisin asuntolainojen viitekorko on euribor 12 kuukautta. Lainanottaja tietää lainansa koron aina valitun ajanjakson mukaisesti eteenpäin. Euribor 12 kuukautta reagoi lyhempiä korkoja hitaammin korkojen nousuihin ja laskuihin. Mikäli korot lähtevät tarkistuksen jälkeen nousuun, on velalliselle etua hitaasta reagointiajasta, kun taas korkojen laskiessa hyöty matalasta korosta voi tulla viiveellä. (OP 2019b.) Seuraavassa kuvassa 5 näkyy euriborkorkojen kehitys vuodesta 2014 vuoteen 2019:



Kuva 5 Euriborkorkojen kehitys vuosina 2014–2019 (Suomen Pankki 2019b)

Euriborkorot ovat olleen jo pitkään negatiiviset (kuva 5). Euribor 1 ja 3 kuukautta ovat olleet negatiivisena jo vuoden 2015 keväästä asti, kun taas euribor 12 kuukautta painui negatiiviseksi lähes vuosi myöhemmin. Euribor 1 ja 3 kuukautta ovat olleet selvästi edullisempia kuin 12 kuukauden korko.

Suomen Pankin pääjohtaja Olli Rehn uskoi syyskuussa 2018 markkinakorkojen lähtevän nousuun syksyllä 2019, mutta Suomen Pankin ennustepäällikkö Meri Obstbaum on kuitenkin kertonut keväällä 2019, etteivät korot tule vielä nousemaan. (Yle 2018a; Yle 2019). Korkojen nousun varalta pankit myyvät korkosuojauksia, jossa sovitaan lainan korkein mahdollinen korko. Korkosuojauksesta lisää asiakkaan talouden turvaaminen-alaluvussa.

Primekorot

Primekorot ovat pankkien omia viitekorkoja, jotka seuraavat markkinakorkoja, mutta muuttavat niitä hitaammin. Pankin johto päättää primekoron arvosta. Koron muutos tapahtuu pankin hallinnollisella päätöksellä ja muutoksesta on ilmoitettava aina kaksi viikkoa ennen muutoksen voimaantuloa. Primekoron arvoon vaikuttavat markkinakorkojen kulloinenkin taso sekä korko-odotukset, inflaationäkymät ja talouden yleiset kehitysnäkymät. (Linnainmaa & Palo 2007, 85; Kontkanen 2015, 156–157.)

Taulukko 1 Pankkien Primekorot (Kauppalehti 2019)

Primekorot		
Korko	Alkaen	%
OP-Prime	3.4.2018	0.25
Nordea Prime	1.8.2019	0.70
Danske Bank Prime	28.10.2019	0.55
SP-Prime	1.4.2016	0.70
POP-Prime	7.11.2016	0.75
S-Prime	1.10.2019	0.40
Aktia Prime	1.3.2016	0.75
Handelsbanken	1.11.2017	0.55
Hypo-Prime	1.10.2019	0.10
Nordax Bank	23.10.2019	0.40
SEB Prime	1.10.2016	0.75
ÅAB Prime	29.5.2019	0.35
Bigbank	31.10.2018	

Pankkien primekorot (taulukko 1) eroavat jonkin verran toisistaan, mutta kilpailun vuoksi korot eivät ole kovinkaan suuret. Suurin osa primekoroista on tällä hetkellä kuitenkin selkeästi euriborkorkoja (kuva 5) suuremmat.

3.3.2 Kiinteät korot

Kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan, joka voi olla joko 3, 5, 10,15 tai jopa 20 vuotta. Kiinteää korkoa käytetään asuntoluoton tai asuntoluoton osan korkona. Kiinteälle korolle on tyypillistä, että se sidotaan osaksi aikaa asuntolainaan, jolloin kiinteäkorkoisen jakson jälkeen luotto sidotaan joko viitekorkoon tai uuteen kiinteäkorkoiseen ajanjaksoon. Merkittävä etu kiinteässä korossa on, että se vakauttaa maksuerät ja suojaa korkojen nousun riskiltä. Mahdollisena haittana voi vastaavasti korkojen laskun etu jäädä saamatta. Pankkien marginaali kiinteäsidonnaisissa lainoissa on yleensä lyhyitä korkoja suurempi. Kiinteäkorkoisen lainan maksaminen takaisin etuajassa saattaa aiheuttaa velalliselle kustannuksia, sillä luotonantajilla on oikeus saada korvaus asiakkaalta menetetyistä korkotuloista. (Niemi 2014, 134; Kontkanen 2015, 156.)

Esimerkiksi OP Ryhmä tarjoaa kahta erilaista kiinteää korkoa: lyhyttä ja pitkää. Lyhempi kiinteä korko on maksimissaan 10 vuoden ajaksi ja se on mahdollinen kaikille laina-asiakkaille. Ennenaikaisesta poismaksusta saattaa kuitenkin koitua asiakkaalle kuluja, mikäli korkotaso on alentunut. Pitkän kiinteän koron voi saada jopa 25 vuodeksi ja siihen sidotun asuntolainan voi maksaa ennenaikaisesti pois ilman, että siitä aiheutuu lisäkustannuksia. Pitkä kiinteä korko on tarjolla vain omistaja-asiakkaille. (OP 2019c&d.)

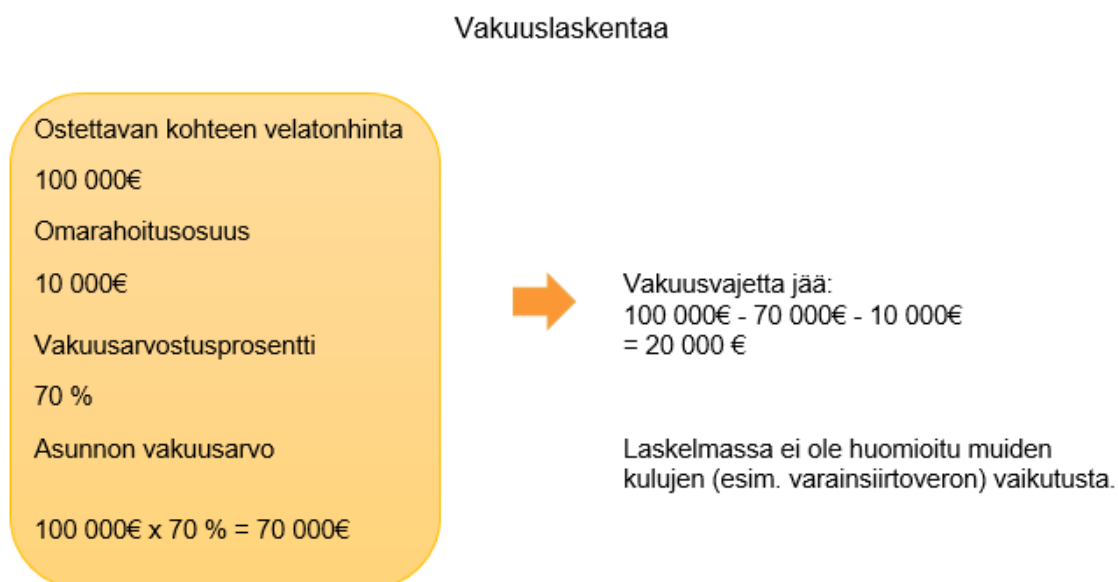
3.4 Vakuudet

Varmistaakseen luoton takaisinmaksun, pankki edellyttää saatavalleen vakuutta. Vakuudet jaetaan reaalivakuuksiin ja takauksiin. Reaalivakuudella tarkoitetaan luoton vakuudeksi tulevaa tiettyä omaisuutta, kuten esimerkiksi kiinteistö, asunto-osake, talletukset ja arvopaperit. Takauksilla tässä tarkoitetaan pankin maksullisia luottotakauksia sekä valtion takausta, sillä henkilötakauksia ei voi antaa asuntolainoihin. (Makkonen 2016, 207.)

Luottolaitoksilla on sisäiset menettelytavat vakuuksien arvioimiselle ja hyväksymiselle. Vakuuksien arviointi onkin aina luottolaitoksen vastuulla. Sisäisissä ohjeissa on määriteltävä vakuuslajikohtaiset enimmäisarvostusprosentit, jotta vakuudelle voidaan laskea vakuusarvo. Asuinhuoneistojen ja asuinkiinteistöjen enimmäisarvostusprosenttina pidetään yleensä 70-80 % arvostushetken käyvästä arvosta. Vakuusarvostuksessa otetaan huomioon tapauskohtaisesti vakuuden arvon kehittymiseen ja realisointikelpoisuuteen vaikuttavat tekijät. Vakuusarvo-ohjeistukset kuuluvat lähtökohtaisesti liikesalaisuuden piiriin, eikä

näin ollen edellytetä, että asiakirjat olisivat julkisesti saatavilla. (Makkonen 2016, 123–124.)

Ensisijaisena vakuutena asuntolainassa on itse ostettava asunto-osake tai kiinteistö, ostajalla saattaa kuitenkin tulla lisävakuuden tarve asuntolainaa hakiessaan (OP-media 2018a). Tarkastellaan laskelman avulla vakuustarvetta:



Kuva 6 Esimerkki vakuuslaskennasta

Kuvan 6 laskelmasta huomataan, että asunnon ostajalle jää vakuusvajetta 20 000 euron verran. Vakuusvaje voidaan kattaa saamalla ensisijaisen vakuuden lisäksi muuta reaali- vakuutta. Lisävakuutta vakituisen asunnon hankkimista varten voi saada myös pankista saatavilla maksullisilla lisävakuuksilla tai valtioneuvoston takauksella.

Tässä alaluvussa käsitellään asuntorahoitukselle tyypillisimpiä vakuustyyppisiä: asunto-osake ja kiinteistö reaali- vakuutena sekä asuntolainan valtioneuvoston takauksella ja pankin luottotakauksella. Alaluvussa käsitellään myös enimmäisluottotussuhdetta käsitteenä ja sen vaikutusta asuntolainan määrään ja vakuuksiin.

3.4.1 Asunto-osake lainan vakuutena

Ostaja voi käyttää omia ja muulta henkilöltä saamia asunto-osakkeita velan vakuutena. Asunto-osakkeen vakuusarvo on luottolaitoksesta riippuen 70–80 % asunnon markkina- arvosta. Isännöitsijäntodistus on keskeinen asiakirja vakuuden arvioinnin kannalta, sillä siitä ilmenee tärkeitä seikkoja sekä taloyhtiön että ostettavan osakkeen kunnosta ja talou- dellisesta tilanteesta (Linnainmaa & Palo 2007, 37).

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät esimerkiksi huoneiston tiedot, yhtiön velanotto ja muu taloudellinen tilanne, asunto-osakkeisiin kohdistuvat velat, hoito- ja rahoitusvastikkeiden määrät sekä viiden seuraavan vuoden suunnitelma toteutettavista korjauksista. Todistuksesta selviävät myös mahdolliset lunastus- ja sopimuslausekkeet, ulosmittaustieto, muut osakkeen luovutusrajoitukset sekä tieto huoneiston haltuunotosta. (Kasso 2014, 69–70.)

Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee aiemmin mainittujen lisäksi osakkeenomistajan mahdollisesti maksamatta olevat yhtiövastikkeet. Uudelle omistajalle siirtyy enintään kuuden kuukauden maksamatta olevat vastikkeet, mutta mikäli asunto-osakeyhtiö on yhtiökokouksen päätöksellä ottanut asunnon haltuunsa, joutuu ostaja asuntoyhtiölain mukaan maksamaan kaikki maksamattomat vastikkeet sekä haltuunotokustannukset yhtiölle. (AsOyL 1599/2009 8 luku 7 §.) Nämä tulee huomioida vakuuden arvon määrittämisessä, sillä ne kertovat vakuuden omistajan taloudellisen tilanteen heikkenemisestä. (Makkonen 2016, 214.)

Mahdolliset käyttö- ja hallintaoikeudet voivat vaikuttaa vakuusarvoon heikentävästi. Näitä oikeuksia voi liittyä esimerkiksi lesken asemaan, testamenttiin tai muuhun sopimukseen. Mikäli asunto on pantattu ilman oikeudenhaltijan suostumusta, voi se syrjäyttää panttauksen ja estää asunnon realisoinnin. (Makkonen 2016, 215.)

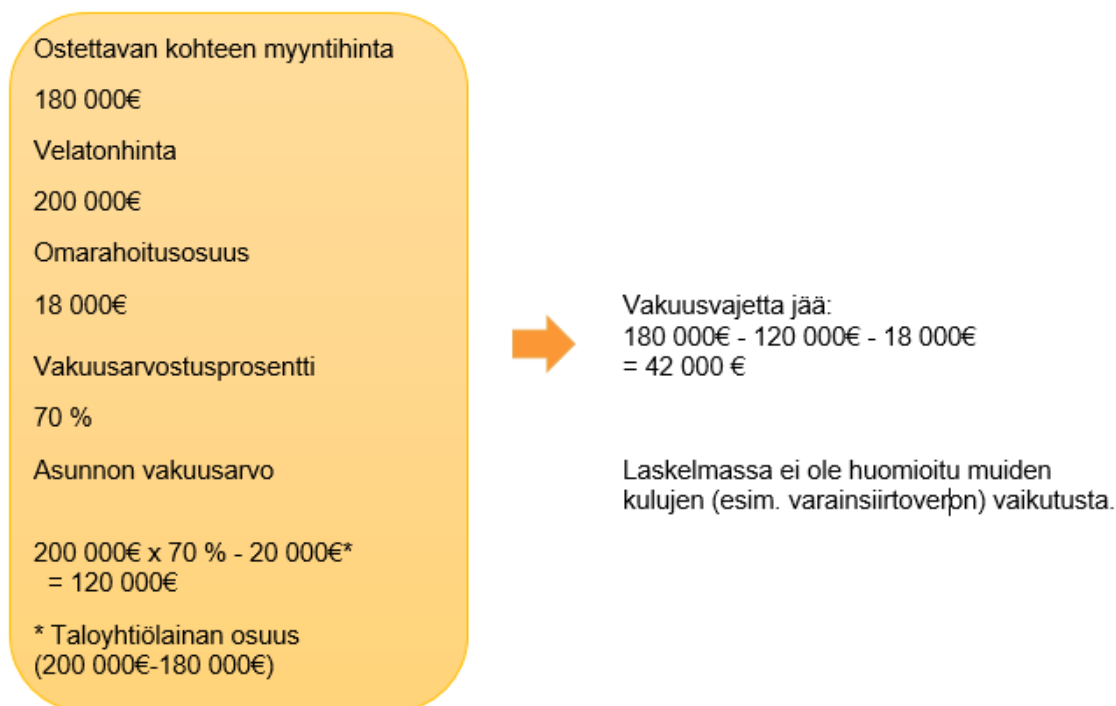
Yhtiöjärjestyksestä on erikseen tarkastettava asunto-osakkeisiin liittyvien lunastus- ja sopimuslausekkeiden sisältö. Lunastuslauseke on yhtiöjärjestyksen määräys, jonka mukaan yhtiöllä, osakkeen omistajalla tai jollain muulla erikseen määritetyllä on oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle siirtyneet osakkeet. Lunastuslausekkeet ovat yleisempiä vanhoissa ja pienissä taloyhtiöissä. Ostajan kannalta lunastusoikeus on hankala, sillä ostaja joutuu odottamaan yleensä kuukauden tai 14 vuorokautta ennen kuin selviää, aikooko joku käyttää lunastusoikeuttaan. Mikäli asunto lunastetaan, ostaja ei saa korvauksia mahdollisesti maksamistaan asuntolainan kuluista vaan lunastaja korvaa ostajalle ainoastaan yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeessa määritellyn lunastushinnan. Lunastusoikeus voi liittyä myös pelkästään esimerkiksi autopaikan hallintaan liittyviin osakkeisiin, mikäli asunto-osakkeen ja autopaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat erilliset. (Linnainmaa & Palo 2007, 65–66.)

Taloyhtiölainojen vaikutus vakuuden arvoon

Taloyhtiölainojen määrä on kasvanut merkittävästi kymmenen viime vuoden aikana, sillä uudisasuntojen kauppa on vilkastunut ja useassa vanhemmassa taloyhtiössä on tehty tai

on edessä isot remontit, joihin taloyhtiö on ottanut lainaa. Näissä tilanteissa osakkeenomistajille tulee hoidettavakseen isot taloyhtiölainat. Asuntokaupassa velatonhinta saattaa olla paljon korkeampi kuin myyntihinta ja näiden erotuksesta muodostuu taloyhtiölainan osuus. (Suomen Pankki 2018a.)

Vakuuslaskentaa, kun taloyhtiölainaa



Kuva 7 Taloyhtiölainan vaikutus vakuuslaskentaan maksettaessa myyntihinta

Asunnon ostaja voi valita, maksaako velattoman hinnan vai myyntihinnan. Esimerkiksi tilanteessa, jossa asunnon velaton hinta on 200 000 euroa ja myyntihinta 180 000 euroa, kohdistuu myytävään asunto-osakkeeseen 20 000 euron yhtiölainaosuus. Mikäli ostaja valitsee myyntihinnan, maksaa hän yhtiövastikkeessaan ennalta määrättyä rahoitusvastiketta, eli lyhentää osakkeeseensa kohdistuvaa taloyhtiölainaa. Velattoman hinnan valittaessa, ostaja voi rahoittaa koko lainan pankista haettavalla asuntolainalla, eikä näin ollen maksa yhtiövastikkeessa enää rahoitusvastiketta.

Taloyhtiölaina vaikuttaa alentavasti ostettavan kohteen vakuusarvoon (kuva 7), mikäli ostaja päättää maksaa asunnon myyntihinnan velattoman hinnan sijaan. Ilman taloyhtiölainaa asunnon vakuusarvo myyntihinnan mukaan olisi $180\,000\text{€} \times 70\% = 126\,000\text{€}$, eli 6 000 euroa enemmän.

Pankkilainan etuja taloyhtiölainaan nähden on esimerkiksi sen joustavuus, itse maksusuunnitelmasta sopiminen ja lainasta neuvotteleminen, korkojen vähennyskelpoisuus sekä asunnon korkeampi vakuusarvo (Myllyoja 2018).

Taulukko 2 Yhteenveto asuntolainan ja taloyhtiölainan eroista

Asuntolaina	Taloyhtiölaina
Velallinen sopii pankin kanssa lainan maksusuunnitelman.	Velallinen ei pysty vaikuttamaan lainan maksusuunnitelmaan.
Maksusuunnitelman muutokset (esim. lyhennysvapaat tai ylimääräiset lyhennykset) ovat mahdollisia	Lainaan ei ole mahdollista sopia maksusuunnitelman muutosta. Yhtiölainan tosin voi maksaa etuajassa pois, mutta se onnistuu vain tietyinä päivinä kerran tai kaksi kertaa vuodessa.
Asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia.	Taloyhtiölainan korot eivät ole vähennyskelpoisia.
Vastuu vain omasta lainasta.	Oman lainaosuuden lisäksi hoidettavaksi voi koitua muihin asuntoihin kohdistuvaa taloyhtiölainaa.
Velallinen voi itse päättää lainansa suojauksesta ja varautua esimerkiksi korkojen nousuun korkokatolla.	Taloyhtiölainaan on mahdollista saada korkosuojaus yhtiökokouksen päätöksellä. Suurin osa taloyhtiölainoista ei ole korkosuojattuja.
Asuntolainalla vakuudeksi tulevan kohteen vakuusarvo on suurempi.	Taloyhtiölaina laskee vakuudeksi tulevan kohteen vakuusarvoa.
Asuntoa myytäessä asunnon myyntihinta on korkeampi, ostaja maksaa siis velattoman hinnan.	Myytävän asunto-osakkeen sisältäessä taloyhtiölainaa on myyntihinta pienempi, jolloin asuntoon pääsee pienemmällä pääomalla kiinni (asuntosijoittajien suosiossa).

Taulukon 2 mukaisesti pankkilainan asiakas neuvottelee itse, kun taas taloyhtiölainan ehtoihin ei pysty vaikuttamaan. Pankista otettavan lainan maksuerän suuruuden voi sopia pankin kanssa ja tämä on suuri etu etenkin pienempi tuloisille. Pankkilainan joustavuus verrattuna taloyhtiölainaan tulee ilmi esimerkiksi mahdollisten lyhennysvapaiden hakemisella tai ylimääräisten lyhennysten tekemisellä. Lyhennysvapaat voivat olla tarpeellisia esimerkiksi äitiysvapaan aikana. Asuntolainan, toisin kuin taloyhtiölainan, kuukausierää voi neuvotella uudestaan laina-aikana sekä lainaan voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa kokonaan pois milloin haluaa. Taloyhtiölainan voi maksaa etuajassa pois, mutta se onnistuu yleensä vain tietyinä päivinä kerran vuodessa tai puolessa vuodessa (Yle 2018b). Vain asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia. Verovähennysoikeus on tosin pienentynyt vuosi vuodelta ja vuonna 2019 se on enää 25 %. (Myllyoja 2018.)

Taloyhtiön osakkaalle saattaa tulla yllätyksenä, että oman lainaosuutensa lisäksi hänen hoidettavakseen voi koitua myös muihin asuntoihin kohdistuvaa taloyhtiölainaa. Mikäli taloyhtiön osakas ei ole kykenevä hoitamaan omaa osuuttaan taloyhtiölainasta, on muiden osakkaiden vastattava siitä. Yhtiölainan hoito voi häiriintyä myös talousympäristön muutosten kuten esimerkiksi korkojen nousun myötä. Asuntoihin kohdistuvat velkaosuudet ovat tyypillisesti suuria uusissa taloissa sekä yhtiöissä, joissa on tehty isoja remontteja. Korkojen nousulla voi olla tuntuva vaikutus kuukausittaiseen lyhennyserään. Taloyhtiölainaan on mahdollista saada korkosuojaus yhtiökokouksen päätöksellä. Kuitenkin korkosuojauksen käyttö taloyhtiölainoissa on vielä hyvin harvinaista verrattuna henkilökohtaisiin asuntolainoihin. (Nordea 2018.)

Asuntosijoittaminen on viime vuosina lisääntynyt matalan korkotason ja uudisrakentamisen vuoksi. Uusien kerrostaloasuntojen myynnissä on tyypillistä, että asunto-osakkeiden myyntihinta on esimerkiksi 30–40 % asunnon velattomasta hinnasta eli myyntihinnan ja yhtiölainaosuuden yhteenlasketusta osuudesta. Uudiskohteissa on myös tyypillistä, että yhtiölainan ensimmäiset vuodet ovat lyhennysvapaita eli siitä maksetaan vain korkoja. (Suomen Pankki 2018b.) Velallisten asunto-osakkeiden omistajien tulisi olla tietoisia, että korkojen nousu ja taloyhtiölainojen mahdollisten lyhennysvapaiden päättyminen vaikuttavat taloyhtiölainojen hoitomenoihin ja pääomavastikkeisiin. Myös pankkien tulee tunnistaa taloyhtiölainoihin liittyvät riskit ja huomioida ne arvioidessaan lainanhakijoiden lainanhoitokykyä. Asunnon velattomasta hinnasta jopa 70 % voidaan rahoittaa taloyhtiölainalla. Finanssivalvonta alensi heinäkuussa 2018 muiden kuin ensiasuntojen lainakattoa ja myös taloyhtiölainat tulee ottaa huomioon lainakaton laskennassa. (Suomen Pankki 2018a.)

3.4.2 Kiinteistö lainan vakuutena

Ostaja voi käyttää omia tai muulta henkilöltä saamiaan kiinteistön panttikirjoja vakuutena. Kiinteistön vakuusarvoksi pankki arvioi 70–80 % kiinteistön markkina-arvosta. (Kontkanen 2015, 185.) Jotta kiinteistö voidaan ottaa lainan vakuudeksi, tulee hakea lainhuuto ostettavalle kohteelle sekä hakea kiinnityksiä, mikäli niitä ei ole tarpeeksi ennestään. Sama tilanne, jos kiinteistö tulee vierasvelkavakuudeksi, tulee rasiustodistuksesta tarkastaa riittääkö olemassa olevat kiinnitykset ja lainhuudosta kiinteistön omistusoikeus.

Lainhuuto

Ostettavan kiinteistön tullessa sen hankintaan myönnettävän lainan vakuudeksi, tulee luotonantajan huolehtia siitä, että kiinteistökauppa on solmittu pätevästi, jotta lainhuuto voidaan myöntää ostajalle. Omistusoikeus kiinteistöön saavutetaan lainhuudolla. Lainhuuto haetaan Maanmittauslaitokselta luotonantajan toimesta tai tämän valvomana. (Makkonen

2016, 215.) Maakaaren (540/1995 11 luku 1 § ja 5 §) mukaan lainhuutoa on haettava 6 kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä ja mikäli kiinteistön omistaja ei ole hakenus lainhuutoa määrättyssä ajassa, voi Maanmittauslaitos velvoittaa omistajan hakemaan lainhuudon sekä asettamaan uhkasakon. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia ja Maanmittauslaitoksen on pyynnöstä annettava rekisteristä todistuksia muun muassa kiinteistönvälitystä ja luotonmyöntämistä varten (Maakaari 540/1995 7 luku 2 §).

Rasitustodistus

Vakuuskäytön kannalta on olennaista, että kiinnityksiä vastaavat panttikirjat ovat parhaalla etusijalla. Tämä tarkistetaan kiinteistön ja vuokraoikeuden rasitustodistukselta. Mikäli vuokraoikeutta käytetään vakuutena, on myös varmistettava, että kiinnitettävä vuokraoikeus on itse kiinteistöön nähden parhaalla etusijalla. (Makkonen 2016, 216.)

Rasitustodistuksen voi tulostaa kiinteistöstä, määräalasta tai vuokraoikeudesta. Todistuksesta käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset. Perustiedoissa esitetään kiinteistön, määräalan tai vuokraoikeuden perustiedot, eli yksilöivä tunnus, nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta, kiinteistön tai määräalan rekisteröintipäivämäärä. Kiinteistöstä kerrotaan myös rekisteriyksikön nykyiset pinta-alatiedot sekä Kiinteistörekisterin arkistoviitetieto. (MML 2019a.)

Rasitustodistuksessa on lueteltu kyseistä yksikköä koskevat erityiset oikeudet sekä kiinnitykset. Kiinnitysten osalta todistuksesta ilmenee kiinnitysten rahamäärä ja rekisteriin merkitty kirjallisen panttikirjan haltija tai sähköisen panttikirjan saaja, sekä tieto siitä, onko panttikirja paperinen vai sähköinen. Todistukselle on kirjattu myös mahdollinen erityisen oikeuden laatu, kuten esimerkiksi vuokraoikeus tai hallinnanjakosopimus, ja pääasiallinen sisältö sekä kirjauksen voimassaoloaika ja oikeudenhaltija. Kiinnityksistä ja muista mahdollisista kirjauksista käy ilmi niiden etusija ja kohde. Kiinteistöön voi kohdistua myös vallintarajoituksia, jotka ilmenevät rasitustodistukselta. Vallintarajoituksia voi olla esimerkiksi lesken tai testamentinsaajan käyttöoikeudet, ulosmittaukset, turvaamistoimet sekä konkurssit (MML 2019a.)

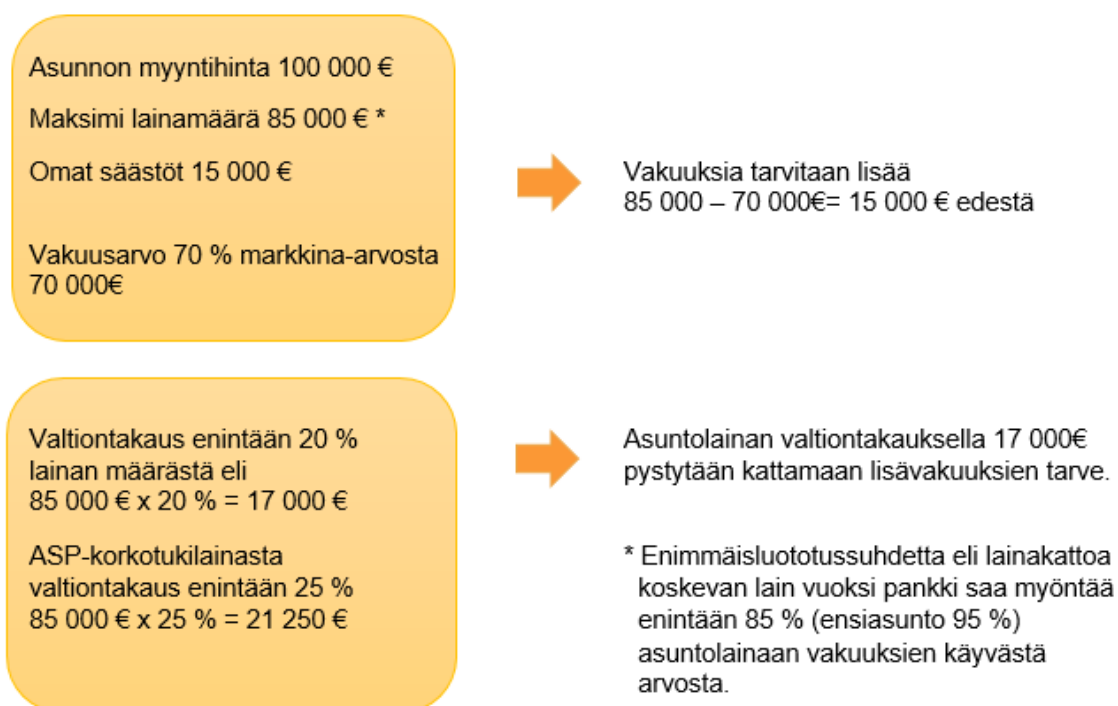
3.4.3 Valtiontakaus ja luottotakaus

Pankki vaatii lainaan vakuudet, jotka turvaavat lainan takaisinmaksun. Mikäli ostettavan kohteen vakuusarvo, omarahoitusosuus tai muut saadut reaali- vakuudet eivät riitä, voi lainalle hakea valtiontakautta tai pankilta ostettavaa luottotakautta.

Valtiontakaus

Pankin on mahdollista myöntää valtiontakaus yksityishenkilölle, joka ostaa Suomessa sijaitsevasta (pois lukien Ahvenanmaa) omakotitalosta tai asunnosta vähintään 50 %. Valtiontakauksen edellytyksenä on, että ostettava kohde tulee omaan käyttöön, eli lainansaajan tai hänen perheensä vakituiseksi asunnoksi. Myös ulkomaan kansalaisen on mahdollista saada takaus, jos hän hankkii vakituisen asunnon Suomesta. Edellytyksenä on, että henkilö asuu vakituisesti Suomessa ja hänellä on suomalainen henkilötunnus. Takauksesta sovitaan luottoneuvottelussa pankin ja lainansaajan kesken ja sen voi saada vain kaupan tai rakentamisen aloittamisen yhteydessä, eli valtiontakausta ei voi liittää lainaan myöhemmin muuten kuin asunnon vaihtuessa. Valtiontakauksesta peritään lainan nostamisen yhteydessä takausmaksu, joka on 2,5 % valtiontakauksen määrästä. Poikkeuksena on ASP-korkotukilaina, josta ei peritä takausmaksua. (Valtiokonttori 2019b.)

Esimerkki asuntolainan valtiontakauksesta



Kuva 8 Esimerkkilaskelma asuntolainan valtiontakauksesta (OP 2019e)

Kuvan 8 kaltaisesti valtion takaaman asuntolainan määrä voi olla enintään 85 % asunnon hankintahinnasta. Valtiontakauksen osuus on enintään 20 % omistusasuntolainasta, kuitenkin enintään 50 000 euroa asuntoa kohden. ASP-korkotukilainassa valtion takaama lainamäärä voi olla enintään 90 % asunnon hinnasta ja valtiontakauksen osuus enintään 25 %, kuitenkin enintään 50 000 euroa. (Valtiokonttori 2019b.)

Valtion takaaman asuntolainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. Pankin on mahdollista pidentää laina-aikaa 27 vuoteen lainansaajan pyynnöstä. Pidentämiseen on oltava kuitenkin painava syy, kuten esimerkiksi lainansaajan maksukyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi. Pidentyneestä laina-ajasta pankki on velvollinen ilmoittamaan Valtiokonttorille. Pankin on dokumentoitava laina-ajan pidentäminen huolellisesti sekä säilytettävä tähän liittyvät asiakirjat siihen saakka, kun laina on maksettu takaisin. (Valtiokonttori 2019b.)

Pankin velvollisuutena on arvioida lainanhakijan luottokelpoisuus ennen valtion takaaman luottosopimuksen tekemistä. Lainanhakijalla ei saa olla luottohäiriömerkintöjä. Luottokelpoisuutta arvioidaan normaalin luottoprosessin mukaisesti. Luottokelpoisuutta ja maksukykyä käsiteltiin luvuissa 3.1.2 ja 3.1.3. Pankin velvollisuutena on myös kirjata velkakirjaan, että mahdollisissa maksuhäiriötilanteissa lainanmyöntäjä valvoo valtion etua ja että vakuuskohde on vakuutettu täydestä arvostaan. (Valtiokonttori 2019b.)

Luottotakaus

Pankit tarjoavat asuntolainaan lisävakuudeksi erityisiä maksullisia luottotakauksia ja luottovakuuksia vaihtoehtona valtioneuvostolle ja muille lisävakuuksille. Luotonantajien tuotevalikoimaan kuuluvat luottotakaukset kulkevat pankista riippuen eri nimellä ja niiden tarkoituksena on turvata luotonantajan saatava, mikäli luotonantajalta ja muista vakuuksista ei saada suoritusta. (Makkonen 2016, 226.)

Luottotakauksen myöntäjänä on luotonantajaan nähden ulkopuolinen, kaupallisiin takauksiin tai takausvakuutuksiin erikoistunut taho. Takauksesta luotonantajalta perittävä palkkio on käytännössä kustannus vakuusvajeen aiheuttamasta luottoriskistä. Palkkio maksetaan joko kertapalkkiona tai takauksen voimassaolon ajalta vuosi- tai kuukausimaksuna. (Makkonen 2016, 226.)

Esimerkiksi OP Ryhmässä takaus kulkee nimellä luottotakaus ja sen maksimimäärä on 50 000 euroa/ henkilö/ hanke ja se voi olla voimassa enintään 15 vuotta. Takauksesta peritään vuosittain hinnaston mukainen maksu takauksen jäljellä olevasta määrästä. Maksu voidaan kuitata myös osuuspankin omistaja-asiakkaan OP-bonuksilla. Pankista ostettava luottotakaus mahdollistaa valtioneuvostolta joustavamman keinon asuntolainan korkosuojaukseen sekä luoton maksusuunnitelman muuttumiseen. (OP 2019e.)

3.4.4 Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhdetta eli lainakattoa koskeva laki on tullut voimaan 1.7.2016 ja sitä sovelletaan asunnon hankintaan tai peruskorjaukseen myönnettäviin lainoihin, joiden vakuudeksi tulee asunto (LLL 610/2014 15 luku 11§). Enimmäisluototussuhteen tarkoituksena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä asuntojen hintojen ja asuntoluotonannon liiallista kasvua tai muita koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavia riskejä. Pankin on noudatettava lakiin kirjattua enimmäisluototussuhdetta ja sen voi ylittää ainoastaan Finanssivalvonnan erikseen sallimissa tilanteissa kuten esimerkiksi väliaikaisesti asunnonvaihtotilanteissa. (OP 2019a.)

Luotonantaja voi myöntää luottoa vakuuksien luotonantohetken mukaisesta käyvästä arvosta enintään 85 % ja ensiasuntojen osalta enintään 95 % (1.7.2018). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnon ostajalla tulee olla vähintään 15 % (ensiasunnossa 5 %) omia säästöjä tai muita reaali- vakuuksia. (OP 2019a.)

Enimmäisluototussuhde on myönnettävän luoton määrä suhteessa luoton vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Säännös ei edellytä tiettyä omarahoitusosuutta vaan tässä otetaan huomioon ainoastaan luoton vakuudet ja myönnettävän luoton määrä. (Makkonen 2016, 259.)

Finanssivalvonnan (2018b) mukaan enimmäisluototussuhteen laskemiseen hyväksyttäviä vakuuksia ovat

- ensisijainen asuntopantti (asunto-osaakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo, osaomistussopimuksen pääoma-arvo)
- muut asuntopantit mukaan lukien vapaa-ajan asunnot
- talletusvakuudet
- muut reaali- vakuudet (esim. osakkeet ja rahasto- osuudet)
- saadut vierasvelkapantit.

Pankin tulee huomioida, ettei enimmäisluototussuhteen laskennassa käytännössä oteta huomioon valtiontakausta, pankilta ostettavia takauksia ja vakuuksia eikä henkilötakausta. (Finanssivalvonta 2018b.)

3.4.5 Panttaukset

Luoton vakuutena olevaa omaisuutta kutsutaan pantiksi ja kun omaisuutta annetaan vakuudeksi muun henkilön lainalle, kutsutaan sitä vierasvelkapantiksi. Panttauksesta sovi-
taan panttaussitoumuksessa. Pantin omistajaa kutsutaan pantinantajaksi ja luoton myön-
tänyttä pankkia puolestaan pantinhaltijaksi. (Makkonen 2016, 207.)

Vakuudet jaetaan kattavuuden perusteella erityispanteiksi ja yleispanteiksi. Erityispant-
taussitoumuksessa omaisuus on vakuutena tietyistä sitoumuksessa yksilöidyistä luotoista,
kun taas yleispanttaussitoumus kattaa kaikki voimassa olevat ja tulevat luotot, kuitenkin
sitoumuksessa mainittujen rajausten puitteissa. Erityispanttaukset ovat yleispanttauksia
yleisemmät nykyään, joten asioita tarkastellaan lähinnä erityispanttausten näkökulmasta.
(Makkonen 2016, 207.)

Panttaussitoumus ehtoineen määrittelee panttivastuun alaisuuteen kuuluvan omaisuuden
sekä panttivastuun laajuuden. Panttaussitoumuksella pantinantaja sitoutuu luovuttamaan
sitoumuksessa yksilöidyn omaisuuden luoton takaisinmaksun tueksi. Pantti yksilöidään si-
toumuksessa yksiselitteisesti. Pankkikäytännön mukaisesti sitoumus koostuu varsinais-
esta sitoumuspaperista sekä siihen liitettävistä yleisistä ehdoista. Panttaussitoumuksen
kuten muutkin laina-asiakirjat voi allekirjoittaa monissa pankeissa myös sähköisesti.
Tässä tapauksessa edellä mainittujen dokumenttien lisäksi tulee toimittaa myös etämyyn-
tiä koskevat ennakkotiedot. (Makkonen 2016, 209.)

Asunto-osakkeen panttaus

Panttauksen julkivarmistus asunto-osakkeissa toteutuu lainanantajan ottamalla haltuunsa
asunto-osakkeisiin liittyvän osakekirjan. Pankissa tyypillisesti asuntokauppatilanteessa os-
tajan ja myyjän pankit sopivat keskenään osakekirjan lähettämistä suoraan ostajaa ra-
hoittavaan pankkiin. Osakekirjan mukana lähetetään vakuudensiirtolähete, jossa myyjän
pankki opastaa ostajan pankkia myyjän asuntoluoton loppuun maksuun liittyvissä järjeste-
lyissä. (Makkonen 2016, 213.)

Suomessa kuitenkin luovutaan vähitellen paperisista osakekirjoista, sillä vuoden 2019
alussa astui voimaan laki, jonka myötä asunto-osakkeet digitalisoidaan ja osakeluettelot
siirretään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Huoneistotietojärjestelmään. Osakkeiden
siirtäminen järjestelmän on ollut mahdollista 1.5.2019 lähtien ja aikaa siirtämiseen on vuo-
den 2022 loppuun asti. Siirron jälkeen taloyhtiöt eivät enää ylläpidä osakeluetteloa. Osa-
keluettelo säilyy julkisena. Osakekirjojen digitalisointi mahdollistaa sen, etteivät osakekirjat
jatkoissa voi hävitä eikä asunto-osakekaupoissa osapuolten tarvitse koota tietoja eri läh-
teistä ja lähetellä asiakirjoja edestakaisin. (DIAS 2019a.)

Kiinteistön panttaus

Kiinteistöpanntauksessa on tehtävä hakemus panttikirjan antamiseksi tai olemassa oleva panttikirja siirretään luotonantajan haltuun. Panttikirja voi olla joko sähköinen tai paperinen, mutta paperisista panttikirjoista luovutaan kokonaan vuoden 2019 loppuun mennessä. (Makkonen 2016, 210.)

Kiinteistön käyttäminen lainan vakuutena ja panttioikeuden perustaminen eroavat asunto-osakkeen panttaamisesta. Kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen kuuluu erityinen kirjaimismenettely, eli kiinnitys, sekä siitä todistukseksi annetun asiakirjan, panttikirjan, luovuttaminen pantiksi luotonantajalle tai muulle panttioikeuden haltijalle. (Kasso 2014, 18.)

Maanmittauslaitos antaa kiinnitystä vastaavan panttikirjan, jossa on määritelty kiinnityksen tuottaman etuoikeuden enimmäisarvo. Panttikirjoja voi olla yksi tai useampi. Maanmittauslaitos on heinäkuusta 2017 asti antanut vain sähköisiä panttikirjoja, jotka ovat tosiasiallisesti kiinteistörekisteriin tehtäviä merkintöjä. (Makkonen 2016, 216.) Pankin hallussa olleet paperiset panttikirjat on muutettu automaattisesti sähköiseen muotoon vuoden 2017 loppuun mennessä. Paperiseksi jäänyt panttikirja tulee ennen luoton myöntämistä muuttaa sähköiseen muotoon Maanmittauslaitoksen sivuilla. (MML 2017.)

Luotonantaja tavallisesti vaatii, että haettavien panttikirjojen arvo ylittää myönnettävän luoton arvon tietyllä määrällä, esimerkiksi 20 %:lla. Luottokäytössä tämä tavallisesti vaaditaan siksi, että mahdollisessa perintätilanteessa luotonantaja saa etuoikeuden myös luoton liitännäiskustannuksiin, kuten viivästyskorkoihin ja perintäkuluihin. (Makkonen 2016, 216.)

3.5 Asiakkaan talouden turvaaminen

Lainaa myönnettäessä on huomioitava asiakkaan talouden turvaaminen. Pankit tarjoavat erilaisia vakuutuksia talouden turvaamiseen sekä korkosuojauksia korkojen nousun varalta. Asiakkaan on myös tärkeää pystyä säästämään lainanmaksun ohella.

Lainaturva

Lainanottaja voi turvata taloudellista tilannettaan pankin tai muun yhteistyössä olevan vakuutusyhtiön myymällä erillisellä lainaturvavakuutuksella esimerkiksi kuoleman, työkyvyttömyyden tai työttömyyden varalta. Mikäli velallisen taloudellinen tilanne heikkenee yllättäen lainaturvavakuutuksessa mainituista syistä, auttaa vakuutus luoton maksamisessa. Lainaturva suojaa velallisen ja pankin lisäksi myös mahdollisten pantinantajien asemaa, sillä se antaa suojaa ostettavalle omaisuudelle. Vakuutuksen voi saada uuteen, vanhaan

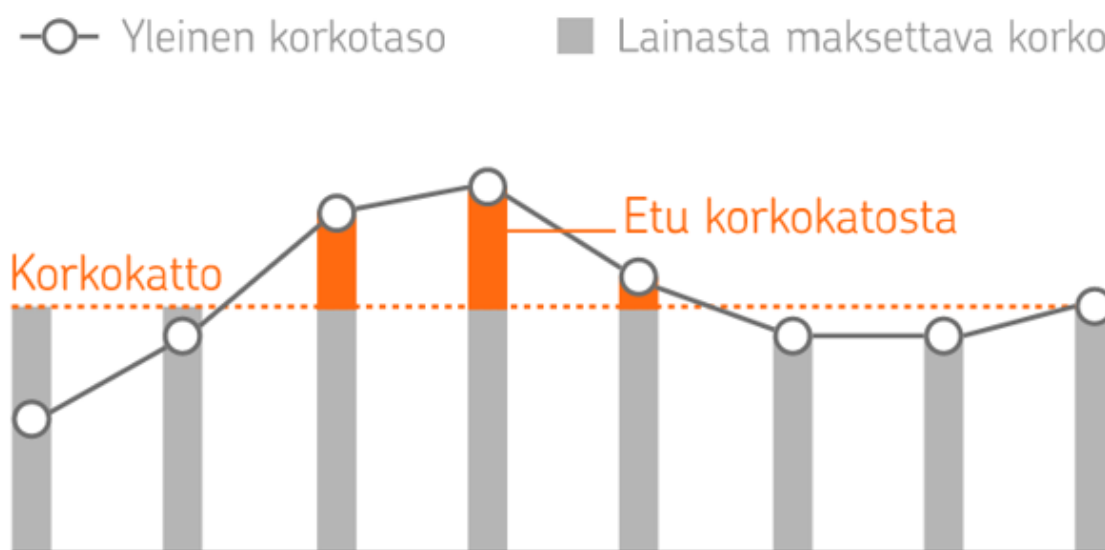
tai jatkuvaan luottoon. Yleensä lainaturvavakuutus otetaan asuntolainaan. (Kontkanen 2015, 159.)

Lainaturvien kattavuudessa ja ehdoissa on eroja eri tuotteiden ja palveluntarjoajien välillä. Yleensä vakuutus turvaa sen lainamäärän, joka lainan pääomasta ja koroista on maksamatta työkyvyttömyys- ja kuolemantapauksessa. Lainaturva tuo lisäksi turvaa vakavan sairauden sekä työttömyyden varalta. Vakuutettavalle luotolle ja vakuutusajalle on usein asetettu enimmäismäärät. Asiakkaan valitsema turvan laajuus vaikuttaa vakuutuksen hintaan. (Kontkanen 2015, 159.)

Korkokatto

Markkinakorkojen noustessa, nousevat myös luottojen korot. Markkinakorot ovat pitkään olleet alhaiset, mutta niiden ennustetaan nousevan lähivuosina. Pankit tarjoavat asiakkaiden lainoihin korkosuojaus, joita yleensä kutsutaan korkokatoiksi. Korkokatossa sovitetaan korkein mahdollinen luotosta maksettava korko. Näin asiakas voi arvioida paremmin taloudellista tilannettaan ja takaisinmaksukykyään. (Alhonsuo ym. 2012, 252.)

Pankit tarjoavat hyvin erilaisia korkosuojaustuotteita ja tämän vuoksi niiden vertailu on melko haastavaa. (Lassila 2019.) Korkosuojauksen maksun suuruuteen vaikuttavat korkomarkkinatilanne, korkokaton taso sekä voimassaoloaika. Esimerkiksi OP Ryhmä tarjoaa korkosuojausta 5,7,10 ja 14 vuodeksi, jonka voi maksaa kerralla tai lainan marginaalin ohessa. (OP 2019f.)



Kuva 9 Korkokatolla varmistetaan, ettei lainan korko nouse yli sovitun tason (OP 2019a)

Kuvan 9 kaltaisesti korkokaton avulla velallinen tietää, minkä summan yli kuukausittaiset asuntolainalyhennykset eivät nouse valitulla suojausajalla. Korkokaton hinta määrittyy sopimushetken korkotason perusteella, eli viitekorkojen noustessa myös korkokaton hinta nousee. (OP 2019f.)

3.6 Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen sekä kiinteistön ostosta maksetaan kaupan yhteydessä varainsiirtoveroa, lukuun ottamatta ensiasuntoa, jonka hankinta on tietyin edellytyksin säädetty verovaapaaksi. Vapautuksen varainsiirtoverosta voi saada vain kerran. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- Ostaja on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias.
- Ostaja omistaa kaupan jälkeen asunnosta vähintään 50 %.
- Asunto tai kiinteistö ostetaan vakituisesti asunnoksi ja ostaja muuttaa siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta.
- Ostaja ei ole kaupantekohetkellä tai sitä ennen omistanut vähintään 50 % asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta. (VSVL 931/1996 2 luku 11 §.)

Valtiolle maksettavan varainsiirtoveron määrä muodostuu luovutettavasta kohteesta. Kauppahinnasta tai muusta vastikkeellisesta arvosta maksetaan kiinteistöstä 4 %:n ja asunto-osakkeesta 2 %:n varainsiirtovero. Luovutusta pidetään varainsiirtoveronalaisena, kun kyseessä on vastikkeellinen saanto, eli kauppa tai vaihto. Saannolla tarkoitetaan omistusoikeuden siirtymistä ja vastikkeella tarkoitetaan yleensä kauppahintaa. Varainsiirtoveroa ei makseta perinnön, testamentin, lahjan tai yhteisomistuksen purkamisen perusteella saaduista kiinteistöistä tai arvopapereista (esimerkiksi asunto-osake), sillä ne eivät ole vastikkeellisia saantoja. Kannattaa kuitenkin huomioida, että mikäli lahjoittaa asunnon lapselle, vie riittävän suuren asunnon osan omistaminen lapselta ensiasunnon verovapauden, vaikka lahjoituksesta ei varainsiirtoveroa maksetakaan. (Huolman-Lakari 2016, 11–12.)

Varainsiirtoveron alaiseksi lasketaan myös ostajan vastattavakseen ottama myyjän velka. Asunto-osakkeen hinta esitetään myynti-ilmoituksessa yleensä myyntihintana ja velattomana hintana. Ostajan ostaessa osakkeet, siirtyy myös osakkeeseen kohdistuva velka ostajalle. Näin velkaosuuskin vaikuttaa varainsiirtoveron määrään. Yhtiölainaosuuden määrä ilmenee isännöitsijäntodistuksesta. (Huolman-Lakari 2016, 16, 18.)

Asunto-osakkeen sekä kiinteistön varainsiirtoverosta on vastuussa ostaja. Kiinteistönvälittäjän välityksellä tehdyistä kaupoista maksetaan vero kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä. Yksityishenkilöiden kesken tapahtuvissa kaupoissa vero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta eikä omistusoikeuden siirtymisellä ole merkitystä. (Huolman-Lakari 2016, 19.)

Kiinteistön ostossa vuokraoikeuden ja vuokratontilla sijaitsevien rakennusten ostamisesta maksetaan normaalisti varainsiirtoveroa. Veroa maksetaan siis myös pelkän rakennuksen vaihtaessa omistajaa ilman, että maapohja vaihtaa omistajaa. Kiinteistön vaihtaessa omistajaa, haetaan saannolle lainhuutoa. Lainhuutoa on haettava ja vero maksettava viimeistään 6 kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Lainhuuto haetaan kiinteistön toimialueen maanmittauslaitokselta. (Huolman-Lakari 2016, 22.)

3.7 Allekirjoittaminen ja asuntokaupat pankissa

Kun asiakkaiden kanssa on sovittu lainan yksityiskohdat ja lainalle on saatu myönteinen luottopäätös luotonmyöntökriteerien mukaisesti, tulee asiakkaan sekä mahdollisten pantinantajien allekirjoittaa laina-asiakirjat ennen asuntokauppoja.

Lainsäädännön ja kuluttajien muuttuneet vaatimukset yhdessä teknologian kehityksen kanssa uudistavat pankkitoimialaa ja tämän vuoksi pankeilla on erilaisia tietojärjestelmiä ja sovelluksia joka vuosikymmeneltä 60-luvulta lähtien. Teknologiat ovat vastanneet kunkin aikakauden tarpeisiin suurtietokoneista mobiilisovelluksiin. (Gerdt & Eskelinen 2018, 166–168.)

Pankin asiakaskokemus luotiin pelkästään pankkikonttorissa vielä muutama kymmenen vuotta sitten. Nykyisin harva asiakas asioi enää konttorissa, sillä monet mieltävät sen turhaksi ja jopa ärsyttäväksi. Tämän myötä pankkiasioiden hoitamisen pääkanavaksi on muodostunut mobiilipankki. Tulevaisuudessa pankkipalveluista ja neuvoista yhtä suurempi osa tuotetaan koneiden avulla ja joillekin asiakkaille se on ainut palkkipalvelukokemus esimerkiksi rahoitusasioiden osalta. (Gerdt & Eskelinen 2018, 169–174.)

Gerdt ja Eskelinen (2018, 174) uskovat, että tulevaisuudessa tekoälyyn perustuva järjestelmä käsittelee asiakkaan digitaalisessa muodossa olevat tiedot ja suosittelee niiden perusteella asiakkaalle parhaiten sopivaa asuntolainaa, laina allekirjoitetaan sähköisesti ja rahat maksetaan lohkoketjuteknologiaan perustuvaan rahastoon. Nähtäväksi jää minkä roolin pankit ottavat tulevaisuudessa ja keiden kanssa asiakkaat haluavat tulevaisuudessa pankkiasiansa hoitaa.

3.7.1 Lainatarjous ja asiakirjojen allekirjoittaminen

Asiakkaalle on aina annettava hyvissä ajoin ennen asuntolainasopimuksen tekemistä lainatarjous pysyvällä tavalla ja siinä on oltava kaikki luottosopimusta koskevat ehdot. Tarjouksessa on aina oltava mukana ESIS-lomake, jos asiakas ei ole sitä aiemmin saanut tai tarjouksen sisältö poikkeaa aiemmin annetun lomakkeen sisällöstä. ESIS-lomakkeen eli Eurooppalainen standardoitu tietosivu -lomakkeen avulla pyritään helpottamaan asiakkaan mahdollisuutta verrata eri luotonantajien asuntolainatarjouksia. Lomakkeelta tulee löytyä seuraavat tiedot: luotonantaja, luotonvälittäjä, tarjottava luotto, luottokustannukset ja takaisinmaksu, kuluttajan muut velvoitteet, kuluttajalle lain nojalla kuuluvat oikeudet, neuvontapalvelut, sopimusrikkomuksen seuraamukset sekä oikeussuojakeinot ja valvontaviranomaiset. (KSL 38/1978 7a luku 6 § ja 14 §.)

Teknologian kehittyessä pankit ovat automatisoineet prosesseja, etenkin asuntolainaprosessi on pitkään pysynyt ennallaan ja siihen asiakkaat ovat kaivanneet nopeutta ja läpinäkyvyyttä. Esimerkiksi OP Ryhmässä on vuoden 2018 alussa otettu käyttöön palvelu, jolla tehdään täysin digitaalisia asuntolainapäätöksiä. (OP-media 2018b.)



Kuvio 5 Automaattinen lainatarjous

Kuvion 5 mukaisesti, asiakas voi hakea asuntolainaa verkossa tai mobiililaitteella op.fi -sivujen ja saada lainapäätöksen heti esimerkiksi asuntonäytön aikana. Hakemukselle tulee täyttää henkilötiedot, varallisuustiedot, tiedot tuloista ja menoista sekä perustiedot siitä, millaista kohdetta on ostamassa. Syötettyjen tietojen perusteella luottopäätöskone antaa automaattisesti lainapäätöksen, lainamäärän ja marginaalin. Lainatarjous on pankin osalta sitova, mikäli asiakkaan antamat tiedot ovat oikein ja vakuudet ovat kunnossa. (OP-media 2018b.)

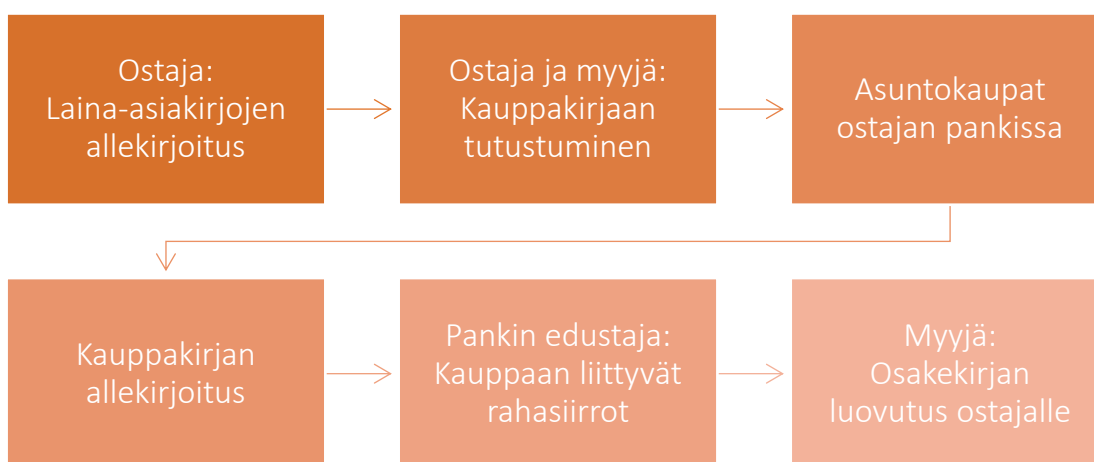
Kun asiakas hyväksyy lainatarjouksen ja lainan yksityiskohdista on sovittu, tulee allekirjoittaa lainan myöntämiseen liittyvät asiakirjat kuten esimerkiksi velkakirja ja panttaussitoumus. Kuluttajansuojalain mukaan lainasopimus, eli velkakirja, on aina tehtävä kirjallisesti

ja kuluttajalle sekä mahdolliselle pantinantajalle on annettava kappale sopimuksesta. Sopimus voidaan tehdä myös sähköisesti niin, että asiakas voi tallentaa ja toisintaa sopimuksen muuttumattomana. (KSL 38/1978 7a luku 15 §.)

Asiakas voi allekirjoittaa asiakirjat konttorilla, mutta pankit tarjoavat erilaisten sopimusten hyväksymiseen myös sähköistä allekirjoitustapaa. Esimerkiksi OP:n asiakas voi allekirjoittaa laina-asiakirjat OP:n sähköisessä allekirjoituspalvelussa kirjautumalla sisään verkkopalvelutunnuksilla, eikä konttorilla käyntiä vaadita. (OP 2019j.)

3.7.2 Asuntokaupat pankissa

Asuntokauppojen valmistelu alkaa, kun myyjä on hyväksynyt ostajaehdokkaan tarjouksen. Ostaja sopii pankin kanssa ennen kauppvoja laina-asiakirjojen allekirjoittamisesta sekä antaa pankin yhteyshenkilön tiedot välittäjälle. Välittäjä toimittaa pankille tarvittavat tiedot ja luonnoksen kauppakirjasta. Kaupat tehdään yleensä ostajan pankissa ja kaupantekotilaisuudessa on yleensä mukana ostaja, myyjä, kiinteistövälittäjä, pankin edustaja sekä kaupanvahvistaja, mikäli kyseessä on kiinteistökauppa. Sekä myyjä- että ostajaosapuolten on todistettava henkilöllisyytensä voimassa olevalla henkilöllisyystodistuksella. (Nordea 2019b.)



Kuvio 6 Asuntokaupan eteneminen pankissa

Kaupantekotilaisuudessa allekirjoitetaan kauppakirja, johon sekä ostaja että myyjä ovat tutustuneet etukäteen. Allekirjoitusten jälkeen pankin edustajan tehtävänä on tehdä kauppaan liittyvät tilisiirrot. Välittäjän tehtävänä asunto-osakekaupoissa on varmistaa, että osakkeen asiakirjojen siirtomerkinnot ovat oikeellisia sekä omistusoikeuden asianmukaisen siirtymisen. Myyjä luovuttaa osakekirjan ostajalle ja mikäli asunto toimii lainan vakuutena, osakekirja jää pankille pantiksi. Paperiset osakekirjat ja taloyhtiöiden ylläpitämät

osakasluettelot tulevat vaiheittain siirtymään uuteen sähköiseen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistojärjestelmään vuoden 2019 alusta alkaen. Tulevaisuudessa fyysisiä osakekirjoja ei ole. (Nordea 2019b; OP 2019k.)

Mikäli ostaja on ensiasunnon ostaja ja kaupat on tehty ennen 1.11.2019, on asiakkaan pitänyt täyttää ensiasunnon ostajan vakuutus -lomake. Asiakas vakuuttaa lomakkeessa, ettei ole ennen kaupantekohetkeä omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Lomake lähetetään Maanmittauslaitokselle. Vakuutus tehdään 1.11.2019 eteenpäin sähköisesti OmaVero-palvelussa. (MML 2019b.) Muun kuin ensiasunnon ostajan tai ensiasunnon ostajan, joka ei täytä verovapauden ehtoja, tulee maksaa varainsiirtovero. Varainsiirtoveroa käsiteltiin luvussa 3.6. Vero maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

3.7.3 Asuntokaupat tulevaisuudessa

Panttikirjojen ja osakekirjojen sähköistyminen mahdollistaa kiinteistö- ja asuntokauppojen muuttumisen kokonaan sähköisiksi. Luvussa tarkastellaan kummankin kaupan sähköistä etenemistä.

Paperisten osakekirjojen ja taloyhtiöiden ylläpitämien osakasluetteloiden siirtyminen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Huoneistotietojärjestelmään mahdollistaa sähköisen asunto-osakekaupan ilman pankissa käyntiä digitaalisin osakkein vuonna 2020 ja paperisin osakkein kauppa on ollut mahdollinen kesäkuusta 2019 lähtien. Digitaalisen asuntokaupan mahdollistaa Suomessa kehitetty asunto-osakekaupan alusta DIAS, jossa on mukana asuntokaupan toimijat kuten kiinteistönvälittäjät, rakennuttajat ja pankit. Osakekirjojen sähköistämiseen on annettu aikaa vuoden 2022 loppuun asti ja tämän vuoksi digitaalinen asuntokauppa on mahdollinen myös paperisella osakekirjalla. (DIAS 2019b.)



Pankkien
tarkastukset



Ostajan ja myyjän
allekirjoitukset



Maksut välittäjälle
ja verottajalle



Kauppahinnan
maksun



Omistajuuden
muutoksen

Kuva 10 Digitaalisen asuntokaupan eteneminen (DIAS 2019b)

Asunto-osakekauppa ei ole jatkossa sidottu aikaan, paikkaan tai papereihin. Asuntokaupat voi hoitaa vaikka omalta kotisohvalta. Kuvan 10 mukaisesti välittäjä käynnistää DIAS-

kaupan, kun kaupan ehdoista on sovittu ja kaupan osapuolet ovat sopineet asioista myös pankkinsa kanssa. Pankkien tulee tarkastaa omasta näkökulmastaan edellytykset kaupanteolle. Ostaja ja myyjä saavat kutsun allekirjoittaa kaupat digitaalisesti ja allekirjoitusten yhteydessä kummatkin osapuolet valtuuttavat oman pankkinsa hoitamaan tarvittavat maksut ja tekemään omistajuuden siirron. Allekirjoitus ja tunnistautuminen tapahtuu pankin verkkopalvelutunnuksilla. Välittäjän tehtäväksi jää lähettää DIAS-kaupan dokumentit isännöitsijälle sekä hoitaa varainsiirtoveroilmoitus. (DIAS 2019a.) Seuraavassa taulukossa 3 esitetään yhteenveto asunto-osakkeen kauppajen nykytilanteesta ja tilanteesta vuonna 2020.

Taulukko 3 Yhteenveto asuntokauppajen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta (DIAS 2019a)

Asuntokauppa nyt	Asuntokauppa vuonna 2020
Paperiset osakekirjat, joihin merkitään omistajuus käsin.	Digitaalinen merkintä Huoneistojärjestelmässä ja tieto helposti saatavissa.
Osana kauppaa siirretään paperisia osakekirjoja holvista toiseen.	DIAS tekee merkinnät sähköisesti suoraan Huoneistojärjestelmään.
Paperikaupassa on paljon manuaalisia vaiheita, joissa tehdään merkintöjä ja siirretään pape-reita.	Kaupan vaiheita voidaan automatisoida ja rajapinnat Huoneistotietojärjestelmään mahdollistavat nopean omistajuuden siirron.
Asuntokauppa kokonaisuudessaan on hidasta ja sisältää paljon manuaalisia vaiheita.	Digitalisoitumisen myötä tulee olemaan mahdollista automatisoida manuaalisia vaiheita ja toteuttaa asuntokaupat minuuteissa.

Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan-verkkopalvelussa voi tehdä lähes kaikki kiinteistöjen luovutukseen liittyvät sopimukset ja hakemukset sähköisesti. Palvelussa voidaan

- luonnostella ja allekirjoittaa kiinteistön kauppakirjan esisopimus
- hakea uutta kiinnitystä
- hakea sähköisen panttikirjan siirtoa
- valtuuttaa toinen henkilö toimimaan puolestaan yllämainituissa asioissa
- ostaa rekisteritulosteita palvelussa tehdyn asiakirjan kohteesta. (MML 2019c.)

Pankin työntekijän näkökulmasta palvelun hyöty on se, että siellä voi laatia kaupankäyntiin ja vakuuksien varmistamiseen liittyvät hakemukset. Asiakkaalle voidaan lähettää esimerkiksi kiinnityshakemus allekirjoitettavaksi ennen kaupantekoa ja näin varmistaa vakuuden saanti. (MML 2019c.)

4 CASE: PANKKI X

4.1 Kohdeyritys

OP Ryhmä on osuustoiminnallinen, vuonna 1902 perustettu itsenäisten osuuspankkien sekä ryhmän keskusyhteisöntytäryhtiöineen muodostama finanssiryhmä. OP:n pääjohtajana on toiminut 1.3.2018 alkaen Timo Ritakallio. Osuuspankit ovat itsenäisiä, paikallisia sekä vähittäispankkitoimintaa harjoittavia talletuspankkeja, joiden toimiala kattaa koko Suomen. (OP 2019h.)

OP:n perustehtävänä on luoda vahvan vakavaraisuutensa ja tehokkuutensa avulla kestävää taloudellista menestystä, turvallisuutta ja hyvinvointia omistaja-asiakkaille ja toimintaympäristölle. OP Ryhmän toiminta on jaettu kolmeen liiketoimintasegmenttiin: Pankkitoiminnan henkilö- ja pk-yritysasiakkaat, Pankkitoiminnan yritys- ja instituutioasiakkaat sekä Vakuutusasiakkaat. (OP 2019i.)

Työ toteutettiin toimeksiantona yhdelle näistä itsenäisistä osuuspankeista, jota tässä työssä kutsutaan Pankki X:ksi. Kyseinen pankki on kooltaan melko pieni, ja siellä työskentelee alle 10 työntekijää. Pankin pienen koon vuoksi, ei pankin tietoja tässä työssä avata tarkemmin. Tutkimuksen haastattelu toteutettiin haastattelemalla isomman OP Ryhmän pankin työntekijöitä. Haastattelun kohdepankkia kutsutaan työssä Pankki Y:ksi.

OP Ryhmässä itsenäiset osuuspankit saavat päättää, haluavatko ne keskittää joitakin palveluita Keskusyhteisölle. Pankki X ei ole keskittänyt rahoitukseen liittyviä taustatöitä, vaan rahoitusneuvojat ja rahoitusasiantuntijat tekevät kaiken asuntolainaprosessiin liittyvän itse.

4.2 Tutkimusmenetelmien valinta

Opinnäytetyössä oli tarkoitus selvittää, miten asuntolainaprosessi eteni oikeassa tilanteessa peilaten sitä työn teoriaosuuteen. Tutkijasta ulkopuolisia osallistavalla tutkimusosuudella haluttiin selvittää, mitä eroja asuntolainaprosessissa on Pankki X:n ja Pankki Y:n välillä sekä kannattaisiko Pankki X:n toimia isomman pankin, eli Pankki Y:n, mukaisesti. Tutkimus muodostuu käytännössä kahdesta erilaisesta, mutta toisiaan yhdistävästä sekä täydentävästä osiosta.

Tutkimusstrategiaksi valikoitui tapaustutkimus. Tapaustutkimus on tutkimusstrategia, jonka sisällä voidaan käyttää erilaisia menetelmiä ja aineistoja. Aineistoa kerätään muun muassa havainnoin, haastatteluin sekä dokumentteja tutkien. Tapaustutkimuksessa on tyypillistä valita yksittäinen tapaus, tilanne tai joukko tapauksia, ja tarkastelun kohteen on useimmiten prosessi. (Bamberg, Jokinen & Laine 2007, 9–10.)

Tutkimuksen ensimmäisessä osassa tarkastellaan tutkijan itsensä suorittamia asuntolainatapauksia osallistuvan havainnoinnin sekä siihen liittyvän dokumentaation avulla.

Tutkimuksen toisen osuuden menetelmäksi valikoitui teemahaastattelu. Hirsjärven ja Hurmeen (2008, 47–48) mukaan teemahaastattelussa yksityiskohtaisten kysymysten sijaan haastattelu etenee keskeisten teemojen mukaisesti ja näin saadaan tutkittavien ääni kuuluviin. Kyseessä on puolistrukturoitu menetelmä siksi, että haastattelun teema-alueet ovat kaikille samat ja kysymyksillä ei ole tarkkaa muotoa tai järjestystä. Teemahaastattelussa haastattelija tietää, että haastateltavat ovat kokeneet tietyn tilanteen.

Kun tutkija ja haastateltavat jakavat saman sosiaalisen todellisuuden, eli esimerkiksi työpaikan tai työtehtävän, on kyse sisäpiirihaastattelusta. Sisäpiiriläisen voi olla ulkopuolista tutkijaa helpompaa löytää haastateltavia ja saavuttaa heidän luottamuksensa. Sisäpiirihaastattelussa tarkkaan asetellut kysymykset voivat enemmänkin haitata kuin edistää haastateltavien kerrontaa ja siksi sisäpiirihaastattelut muistuttavat enemmän keskustelua. Haastattelijan tehtävänä on tutkimusaineiston keruu ja tämän vuoksi on tärkeää ohjata keskustelua niin, että siinä pysytään itse asiassa ja tuotetaan tutkimuksen kannalta mielekästä tietoa. (Aho, Hyvärinen, Nikander & Ruusuvuori 2017, 344–346.)

Haastattelijan ja haastateltavan yhteiset kokemukset ja osallisuus samoihin tilanteisiin helpottavat keskinäistä ymmärrystä. Esimerkiksi samoihin tilanteisiin liittyvät koodit ja kieli ovat tuttuja, joten haastattelija pääsee nopeasti kiinni itse asiaan. Edeltä mainittujen lisäksi sisäpiirihaastattelun etuna on myös se, että vuorovaikutus haastattelutilanteessa on usein mutkatonta. (Aho ym. 2017, 346.)

4.3 Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset

Opinnäytetyön tutkimus tehtiin kvalitatiivisena tapaustutkimuksena, joka toteutettiin tarkastelemalla dokumentaatiota tositilanteen asuntolainatapauksista peilaten sitä teoriaosuuteen. Tutkimuksessa käytettiin myös teemahaastattelumenetelmää, jonka avulla selvitettiin Pankki Y:n työntekijöiden mielipiteitä nykyisestä asuntolainaprosessista verrattuna entiseen. Pää tarkoituksena oli saada selville, olisiko Pankki X:n hyödyllistä keskittää rahoituksen taustatyöt Pankki Y:n kaltaisesti, jotta työ olisi tehokkaampaa ja mielekkäämpää työntekijän näkökulmasta.

Tutkimuksen haastatteluosuus toteutettiin marraskuussa 2019 Pankki Y:n toimitiloissa. Haastattelut olivat yksilöhaastatteluita, sillä haastateltavat työskentelevät eri toimipisteillä eikä haastateltavien haluttu vaikuttavan toistensa mielipiteisiin ja näkemyksiin asuntolainaprosessista. Haastattelut nauhoitettiin ja aineisto litteroitiin. Jokaiselta haastateltavalta

pyydettiin lupa haastattelun nauhoittamiseen. Teemahaastattelussa käytettiin apuna haastattelurunkoa (liite 3).

Haastatteluun valittiin henkilöt, jotka ovat työskennelleet rahoitusneuvojana tai -asiantuntijana myös ennen rahoituksen taustatöiden keskittämistä. Haastateltavat valitsi Pankki Y:n pankinjohtaja annetun kriteerin mukaisesti. Tutkimukseen haastateltiin kahta rahoitusasiantuntijaa sekä yhtä rahoitusneuvojaa, joilla on laaja-alainen asiantuntemus asuntolainaprosessista. Haastateltavien määrää rajoitti se, etteivät kaikki Pankki Y:n rahoitusneuvojat ja -asiantuntijat ole kokeneet asuntolainaprosessia OP Ryhmässä ennen rahoituksen taustatöiden keskittämistä. Myös ajankäytön (niin tutkijan kuin haastateltavienkin) ja logististen syiden vuoksi haastateltavien määrä rajattiin kolmeen. Haastateltavista rahoitusasiantuntijat työskentelivät samalla toimipisteellä ja rahoitusneuvoja eri toimipisteellä. Jatkossa opinnäytetyössä puhutaan rahoitusneuvojasta tarkoittaen myös rahoitusasiantuntijoita, sillä nimikkeillä ei ole prosessin tarkastelun kannalta merkitystä.

Yhteydenpito ja haastatteluluvan pyytäminen pankinjohtajalta tapahtui OP Ryhmän sisäisten viestintävälineiden kautta. Haastateltaviin oltiin yhteydessä sähköpostitse, jossa heille kerrottiin haastattelun tarkoitus sekä tiedot käsiteltävistä aihealueista, jotta he pystyivät valmistautumaan haastatteluun. Sähköpostissa myös kerrottiin, ettei heidän nimiä tai pankkia mainita opinnäytetyössä.

4.3.1 Asuntolainaprosessi Pankki X

Pankki X ei ole keskittänyt rahoituksen taustatöitä, joten tarkastellaan esimerkkien (A ja B) avulla kokonaista asuntolainaprosessia. Tapauksien tietoja on muutettu, sillä alaluvun 3.1.1 mukaisesti tietosuojalainsäädäntöön liittyviä henkilötietojen käsittelyyn ja salassapitoon liittyviä velvoitteita on noudatettava. Liitteestä 1 löytyvät kaikki tarkasteltavan asuntolainan A taustatiedot sekä laskelmat ja liitteestä 2 kaikki B tapaukseen liittyvät taustatiedot ja laskelmat. Asuntolaina A käsittelee muun kuin ensiasunnon ostajan omakotitalon ostoa ja asuntolaina B käsittelee ensiasunnon ostajan asunto-osakkeen ostoa. Tapaukset esitellään tekstissä rinnakkain vertailtavuuden helpottamiseksi.

Pankkisalaisuuden vuoksi kaikkea prosessiin liittyen ei liitteistä löydy. Tämän vuoksi laskelmat ovat suuntaa-antavia ja perustuvat teoriaosuuteen. Järjestelmässä käsiteltyä asuntolainaa kutsutaan hankkeeksi. OP:n järjestelmä, jossa hanketta käsitellään, laskee kaiken tarvittavan automaattisesti syötettyjen tietojen perusteella eikä rahoitusneuvojan tarvitse laskea mitään manuaalisesti.

Lainaneuvottelu ja luoton myöntäminen

A ja B: Verkosta saapui hyväksytyyn automaattisen lainapäätöksen saanut verkkohakemus. Laina otettiin heti käsittelyyn ja asiakkaita kiitettiin hakemuksesta. Heiltä kysyttiin tarkentavia tietoja heidän tilanteestaan sekä ostettavasta kohteesta. OP:n asiakas voi hakea sähköisesti tunnistautuneena asuntolainaa verkkopankista niin, että hänen on mahdollista saada heti automaattinen lainatarjous. Tarjous perustuu asiakkaan syöttämiin tietoihin. Vaikka asiakas sai automaattisen lainatarjouksen, tulee rahoitusneuvojan olla asiakkaaseen yhteydessä ja tarkentaa annettuja tietoja asiakkaan tilanteesta sekä ostettavasta kohteesta.

A ja B: Automaattinen lainapäätöspalvelu siirtää suoraan asiakkaan syöttämät tiedot järjestelmään, jossa hanke luodaan. Asiakkaiden kanssa käytiin läpi heidän antamansa tiedot, että ne olivat varmasti menneet oikein. Luottokelpoisuutta tarkastellessa pankilla on velvollisuus tarkastaa asiakkaan antamien tietojen oikeellisuus. Asiakkaille kerrottiin puhelimesta, että heidän palkkatiedot tarkastetaan tilitapahtumista. Asiakkaiden antamat tiedot vastasivat tilitapahtumia. Mikäli asiakkaat eivät olisi olleet OP:n asiakkaita valmiiksi, olisi heiltä pitänyt pyytää palkkatodistukset sekä tiliotteet vähintään kolmelta kuukaudelta. Asiakkaan hakiessa lainaa verkossa, tarkastaa järjestelmä automaattisesti luotonhakijoiden luottotiedot. Tähän asiakas antaa suostumuksensa lähettäessään lainahakemuksen. Asiakkaiden maksukyky osoittautui erinomaiseksi eikä heillä ollut luottohäiriömerkintöjä.

A: Lainatarve muodostui ostettavan kohteen kauppahinnasta, varainsiirtoverosta, lainhuuto- ja kiinnityskuluista sekä nostokulusta, joista vähennettiin asiakkaiden omarahoitusosuus. Asiakkaat eivät olleet ensiasunnon ostajia, joten heidän tuli maksaa kiinteistön kauppahinnasta 4 %:n varainsiirtovero. Varainsiirtoverolla oli huomattava vaikutus lainatarpeen muodostumiseen.

B: Lainatarve muodostui ostettavan kohteen kauppahinnasta ja lainannostokulusta, joista vähennettiin asiakkaiden omarahoitusosuus. Asiakkaat olivat alle 39-vuotiaita ensiasunnon ostajia, joten heidän ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. Mikäli he olisivat olleet yli 39-vuotiaita tai ei ensiasunnon ostajia, olisi varainsiirtovero asunto-osakkeesta ollut 2 % hankintahinnasta.

A: Pankki edellyttää saatavalleen vakuutta ja tämän vuoksi tälle hankkeelle edellytettiin vakuuslaskelman mukaisesti ostettavan kohteen lisäksi joko muuta reaalivakuutta, valtiontakausta tai pankin luottotakausta. Laskelmista huomataan, ettei valtiontakausta olisi riittänyt kattamaan hankkeen vakuusvajetta, mutta luottotakausta riittäisi. Asiakkaiden oli mahdollista saada lisävakuudeksi vanhempien velaton asunto-osake. Tässä tapauksessa oli

sekä pankin että asiakkaiden etu valita lisävakuudeksi vanhempien asunto-osake. Reaalivakuus on pankin riskien hallinnan näkökulmasta paras ja asiakkaan etu vanhemmilta saatavassa lisävakuudessa on sen maksuttomuus.

B: Asiakkaat olivat säästäneet ASP-tililleen rahaa, mutta ASP-tilien ehdot eivät säästösumman näkökulmasta täytyneet. ASP-tilille tulisi olla säästettynä 10 % ostettavan kohteen hinnasta ja heidän tileillään oli vaadittua vähemmän rahaa. Tämän vuoksi laina toteutettiin normaalina pankkilainana. Asiakkailta ei ollut mahdollista saada muuta reaalivakuutta, tämän vuoksi tarkasteltiin mahdollisuutta valtioneuvoston takaukseen ja luottotakaukseen. Laskelmasta huomataan, ettei valtioneuvoston takaus olisi tässä tapauksessa riittänyt kattamaan vakuusvajetta, joten asuntolainaan valittiin pankin maksulliset luottotakaukset. Asiakkaille kerrottiin palkkion muodostumisesta sekä siitä, että omistaja-asiakkaina heidän OP-bonusia voidaan käyttää palkkion maksamiseen.

A: Enimmäisluototussuhteen mukaan luotonantaja voi myöntää luottoa vakuuksien luotonantohetken mukaisesta käyvästä arvosta enintään 85 % eikä luototussuhteen laskennassa oteta huomioon valtioneuvoston takauksia tai pankilta ostettavaa takauksia. Tämän seurauksena ainut mahdollinen lisävakuus enimmäisluototussuhteen näkökulmasta (koska lainaa ei haluttu jakaa) oli vanhempien asunto-osake.

B: Ensiasunnon ostajien kohdalla pankki voi myöntää luottoa enintään 95 % vakuuksien luotonantohetken mukaisesta käyvästä arvosta. Tässä tapauksessa enimmäisluototussuhde jäi hieman alle 95 %, joten ehto täyttyi.

A: Hankkeella päädyttiin lisävakuuden osalta vanhempien asunto-osakkeeseen, joten vanhempien tuli toimittaa siitä maksimissaan 3 kuukautta vanha isännöitsijäntodistus. Asuntoon ei kohdistunut taloyhtiölainaa eikä viiden seuraavan vuoden toteutettavissa korjauksissa ollut mitään isoa remonttia tiedossa. Lisävakuuden arvon arvio saatiin OP Kodin kiinteistövälittäjältä, johon vakuusarvo pohjautui. Samoin toimitettiin asuntolaina B:n kohdalla, paitsi koska reaalilievakuutta ei ollut, ei OP Kodin välittäjiltä tarvittu arviota.

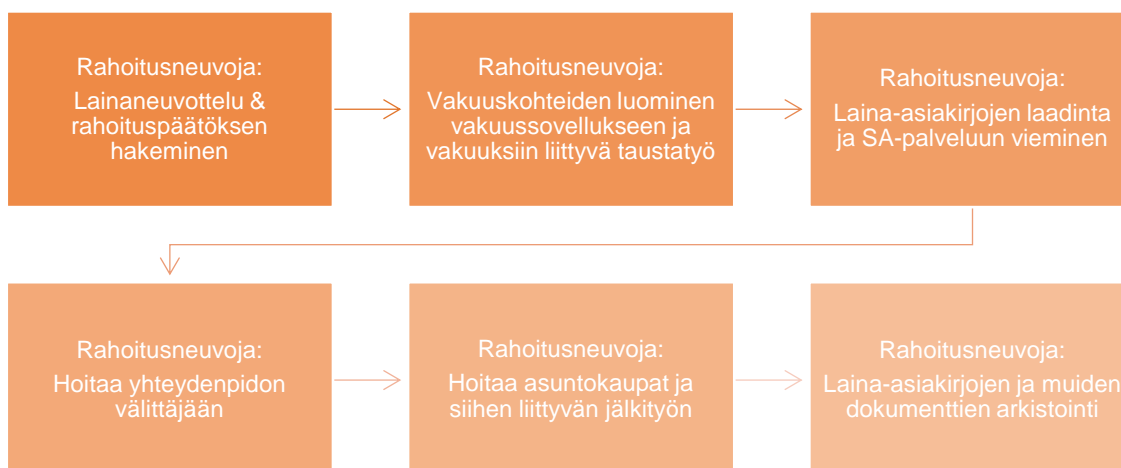
A ja B: Lainan maksusuunnitelma suunnitellaan yhdessä asiakkaan kanssa ja toivottavaa olisi, että laina-aika olisi maksimissaan 20–25 vuotta ja lainojen maksuerän osuus enintään 35 % asiakkaan nettotuloista. Asiakkaan toiveita maksuerän suuruudesta kuunneltiin ja tämän avulla lähdettiin luomaan maksusuunnitelmaa.

A: Lyhennystavaksi valikoitui yksi yleisimmistä lyhennystavoista eli muuttuva annuiteetti ja viitekoroiksi vaihtuvista koroista yleisimmin käytetty euribor 12 kk. Asiakkaat halusivat lainaansa korkosuojaus, joten viitekoroiksi oli valittava euribor-korko. Euriborkorko oli myös primekorkoa pienempi, joten jo senkin puolesta valinta oli asiakkaalle parempi.

Laina-ajaksi muodostui 23 vuotta ja maksuerän osuus nettotuloista oli noin 18 %, joten ne pysyivät annettujen suositusrajoitusten alapuolella. Asiakkaalle tulee laskea lainan stressitesti, joka OP:n järjestelmässä muodostui hankkeelle automaattisesti ja tämä käytiin läpi yhdessä asiakkaiden kanssa.

B: Lyhennystapa ja viitekorko valikoituivat samalla tavalla, kun asuntolaina A:ssa. Laina-ajaksi muodostui 24 vuotta ja maksuerän osuus nettotuloista oli noin 18 %. Stressitestin tulos käytiin asiakkaiden kanssa läpi ja he kokivat korkosuojauksen erittäin tärkeäksi. Asiakkaat olisivat halunneet myös takaisinmaksuturvan, mutta terveyssyistä eivät sitä voineet saada. Asiakkaille tehtiin talouden turvaamiseksi korkosuojauksen lisäksi kummallekin omat jatkuvat rahastosäästösopimukset.

A ja B: Asiakkaille annettiin lainatarjoukset verkkopankkiin. Lainatarjoukset sisältävät automaattisesti lain vaatiman ESIS-lomakkeen.



Kuvio 7 Pankki X:n asuntolainaprosessi

Kuviosta 7 nähdään asuntolainaprosessin eteneminen case Pankki X:ssä. Kun neuvottelut on saatu päätökseen, on aika keskittyä rahoituksen taustatyöhön ja asiakirjojen laadintaan.

Taustatyö ja asiakirjojen laadinta

A: Kun rahoituspäätös oli saatu ja asiakkaiden kanssa oli sovittu kaikki lainan yksityiskohdat, vakuussovellukseen luotiin vakuuskohteet (ostettava kohde sekä lisävakuudeksi tuleva kohde). Rasitustodistuksesta tarkistettiin ostettavan kiinteistön tiedot ja kiinteistöön

kohdistui kiinnityksiä yhdellä sähköisellä panttikirjalla. Kiinnitykset riittivät hankkeelle, joten niitä ei tarvinnut hakea lisää.

A: Välittäjä oli yhteydessä myyjän pankkiin, jotta ostajan pankkiin toimitettiin sitoumus panttikirjojen siirrosta. Myyjän pankki toimitti sitoumuksen, jossa sitoutuivat siirtämään panttikirjat ostajan pankille. Sitoumuksessa oli muun muassa kiinteistön tiedot sekä maksutiedot myyjän pankkiin. Tämän jälkeen tehtiin sähköisessä luonnospalvelussa panttikirjan siirtopyyntö myyjän pankille, jonka myyjän pankki hyväksyi oman aikataulunsa mukaisesti, kun siirron ehdot täyttyivät.

B: Kun rahoituspäätös oli saatu ja asiakkaiden kanssa oli sovittu kaikki lainan yksityiskohdat, luotiin vakuuskohde vakuussovellukselle. Asiakkailta saadusta ajantasaisesta isännöitsijäntodistuksesta ja myyntiesitteestä liitettiin tietoja sovellukseen. Välittäjä oli yhteydessä myyjän pankkiin ja pyysi myyjän pankkia lähettämään osakekirjan ostajan pankkiin. Osakekirjan mukana tuli vakuudensiirtolähete, jossa myyjän pankki opasti ostajan pankkia myyjän asuntoluoton loppuun maksuun liittyvissä järjestelyissä. Asiakkaille avattiin heidän pyynnöstään yhteinen lainanhoitotili, johon kummankin omilta tileiltä siirtyi automaattisesti kuukausittain tietty summa rahaa lainanhoitoa varten.

A ja B: Asiakkaat halusivat allekirjoittaa sähköisesti, joten tiedot luotonhakijoista, velkakirja ja erityispanntaussitoumus sekä asiakirjoihin liittyvät saatteet lähetettiin sähköiseen allekirjoituspalveluun asiakkaiden hyväksyttäväksi. Asuntolaina A:ssa myös pantinantajat halusivat allekirjoittaa sähköisesti, joten heille laitettiin hyväksyttäväksi asiakirjoihin liittyvien saatteiden lisäksi pantinantajan kappale velkakirjasta, tiedot hankkeesta ja lainanhakijoista sekä erityispanntaussitoumus. Rahoitusneuvojan tehtävänä on tarkistaa, että asiakirjoissa on oikeat tiedot. Välittäjä toimitti ennen kauppaja kauppakirjaluonnoksen.

Asuntokaupat ja jälkityö

A: Asiakkaat saapuivat hieman ennen sovittuja kauppaja, jotta ehtivät allekirjoittaa lainhuutohakemuksen. Lainhuutohakemuksen voi allekirjoittaa sähköisesti, mutta asiakkaat allekirjoittivat kuitenkin paperisen hakemuksen pankilla.

A: Rahoitusneuvojan tehtävänä kaupoilla on hoitaa rahasiirrot. Välittäjä kävi yhdessä myyjän ja ostajan kanssa läpi kauppakirjan ja ilmoitti, kun olivat valmiit. Tämän jälkeen tehtiin rahasiirrot myyjän pankin ohjeiden mukaisesti ja dokumentit vietiin allekirjoitettavaksi osallisille. Rahasiirtojen ohessa maksettiin myös varainsiirtovero ja välittäjän palkkio. Kaupantavahvistajan palkkion osalliset maksoivat käteisellä.

A: Kauppojen jälkeen pankin holviin arkistoitiin huolellisesti asuntolainaan liittyvät dokumentit. Pankki X:ssä on sovittu, että yksi toimihenkilöistä hoitaa aina lainhuutojen hakemiset ja siihen liittyvän seurannan. Hakemus tulee lähettää Maanmittauslaitokselle 6 kuukauden kuluessa kaupoista.

B: Asiakkaat saapuivat hieman ennen kauppvoja sopimuksen mukaisesti. Tapaaminen oli ensinäkeminen asiakkaiden ja rahoitusneuvojan kesken. Koska kaupat tehtiin ennen 1.11.2019, asiakkaat allekirjoittivat ensiasunnon ostajan vakuutus -lomakkeen, jossa he vakuuttivat, etteivät olleet ennen kyseisiä kauppvoja omistaneet vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Kaupat etenivät samalla tavalla kuin asuntolain A:n kaupoissa, mutta tässä tapauksessa ei maksettu varainsiirtoveroa eikä asunto-osakekaupoissa tarvittu kaupanvahvistajaa. Kauppojen jälkeen osakekirja ja muut rahoitukseen liittyvä dokumentaatio arkistoitiin pankin holviin.

4.3.2 Asuntolainaprosessi Pankki Y

Pankki Y on keskittänyt rahoituksen taustatyöt. Teemahaastattelun avulla selvitettiin kolmen Pankki Y:n työntekijän näkemyksiä ja mielipiteitä taustatöiden keskittämisestä. Ennen ensimmäiseen teemaan siirtymistä selvitettiin haastateltavien taustaa, eli kauanko on työskennellyt asuntolainojen parissa ja milloin taustatyöt keskitettiin. Haastateltavilla on kokemusta 15–20 vuoden ajalta ja he muistelivat keskitettyyn siirtymisen tapahtuneen noin 3 vuotta sitten. Haastateltavien nimiä ei työssä mainita, joten haastattelut eritellään kirjaimin A, B ja C. Jatkossa luotto- ja vakuuspalveluiden taustatöiden keskitettyä palvelua kutsutaan tässä työssä Luvaksi. Taustatiimillä tarkoitetaan Pankki Y:n omaa sisäistä taustatiimiä, kun taas Luva on koko OP Ryhmälle tarkoitettu palvelu, jonka osuuspankit voivat ottaa käyttöönsä näin halutessaan.

Asuntolainaprosessi ennen keskittämistä

Haastattelun ensimmäinen teema käsitteli Pankki Y:n asuntolainaprosessia ennen keskittämistä. Haastateltavia pyydettiin kuvaamaan asuntolainaprosessia ennen Luvaan siirtymistä asiakkaan yhteydenotosta kaupantekoon. Tarkoituksena oli selvittää, oliko prosessi samanlainen kuin Pankki X:llä tällä hetkellä. Haastatteluista selvisi, että prosessi ei ollut samanlainen. Ennen Luvaan siirtymistä heillä oli käytössä pankin oma taustatiimi, joka teki tarvittavat laina-asiakirjat.

Rahoitusneuvojat neuvottelivat lainan asiakkaan kanssa joko konttorilla tai puhelimesta. Kun laina sai myönteisen päätöksen, he tekivät taustatiimille lähetteen laina-asiakirjojen tekemisestä. Taustatiimi teki pyydetyt asiakirjat valmiiksi sovittuun päivämäärään men-

nessä. Rahoitusneuvojan tehtävänä oli käsitellä asiakkaan hakemus ja luoda hanke järjestelmään, neuvotella laina, ottaa allekirjoitukset laina-asiakirjoihin sekä hoitaa ostettavan kohteen kaupantekotilaisuus.

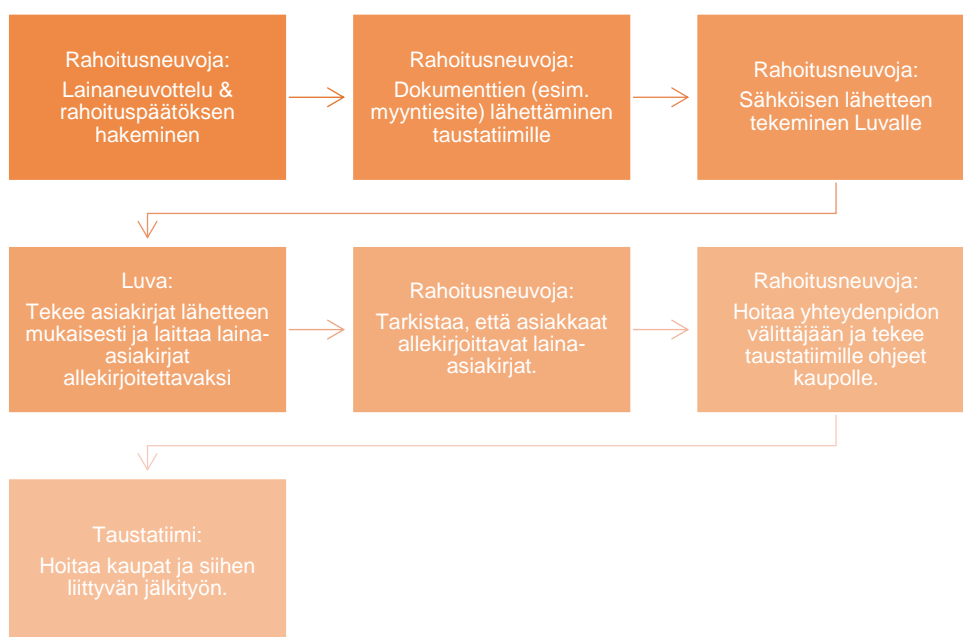
Haastateltavista henkilöt B ja C olivat tehneet asuntorahoitusta Pankki Y:ssä myös ennen taustatiimin käyttöönottoa. Silloin rahoitusneuvojat tekivät kaiken itse, kuten Pankki X:ssä tällä hetkellä. Haastateltavat korostivat asuntolainaprosessin ennen Luvaa ja taustatiimin käyttöönottoa olleen erittäin työläs ja aikaa vievä.

Nykyinen asuntolainaprosessi

Haastattelun toinen teema koski nykyistä asuntolainaprosessia. Jokaista haastateltavaa pyydettiin kuvaamaan prosessin eteneminen asiakkaan yhteydenotosta kaupantekoon. Tarkoituksena oli selvittää, millainen prosessi on nykyään, jotta vertailtavuus pankkien välisissä nykyisissä prosesseissa olisi mahdollista.

Haastateltavat kertoivat, että suurin osa yhteydenotoista tulee verkkohakemuksina. Vain harva tulee konttorille neuvottelemaan lainasta ilman, että olisi laittanut ensin hakemuksen sähköisesti. Haastatteluista selvisi, että lähinnä iäkkäämmät henkilöt eivät välttämättä osaa tai halua laittaa sähköistä lainahakemusta.

Suurin osa lainaneuvotteluista käydään etänä. Haastateltavien mukaan neuvottelut käydään pääsääntöisesti puhelimitse. Henkilö C kertoi, että vaikka verkkoneuvottelun mahdollisuus on olemassa, haluaa silti suurin osa neuvotella puhelimitse. Neuvotteluun konttorille haluavat yleensä ensiasunnon ostajat sekä henkilöt, joiden tilanne on lähtökohtaisesti monimutkaisempi.



Kuvio 8 Pankki Y:n nykyinen lainaprosessi

Kuvion 8 mukaisesti rahoitusneuvoja lähettää neuvottelussa kerätyt dokumentit taustatiimille, kun lainaneuvottelut on käyty ja rahoitukselle on saatu myönteinen päätös. Taustatiimin tehtävänä on hoitaa dokumenttien arkistointi sähköiseen järjestelmään. Kaiken tämän jälkeen rahoitusneuvoja tekee sähköisen lähetteen Luvalle. Haastateltavat kertoivat, että lähetteen ja niin sanottujen myyntitehtävien tekemiseen käytetään useampaa Excel-pohjaa.

Excel-pohjien käyttö johtuu sovellusten siirtymävaiheesta. Tällä hetkellä rahoitusneuvojat käyttävät muutamaa eri sovellusta prosessin aikana. Uusi sovellus on otettu osittain käyttöön automaattisen lainapäätöspalvelun myötä, mutta suurimmilta osin se on vielä kesken. Uuden sovelluksen kehittämisen vuoksi vanhoja järjestelmiä ei kehitetä, ja välivaiheessa rahoitusneuvojat joutuvat käyttämään Exceleitä ohjeiden tekemiseen.

Excel-pohjat ovat määrämuotoisia ja tällä tavalla varmistetaan, että Luva saa kaiken tarpeellisen tiedon hankkeista samalla tavalla tekijästä riippumatta. Haastateltavat kokivat määrämuotoisuuden sekä hyväksi että huonoksi puoleksi. Exceleiden ollessa määrämuotoiset, ei mitään tietoja vahingossa unohdu. Kuitenkin haastavampaan hankkeeseen Excel-pohjat eivät haastateltavien mielestä sovi. He korostivat Luvalle tehtävien myyntitehtävien oikein täyttämisen tärkeyttä. Luvan myyntitehtävän pohjalta robotti lähtee työstämään Excelin avulla syötettyjä tietoja. Tämän vuoksi ne ovat määrämuotoisia ja niiden oikein täyttäminen on tärkeää.

Luvan tehtävänä on tehdä rahoituksen taustatyöt kuten esimerkiksi lainhuutoon ja kiinnityksiin liittyvät hakemukset ja siirrot, vakuuskohteiden lisääminen vakuussovellukseen ja laina-asiakirjatuotanto. Luva myös tarkistaa tehdyt asiakirjat ja laittaa ne allekirjoitettavaksi sähköiseen allekirjoituspalveluun. Rahoitusneuvojan tehtävänä on vain tarkistaa, että asiakas allekirjoittaa dokumentit, joko sähköisesti tai konttorilla.

Rahoitusneuvojan tehtävänä on hoitaa yhteydenpito välittäjään ja tehdä Excel-pohjaa apua käyttäen taustatiimille ohjeet asuntokaupoille. Haastateltavia harmitti, etteivät hoida enää kaupantekoa. He kokivat, että ovat menettäneet mahdollisuuden viedä prosessi loppuun ja sitä myötä saada onnistumisen tunne ja mahdollisuus päästä iloitsemaan yhdessä asiakkaan kanssa. Kun monesti neuvottelut käydään täysin etänä, on kaupantekotilaisuus saattanut olla aiemmin ensimmäinen kerta, kun rahoitusneuvoja ja asiakas tapaavat toisensa kasvojen välillä. Nyt rahoitusneuvoja ei välttämättä tapaa asiakasta ollenkaan koko prosessin aikana.

Haastateltavat kuitenkin mainitsivat, että ovat tyytyväisiä siihen, että taustatiimi hoitaa asuntokaupat ja kaiken siihen liittyvän jälkityön. He ovat tottuneet uuteen prosessiin ja kokevat sen tuoneen lisää aikaa uusiin lainaneuvotteluihin. Taustatiimin ja Luvan jälkitöihin kuuluu muun muassa lainhuudon ja panttikirjojen siirtymisen loppuun vieminen sekä arkistointi keskitetysti.

Haastattelussa kysyttiin myös heidän mielipidettä automaattisesta lainapäätöspalvelusta (automaattinen lainatarjouspalvelu). Haastateltavat eivät kokeneet saavansa lainapäätöspalvelusta mitään lisäarvoa, sillä asiakkaalta ei kysytä kaikkia kysymyksiä mitä aiemmin on kysytty. Nämä tiedot asiakkaalta tulee kuitenkin saada ja ne pitää neuvottelussa asiakkaalta kysyä. Haastateltavat uskoivat digitaalisen lainahakemuksen kehittyvän paremmaksi uuden järjestelmän kehittyessä.

Oma ajankäytön hallinta

Haastattelun kolmas teema koski rahoitusneuvojan ajankäytön hallintaa. Jokaista haastateltavaa pyydettiin kuvaamaan, miten nykyinen asuntolainaprosessi on vaikuttanut ajankäyttöön. Tarkoituksena oli selvittää, tuottaako Luvaan siirtyminen tarpeeksi hyötyä ja ajansäästöä rahoitusneuvojien mielestä.

Haastatteluissa kysyttiin, montako neuvottelua suurin piirtein heillä on viikossa. Kysymyksen tarkoituksena oli selvittää rahoitusneuvojan viikoittainen volyyymi, jotta ajankäyttö neuvottelumäärän näkökulmasta olisi verrattavissa pienemmän pankin volyyymiin. Heidän mielestä määrää oli vaikeaa sanoa, mutta arvioivat neuvotteluja olevan noin 5–15 viikossa rahoitusneuvojaa kohden. Lainaneuvotteluiden pituus myös vaihtelee 0,5–1,5 tuntiin. Ensimmäiset soittot, joissa asiakkaalta kysytään lisätietoja lainahakemuksen käsittelyä varten, saattavat olla lyhempiä. Varsinaiseen lainaneuvotteluun, jossa käydään kokonaisuutta läpi sekä lainatarjouksen että sovittujen asioiden läpikäyntiin saattaa mennä jopa 1,5 tuntia.

Yhteydenottotapaan, -määrään ja neuvottelu-aikaan vaikuttaa suuresti muun muassa: onko ostettava kohde jo tiedossa, kuinka monimutkainen asuntolainatapaus on kyseessä sekä itse asiakas. Kun asiakkaalla ei ole kohdetta tiedossa, tulee yhteydenottokertoja usein enemmän, sillä aluksi neuvotellaan lainasta ilman kohdetta ja tämän jälkeen uudestaan tarkemmin niin, että kohde on tiedossa. Puhelimessa ja konttorissa tapahtuvien neuvotteluiden lisäksi asiakkaiden kanssa ollaan monesti yhteydessä sähköpostitse. Haastateltavat kertoivat aamulla aloittavansa työt sähköposteihin vastaamisella.

Haastateltavat kokivat, että Luva ja taustatiimi säästävät aikaa ja vähentävät työmäärää, vaikka erilaisia Exceleitä pitääkin täytellä. Kyseessä on kuitenkin siirtymävaihe, joten Exceleiden täyttäminen tulevaisuudessa vähenee tai poistuu kokonaan. Luvan ja taustatiimin

avulla rahoitusneuvojat voivat keskittyä lainojen neuvottelemiseen eikä aikaa kulu rahoituksen taustatöihin.

4.4 Johtopäätökset

Pankki X:n asuntolainaprosessin tarkastelusta voidaan sen todeta etenevän tietoperustan mukaisesti. Asuntolainaprosessissa kaikella on vaikutus toisiinsa, kuten esimerkiksi:

- Ostettavan kohteen (asunto-osake tai kiinteistö) vaikutus tarvittaviin dokumentteihin, mahdolliseen varainsiirtoveroon, omistusoikeuden siirtymiseen, panttauksiin, vakuuksien laskentaan (huom. taloyhtiölaina) sekä vaadittaviin taustatöihin.
- Luottokelpoisuus vaikuttaa siihen, voidaanko lainaa myöntää ollenkaan tai kuinka suureen lainaan asiakkaan maksukyky riittäisi.
- Lainamäärä ja korko vaikuttavat maksuerän suuruuteen.
- Vakuudeksi tulevat kohteet vaikuttavat esimerkiksi tarvittaviin lisävakuuksiin ja niiden valintaan sekä enimmäisluototussuhteen laskentaan.

Kahden erikokoisen OP Ryhmän itsenäisen osuuspankin asuntolainaprosessien eroja tarkastellaan taulukossa 4.

Taulukko 4 Asuntolainaprosessien erot

Asuntolainaprosessit	
Pankki X	Pankki Y
Rahoitusneuvoja tekee kaiken itse, taustatöitä ei ole keskitetty.	Rahoitusneuvoja neuvottelee lainan ja taustatyön hoitaa pankin oma taustatiimi sekä Luva.
Prosessi on työläs, sillä hankkeen kirjaamisen ja neuvottelujen lisäksi tulee tehdä kaikki vaadittu taustatyö, asuntokaupat sekä jälkityö.	Luvan Exceleiden täyttäminen vie aikaa, mutta kyseessä on väliaikainen ratkaisu.
Rahoitusneuvoja vaikuttaa itse ajankäyttönsä, koska koko prosessi on hänen käsissään.	Ajankäyttö eikä koko prosessi ole rahoitusneuvojan käsissä.
Vakuudet pankin omassa holvissa, joten vakuuksien lähettämiseen ei mene aikaa, jos vakuus Pankissa X.	Vakuudet säilytetään keskitetysti. Vakuuksien lähettämiseen menee aina useampi pankkipäivä.
Laina-asiakirjat saadaan tehtyä rahoitusneuvojan aikataulujen mukaisesti.	Laina-asiakirjat saadaan Luvan aikataulujen mukaisesti.
Neuvottelumäärä on pienempi isompaan pankkiin verrattuna. Neuvottelut pääosin etänä.	Neuvottelumäärät ovat suurehkot. Neuvottelut pääosin etänä.
Rahoitusneuvoja hoitaa itse asuntokaupat, jolloin saa koko asuntolainaprosessin päätökseen.	Asuntokaupat hoitaa taustatiimi, joten asuntolainaprosessin niin sanottu päätös jää rahoitusneuvojalta kokematta.

Asuntolainaprosessi muuttuu koko ajan lainsäädännön ja kuluttajien muuttuneiden vaatimusten sekä digitalisaation myötä. Tämän vuoksi prosessi ei tule koskaan olemaan valmis. Lain asettamat ehdot ja rajoitukset vaikuttavat asuntolainan sisältöön ja siinä huomioitaviin asioihin, kun taas digitalisaatio vaikuttaa prosessin tekniseen toteutukseen. Järjestelmät kehittyvät ja pyrkivät pysymään teknologian kehityksessä ja asiakkaiden vaatimuksissa mukana. Asuntokauppojen digitalisaation voidaan olettaa helpottavan työmäärää tulevaisuudessa, kun esimerkiksi vakuuksia ei tarvitse lähetellä pankista toiseen ja lainhuutojen hakeminen tapahtuu automaattisesti, mikäli kiinteistökauppa tehdään sähköisesti. Asuntokauppojen kokonaan sähköisesti toteuttaminen vapauttaa myös rahoitusneuvojan kalenterista aikaa muihin töihin.

OP:n asuntolainaprosessi kehittyi koko ajan ja uusi järjestelmä on tulolla. Haastatte- luissa korostui tieto uuden järjestelmän tulosta sekä siihen kohdistuvat odotukset. Uusi järjestelmä tulee korvaamaan kaikki nykyisin käytössä olevat sovellukset ja taustatöiden Excel-taulukot. Excel-taulukoiden ja useamman sovelluksen käyttäminen koettiin työ- lääksi, joten haastateltavat uskovat uuden järjestelmän ratkaisevan kyseiset ongelmat. Haastateltavat toivoivat automattisen lainapäätöspalvelun digihakemukseen enemmän hankkeen muodostamisen kannalta olennaisia kysymyksiä. Vaikka ne eivät olisi olennai- sia tietoja lainapäätösrobotille, olisi hyvä siihen kuitenkin hyvä sisällyttää enemmän tarvit- tavaa tietoa. Ymmärrettävästi kyseinen lainahakemus on normaalia hakemusta vajanai- sempi, jotta asiakkaan olisi nopea täyttää hakemus esimerkiksi asunonäytöillä. Muuta- man lisäkysymyksen lisääminen esimerkiksi asiakkaan taustoista ei vaikuttaisi hakemuk- sen pituuteen ja siihen kulutettavaan aikaan olennaisesti, mutta siitä olisi suuri apu rahoi- tusneuvojalle lainahankkeen luomisessa.

Pankki X:n asuntolainaprosessi on pitkä ja työläs, ja näin asuntolainan sekä -kauppojen taustatyöhön menee paljon aikaa. Pienemmässä pankissa lainahakemusvolyymit ovat pienemmät kuin isossa pankissa ja näin ollen aikaa taustatyöhön on hieman enemmän käytössä. Ajankäytössä tulee kuitenkin huomioida se, että Pankki X ei ole keskittänyt juuri mitään palveluita, kun taas isommat pankit, kuten Pankki Y, on keskittänyt lähes kaiken taustatyön. Tällä tarkoitetaan muidenkin kuin rahoitukseen liittyvän taustatyön keskittä- mistä.

Pienessä pankissa kaikki toimihenkilöt tekevät kaikkea: päivittäisiä, sijoituksia, rahoituksia, valvontaan liittyviä asioita sekä näihin osa-alueisiin liittyvää taustatyötä. Tämän perus- teella Luvaan siirtymisestä olisi hyötyä myös Case Pankki X:lle ja suosittelisin pankkia

keskittämään rahoituksen taustatyöt Luvaan. Suositus perustuu vain rahoitusneuvojan näkökulmaan työmäärästä ja ajankäytöstä, tässä ei ole huomioitu Luvan tuoman hyödyn suhdetta keskittämisen kustannuksiin.

Validiteetti ja reliabiliteetti

Tulosten luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat, vaikka tutkimuksissa pyritään välttämään virheitä. Luotettavuuden arvioinnissa voidaan käyttää monia erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. Opinnäytetyön pätevyyttä ja luotettavuutta arvioidaan validiteetin ja reliabiliteetin avulla. (Hirsjärvi ym. 2009, 231.)

Validiteetti tarkoittaa tutkimuksen pätevyyttä ja sillä pyritään ilmaisemaan, miten hyvin tutkimuksessa käytetyllä mittaus- tai tutkimusmenetelmällä on onnistuttu mittaamaan tutkittavaa ilmiötä. Tutkimuksen validiteetti tulee heti ennen tutkimuksen toteutusta ottaa huomioon sillä tutkimusmenetelmä itsessään ei johda tietoon, vaan menetelmä valitaan sen mukaan, millaista tietoa tutkimuksesta halutaan. Validiteetin puuttuminen kokonaan tekee tutkimuksesta arvottoman ja puutteellinen validiteetti ilmenee siten, että tutkimuksessa on tutkittu jotakin muuta asiaa kuin mitä alun perin oli tarkoitus. (Hiltunen 2009.)

Tutkimuksen validiteetti on hyvä, sillä valituilla tutkimusmenetelmillä saatiin selvitettyä halutut asiat. Havainnoinnilla ja dokumentaatiolla saatiin selville oikean lainaprosessin eteneminen pankin työntekijän näkökulmasta ja teemahaastatteluilla saatiin selville, olisiko rahoituksen taustatöiden keskittäminen tarpeellista toimeksiantajapankissa. Lainaprosessin esimerkkilainat toteutettiin rahoitusasiantuntijan valvonnassa, jolla on vuosien kokemus asuntorahoituksesta ja tämän lisäksi laki velvoittaa pankkia dokumentoimaan lainaan liittyvät asiakirjat huolella. Myös käytössä oleva järjestelmä asuntolainan toteuttamiseksi ohjaa kaiken tarvittavan tiedon hankkimiseen ja todentamiseen.

Tutkimuksen haastattelun kohderyhmällä on laaja-alainen asiantuntemus asuntorahoitusprosessista. Haastattelun validiteettia tuki tutkijan tietämys prosessista. Tutkija itse työskentelee haastateltavien kanssa samassa pankkiryhmässä, joten tutkijan on helpompi ymmärtää tutkittavaa asiaa ja näin haastateltavien mielipiteitä ja näkemyksiä prosessista on helpompi analysoida. Tutkijan tietämys prosessista vaikutti myös siihen, että haastateltavat ja haastattelun teemat osattiin valita tarpeenmukaisesti. Haastatteluiden otanta ei ollut suuri, mutta tutkimuksen kannalta riittävä tuomaan ilmi prosessin eteneminen sekä keskitetyn palvelun hyödyt ja haitat.

Reliabiliteetti eli luotettavuus tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta. Reliabiliteetti ilmaisee, miten luotettavasti ja toistettavasti valitulla tutkimusmenetelmällä mitataan tiettyä il-

miötä. Tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, kun tulokset eivät ole sattuman aiheuttamia. Reliabiliteettia arvioidessa tulee miettiä, tulisiko samat tulokset, mikäli tutkimus uusittaisiin samoissa olosuhteissa. (Hiltunen 2009.)

Tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, sillä asuntolainaprosessin etenemistä on tarkasteltu havainnoinnin, kirjallisten dokumenttien sekä teemahaastatteluiden avulla. Teemahaastatteluisa samat asiat nousivat esiin jokaisessa haastattelussa, ja haastateltavilla oli melko yhtenäiset mielipiteet ja näkemykset asuntolainaprosessin etenemisestä sekä prosessin hyvistä ja huonoista puolista. Haastatteluun valitut teemat olivat selkeät ja tutkimuksen kannalta olennaiset. Haastattelututkimus nauhoitettiin ja tallenne litteroitiin, jotta haastatteluiden sisältöön voidaan jälkeenpäin palata. Näin varmistettiin, ettei haastatteluja vääristetä. Tutkijan tuntemus prosessista saattaa vaikuttaa reliabiliteettiin negatiivisesti, sillä ratkaisevaa on, osasiko tutkija ottaa oikean roolin haastattelussa sekä dokumentoinnin tarkastelussa. Tutkija kuitenkin avusti tarvittaessa teemojen käsittelyä lisäkysymyksillä sekä toisti haastattelun yhteenvedon, jottei mahdollisia keskinäisiä väärinkäsityksiä jäänyt.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön aiheena oli asuntolainaprosessi pankin työntekijän näkökulmasta kohdeyrityksessä. Opinnäytetyö koostui kahdesta teoriaosasta ja empiriaosuudesta. Teorian ensimmäisessä osassa käsiteltiin lyhyesti Suomen asunto- ja asuntoluottomarkkinoita ja toisessa osassa käsiteltiin asuntolainaprosessia kokonaisuutena. Empiriaosuus muodostui oikeiden asuntolainatapausten tarkastelusta havainnoin ja dokumentaation avulla sekä toiselle samassa pankkiryhmässä olevalle isommalle pankille toteutetusta haastattelututkimuksesta.

Työn tavoitteena oli kuvata asuntolainaprosessia kahden erilaisen lainaesimerkin avulla sekä selvittää kahden OP Ryhmän itsenäisen osuuspankin erilaiset asuntolainaprosessit. Tavoitteena oli myös saada selville, kannattaisiko toimeksiantajapankin rahoitusneuvojan näkökulmasta keskittää rahoituksen taustatyöt, niin kuin isommassa osuuspankissa on tehty.

Tavoitteen saavuttamiseksi tutkimukselle asetettiin päätutkimuskysymys sekä alatutkimuskysymyksiä. Päätutkimuskysymys opinnäytetyössä oli:

- Mitkä asiat vaikuttavat asuntolainaprosessien etenemiseen?

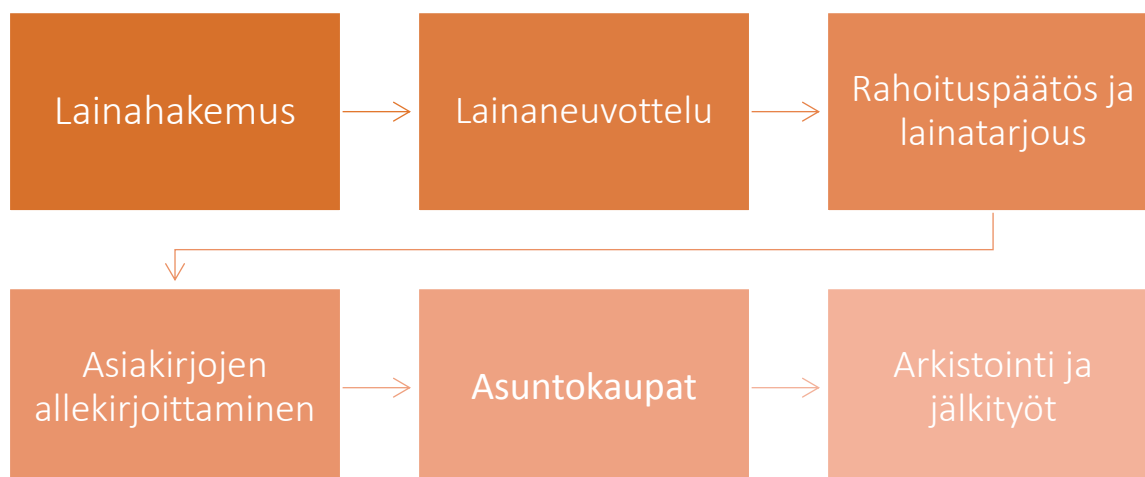
Alatutkimuskysymyksinä oli:

- Miten digitalisaatio on vaikuttanut prosesseihin?
- Miten prosesseja tulisi kehittää?
- Miten prosessit eroavat ison ja pienen pankin välillä?

Suomessa suurin osa kotitalouksien varallisuudesta muodostuu asuntojen omistamisesta ja omistusasunnon hankkimisen voidaan sanoa olevan yksi ihmisen taloudellisesti suurimmista ja tärkeimmistä hankinnoista elämänsä aikana. Suurin osa hankittavista asunnoista rahoitetaan pankista myönnettävällä asuntolainalla. Kun pankin ja lain lainalle asettamat ehdot täyttyvät, on pankin mahdollista myöntää asiakkaalle lainaa.

Asuntolainaprosessi on iso kokonaisuus, jossa tulee ottaa huomioon useita eri asioita luotonmyöntämisen kriteereistä aina asuntokauppaan asti. Asiakkaan tulee täyttää pankin ja lain asettamat luotonannon perusteet kuten esimerkiksi luottokelpoisuuden ja maksukykyyn, jotta pankki voi myöntää lainaa. Maksukyky on luotonannon tärkein kriteeri. Luottokelpoisuuden lisäksi tarkastellaan lainalle saatavia vakuuksia. Pankin tulee hyväksyä lainan vakuudeksi tulevat vakuudet ja arvioida ne pankin sisäisiä ohjeita noudattaen.

Pankki yhdessä asiakkaan kanssa laatii lainalle sopivan maksusuunnitelman ja asiakkaalle kerrotaan talouden turvaamisen tärkeydestä. Lainatarjous sekä laina-asiakirjat tehdään lain asettamien vaatimuksien mukaisesti. Asiakirjat tulee olla asiakkaalla hyvissä ajoin tutustuttavana ennen asuntokauppoja. Asuntolainaprosessia voidaan kuvata yksinkertaistettuna kuvion 9 kaltaisesti.



Kuvio 9 Yksinkertaistettu asuntolainaprosessi

Teknologian kehityksen myötä, suurin osa asiakkaista haluaa asioida internetin tai puhelimen välityksellä. Laina-asiakirjat asiakkaan on mahdollista allekirjoittaa sähköisesti. Kaupantekko on muuttunut sähköisemmäksi ja asunto- sekä kiinteistökaupat voi hoitaa digitaalisesti. Sähköiset asuntokaupat tulevat tulevaisuudessa lisääntymään huomattavasti. Tämä tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa asuntolainaprosessi tulee tapahtumaan kokonaan sähköisesti hakemuksen lähettämisestä ja käsittelystä aina kaupantekoon asti. Rahoitusneuvojen työmäärä prosessissa vähenee tai jopa joskus katoaa kokonaan tekoälyn ottaessa suuremman roolin prosessin etenemistä.

Opinnäytetyön empiriaosiossa tutkittiin asuntolainaprosessia oikeiden asuntolainatapausten kautta havainnoinnin ja dokumenttien tarkastelun avulla. Tarkoituksena oli selvittää, miten asuntolainaprosessi etenee pankin työntekijän näkökulmasta ja mitkä asiat prosessiin vaikuttavat. Asuntolainaprosessin etenemistä tarkasteltiin muun kuin ensiasunnon omakotitalon oston ja ensiasunnon ostajan asunto-osakkeen oston näkökulmasta. Tuloksia peilattiin tietoperustaan. Empiriaosuudessa toteutettiin myös teemahaastattelu. Teemahaastattelun tarkoituksena oli selvittää asuntolainaprosessin eteneminen saman pankkiyhtymän isommassa pankissa. Haastattelut toteutettiin syksyllä 2019 ja niissä selvitettiin haastattelun kohdepankin rahoitusneuvojen ja -asiantuntijoiden mielipiteitä ja näkemyksiä

heidän nykyisestä asuntolainaprosessista sekä rahoituksen taustatyön keskittämisen kannattavuudesta työntekijän näkökulmasta.

Sekä haastatteluista että havainnointiin ja dokumenttien tarkasteluun perustuvissa tutkimuksissa havaittiin asuntolainaprosessin olevan työläs, mikäli rahoitusneuvoja suorittaa prosessin alusta loppuun itse. Haastattelun kohdepankin työntekijät olivat tyytyväisiä rahoituksen taustatöiden keskittämiseen sekä omaan sisäiseen taustatiimiin, joka hoitaa dokumentoinnin ja asuntokaupat. Haastateltavat kokivat työläitä ja aikaa vieviä osuuksia myös nykyisessä prosessissaan, mutta tiedostavat kyseisiä ongelmia aiheuttavien ominaisuuksien olevan väliaikaisia uuden järjestelmän keskeneräisyyden vuoksi. He myös kokivat, että aikaa uusiin asuntolainaneuvotteluihin jää enemmän, kun taustatyön ja asuntokaupat hoitavat muut henkilöt.

Opinnäytetyön tavoitteena oli siis tarkastella asuntolainaprosessin etenemistä sekä pohdita, kannattaisiko kohdepankin keskittää rahoituksen taustatyöt. Teorian, havainnoinnin, dokumenttien tarkastelun ja haastattelututkimuksen avulla saatiin runsaasti tietoa sekä ratkaisuideoita työlään prosessin nopeuttamiseksi. Näin ollen voidaan katsoa, että opinnäytetyön tavoite saavutettiin. Kohdepankki voi nyt miettiä, haluaako tutkimuksen perusteella keskittää rahoituksen taustatyöt vai pysyä nykyisessä prosessissa.

Jatkotutkimusehdotuksena opinnäytetyön myötä nousi esille rahoituksen taustatyön taloudellisen kannattavuuden. Opinnäytetyössä huomioitiin vain pankin työntekijän näkökulma, ja jotta toimeksiantajapankki voisi tehdä lopullisen päätöksen, olisi prosessin muutoksesta aiheutuva kustannusnäkökulma hyvä ottaa huomioon.

LÄHTEET

Painetut lähteet:

Alhonsuo, S., Nisén, A., Nousiainen, S., Pellikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Helsinki: Finva.

Gerdt, B. & Eskelinen, S. 2018. Digiajan asiakaskokemus: Oppia kansainvälisiltä huipuilta. Helsinki: Alma Talent.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Huolman-Lakari, M. 2016. Asunnon verot. 3 uudistettu painos. Helsinki: Verotieto.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. 4 uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kontkanen, E. 2015. Pankkitoiminnan käsikirja. 4. uudistettu painos. Helsinki: Finva.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus 2007.

Makkonen, A. 2012 Vastuullinen luotonanto. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Niemi, M. 2014. Luotto-oikeus: luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti. Helsinki: Talentum.

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

Elektroniset lähteet:

AsOyL 1599/2009. Suomen laki [viitattu: 26.2.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Bamberg, J., Laine, M. & Jokinen, P. 2007. Tapaustutkimuksen taito. Helsinki: Gaudeamus 2007.

DIAS 2019a. Digitaalisilla osakekirjoilla voidaan käydä kauppaa ensi vuonna [viitattu 31.10.2019]. Saatavissa: <https://dias.fi/blog-digitalisointi-on-alkanut.html>

DIAS 2019b. Asuntokauppa on nyt digitaalista [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa:

<https://dias.fi/>

Etelä-Suomen Sanomat 2018. Nordea alkaa tarjota 35-vuoden asuntolainoja – Finanssi-
valvonta ei pidä pitkiä maksuaikoja toivottavana – ”Tarkoittaa suurempia riskejä” [viitattu
21.2.2019]. Saatavissa: <https://www.ess.fi/uutiset/talous/art2428535>

Finanssiala ry 2017. Pankkivuosi 2017 [viitattu 20.2.2019]. Saatavissa: <http://www.finanssiala.fi/materiaalit/Pankkivuosi-2017.pdf>

Finanssivalvonta 2018a. Luottoriskien hallinta rahoitussektorin hallittavissa [viitattu
26.2.2019]. Saatavissa: https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarays-kokoelma/2018/04_2018/2018_04.m1.pdf

Finanssivalvonta 2018b. Asuntolainat ja lainakatto [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa:
<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Grym, A., Koskinen, K. & Manninen, O. 2018. Pohjoismaiset pankin muuttuvat digiaikaisiksi. Suomen Pankki [viitattu 26.2.2019]. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/2/pohjoismaiset-pankit-muuttuvat-digiaikaisiksi/>

Hiltunen, L. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. Graduryhmä 18.2.2009. Jyväskylän yliopisto [viitattu 17.11.2019]. Saatavissa: http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ja_reliabiliteetti.pdf

Hirsjärvi, S & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö [viitattu 11.11.2019]. Helsinki: Gaudeamus 2008.

Aho, A., Hyvärinen, M., Nikander, P., & Ruusuvoori, J. 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja [viitattu 11.11.2019]. Tampere: Vastapaino 2017.

Kauppalehti 2019. Viitekorot [viitattu: 1.11.2019]. Saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/porssi/korot>

KSL 38/1978. Suomen laki [viitattu 20.2.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038>

Lassila, A. 2019. Asuntolainan korkosuojan saa nyt halvalla, mutta kannattaako se? HS vertaili pankkien tarjoukset. Helsingin Sanomat [viitattu: 28.10.2019]. Saatavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000006180854.html>

LLL 610/2014. Suomen laki [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610>

Maakaari 540/1995. Suomen laki [viitattu 10.11.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Makkonen, A. 2016 Asunto- ja kuluttajarahoitus. Helsinki: Alma.

MML 2017. 2,5 miljoonaa panttikirjaa muutetaan sähköisiksi [viitattu: 31.10.2019]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/25-miljoonaa-panttikirjaa-muutetaan-sahkoisiksi>

MML 2019a. Rasitustodistus [viitattu 31.10.2019]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>

MML 2019b. Ensiasunnon ostajan vakuutus [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet/ensiasunnon-ostajan-vakuutus>

MML 2019c. Kiinteistövaihdannan palvelu rajapinnat [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistovaihdannan-rajapintapalvelut>

Myllyoja, M. 2019. Kannattaako taloyhtiölaina maksaa pois henkilökohtaisella pankkilainalla? Säästöpankki [viitattu 26.2.2019]. Saatavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/liedon-saastopankki/blogi-kaukaa-viisas/kannattaako-taloyhtiolaina-maksaa-pois-henkilokohtaisella-pankkilainalla>

Nordea 2018. Taloyhtiölainoja ei vielä suojattu koronnousulta yhtä hyvin kuin tavallisia asuntolainoja [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2018/12-17-12h00-taloyhtiolainoja-ei-viela-suojattu-koronnousulta-yhta-hyvin-kuin-tavallisia-asuntolainoja.html>

Nordea 2019a. Asuntolainan lyhennystavat [viitattu 21.2.2019]. Saatavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Nordea 2019b. Asuntokaupat – tutustu ensiasunnon ostajan oppaaseen [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/ensimmaisena-kodin-ostaminen/asuntokaupat.html>

Oikeusministeriö 2018. Ministeri Häkkinen: Positiivinen luottorekisteri tukisi vastuullisempaa luottotoimintaa [viitattu 25.2.2019]. Saatavissa: https://oikeusministerio.fi/artikkeli/-/asset_publisher/ministeri-hakkinen-positiivinen-luottotietorekisteri-tukisi-vastuullisempaa-luottotoimintaa

OP 2019a. Asuntolaina [viitattu 21.2.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>

OP 2019b. Euribor on yleisin viitekorko [viitattu 27.2.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>

OP 2019c. Kiinteä korkojakso [viitattu 27.2.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/kiinteä-korkojakso>

OP 2019d. Pitkä kiinteä korko [viitattu 27.2.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/pitkä-kiinteä-korko>

OP 2019e. Asuntolainan valtioneuvoston takaus ja muut takaukset [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-valtioneuvoston-takaus-ja-muut-takaukset>

OP 2019f. Korkokatto [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>

OP 2019g. Asuntomarkkinakatsaus 2019/Q3 [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/documents/20556/28168687/Asuntomarkkinakatsaus+2019+Q3/52cb5b81-0486-09c9-9b93-bf2a7ac97a18>

OP 2019h. Tietoa osuuspankeista [viitattu 5.11.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op-ryhma/tietoa-ryhmasta/osuuspankit/osuuspankkien-esittely>

OP 2019i. Ryhmärakenne [viitattu 11.11.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op-ryhma/tietoa-ryhmasta/hallinnointi/ryhmarakenne>

OP 2019j. Sähköinen allekirjoituspalvelu [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/sahkoinen-allekirjoituspalvelu>

OP 2019k. Asuntokauppa – vinkkejä ensiasunnon ostajalle [viitattu 19.11.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/ensiasunnon-osto>

OP 2019l. Bonuslaskuri [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/omistaja-asiakas-ja-edut/bonuslaskuri>

OP-media 2018a. Millaisia vakuuksia asuntolainaa varten tarvitaan? Lue tärkein, niin olet kartalla lainaneuvottelussa [viitattu 26.2.2019]. Saatavissa: <https://op.media/asuminen/ensiasunto/millaisia-vakuuksia-asuntolainaa-varten-tarvitaan-lue-tarkeit-niin-olet-kartalla-lainaneuvottelussa-976b815ca5d34ee7b802f37a39ab7a4f>

OP-media 2018b. Asuntokaupat sähköistyvät kovaa vauhtia – nyt lainapäätöksen voi saada välittömästi verkossa, seuraavaksi digitalisoituvat asunto-osakekirjat [viitattu 17.11.2019]. Saatavissa: <https://op.media/asuminen/oma-koti/asuntokaupat-sahkoistyvat-kovaa-vauhtia-nyt-lainapaatoksen-voi-saada-valittomasti-verkossa-seuraavaksi-digitalisoivat-asunto-osakekirjat-02fbcdf54a4d4d2582e99008d953f8d6>

PTT 2019. Asuntomarkkinat 2019 -ennuste [viitattu 20.2.2019]. Saatavissa: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html>

S-Pankki 2016. Lainakatto tulee – muuttuuko mikään? [viitattu 25.2.2019]. Saatavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2016/lainakatto-tulee--muuttuuko-mikaan/>

HYPO 2019. Hypon Asuntomarkkinakatsaus Q3/2019 [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/09/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_syyskuu2019.pdf

Paaso-Rantala, K. 2017. Opas asuntolainaa hakevalle. Metropolia ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö [viitattu 20.2.2019]. Saatavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/136930/Paaso-Rantala_Kristiina.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Suomen Pankki 2018a. Taloyhtiölainat kasvattaneet velkaantumisen riskejä [viitattu 26.2.2019]. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/5/taloyhtiolainat-kasvattaneet-velkaantumisen-riskeja/>

Suomen Pankki 2018b. Vilkas rakentaminen kasvattaa asuntoyhteisöjen lainakantaa [viitattu 26.2.2019]. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/artikkelit/vilkas-rakentamisen-kasvattaa-asuntoyhteisöjen-lainakantaa/>

Suomen Pankki 2019a. Suomessa toimivien luottolaitosten markkinaosuudet [viitattu 29.10.2019]. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/taulukot/rati-taulukot-fi/markkinaosuudet_luottolaitokset_fi/

Suomen Pankki 2019b. Euriborkorot kuukausittain [viitattu 1.11.2019]. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

TakausL 361/1999. Suomen laki [viitattu 21.2.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>

Tilastokeskus 2019a. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 2019 kolmannella neljänneksellä viime vuoteen verrattuna Turussa, Tampereella ja Helsingissä [viitattu 5.11.2019]. Saatavissa: http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2019b. Rahoitus ja vakuutus [viitattu 17.11.2019]. Saatavissa:

http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_ rahoitusmarkkinat.html

Tolonen, S. 2016. Asuntolainatyypin valintaan vaikuttavat tekijät. Lahden ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö [viitattu 20.2.2019]. Saatavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/120633/Tolonen_Susanna.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Valtiokonttori 2019a. ASP-säästäminen ja ASP-laina [viitattu 17.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>

Valtiokonttori 2019b. Asuntolainan valtioneuvoston päätös [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asuntolainan-valtioneuvoston-paatos/#ohjeet-pankeille>

VSVL 931/1996. Suomen laki [viitattu 17.11.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>

Vuorio, E. 2019. Vanhojen asuntojen kaupassa vaisu vuosi – Varsinais-Suomessa valoisampaa. Tilastokeskus [viitattu 11.11.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/vanhojen-asuntojen-kaupassa-vaisu-vuosi-varsinais-suomessa-valoisampaa/#_ga=2.17836604.420498707.1573488049-1198712797.1548690716

Yle 2018a. Olli Rehn: Asuntolainojen korot nousevat ensi vuoden syksyllä [viitattu

27.2.2019]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10430328>

Yle 2018b. Tiesitkö tämän suurista yhtiölainoista? 5 + 1 asiaa, jotka pitää ottaa huomioon:

”Asunnon ostoa suunnitteleva voi pettyä pankissa” [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa:

<https://yle.fi/uutiset/3-10106798>

Yle 2019. EKP linjasi asuntovelkaisuutta lisää kassanpäiviä – Varman Rytsölä: ”Yllättävän

kyyhkysmäinen viesti” [viitattu 28.10.2019]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10678329>

Ålandsbanken 2019. Laina-laskuri [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://www.alandsbanken.fi/lainalaskuri>

Suulliset lähteet:

Henkilö A. Haastattelu 8.11.2019. Pankki Y:n rahoitusasiantuntija

Henkilö B. Haastattelu 8.11.2019. Pankki Y:n rahoitusasiantuntija

Henkilö C. Haastattelu 8.11.2019. Pankki Y:n rahoitusneuvoja

LIITTEET

Liite 1.

ASUNTOLAINA A

Tapauksen tietoja on muutettu tietosuojalainsäädännön vuoksi ja laskelmat laskettu teoriaosuuden ohjeiden mukaisesti.

Konttorin työlistalle on verkosta saapunut hyväksytyyn automaattisen lainapäätöksen (asiakkaalle nimellä automaattinen lainatarjous) saanut asuntolainahakemus.

Pariskunta, jolla on yksi kouluikäinen lapsi (kummatkin alle 39-vuotiaita) asuvat omistamassaan kerrostaloasunnossa. He ovat etsintöjen jälkeen löytäneet mieluisen omakotitalon ja tiedustelevat mahdollisuutta asuntolainalle. Ostaja nykyiselle kodille on myös löytynyt ja kaupat sovittu. Tarkastellaan tilannetta lopullisen sovitun kauppahinnan mukaisesti.

Ostettava kohde on vastavalmistunut omakotitalon, jonka myyntihinta on 231 000 €. Koska kyseessä on vastavalmistunut omakotitalo, ei remonttitarpeita kohteessa ole. Asiakas toimittaa kohteesta myyntiesitteen ja muut saatavilla olevat asiakirjat. Asiakkaat ilmoittavat, että ovat myyjän kanssa sopineet kauppahinnaksi 229 000 €. Rasitustodistuksesta ilmenee, että kohteella on 300 000 € panttikirja.

Nykyisen kodin myynnistä asiakkaille jää välittäjän palkkion ja lainojen poismaksun jälkeen 30 000 €, jotka he haluavat käyttää uuden kodin hankintaan. He haluavat ostettavan asunnon 50 /50 omistussuhteessa. Nainen kertoo nettotuloiksi 2100 € ja mies 2500 €, kummatkin ovat vakituudessa työsuhteessa ja lapsilisää tulee 100 €/kk (pyöristetty ylöspäin). Asiakkaat toivovat maksueräksi alle 900 €, maksimissaan 24 vuoden laina-aikaa ja sitä, että heille muodostuisi yksi asuntolaina. Aiempi laina oli ollut jaettu kahteen osaan vakuuksien vuoksi, eivätkä toivoneet sellaista tähän.

Puhelussa ilmenee, että asiakkailla on mahdollista saada lisävakuutta naisen vanhemmilta. Lisävakuudeksi olisi mahdollista saada velaton asunto-osake. OP Kodin välittäjä arvioi asunto-osakkeen käyväksi arvoksi 100 000 €. Asiakkaan vanhemmat toimittavat maksimissaan 3 kuukautta vanhan isännöitsijäntodistuksen. Todistuksesta ilmenee, ettei asuntoon kohdistu taloyhtiölainaa.

1. Maksukyvyn laskentaa:

+ asiakkaiden yhteenlaskettu nettotulo 4 600 €
+ lapsilisät 100 €

- talouden asumiskulut hankkeen jälkeen 300 €
- kulutusmeno-olettama 1 510 €
- kaikki velanhoitomenot hankkeen jälkeen 850€

Käytettäväksi jää = 2 040 € → erinomainen maksukyky

Luotonhoitomenojen (850 €) osuus nettotuloista (4600 €) on noin 18 %.

2. Lainatarve:

Kauppahinta 229 000 €
Varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta = 229 000 € x 4 % = 9160 €
Lainhuuto ja kiinnitykset 500 €
Lainan nostokulu 900 €
Omarahoitusosuus 30 000 €

Lainatarpeeksi muodostuu = 229 000 € + 9160 € + 500 € + 900 € - 30 000 € = **209 560 €**

3. Vakuuslaskentaa:

Ostettava kohde:

Käypä arvo (kauppahinta) 229 000 €
 Vakuusarvo 70 % = 229 000 € x 70 % = 160 300 €

Vanhempien asunto:

Käypä arvo 100 000 €
 Vakuusarvo 70 % = 70 000 €

Kiinnityksiä 300 000€ → riittävä, sillä arvon tulisi ylittää myönnettävä luotto 20 %:lla, eli
 209 650 € x 1,2 = 251 472 €

4. Lisävakuuden tarve:

Lainatarve – ostettavan kohteen vakuusarvo = 209 560 € - 160 300 € = **49 260 €**

Laskelma valtiontakauksesta:

Kauppahinta 229 000 € x 85 % = 194 650 €
 Valtiontakaus enintään 194 650 € x 20 % = 38 930 € → ei riitä.

Pankin luottotakauksen maksimimäärä / hanke on 50 000 € → riittää, mutta ei huomioida luottotus-
 suhteen laskennassa.

5. Enimmäisluototussuhde, ELS:

ELS = lainamäärä / vakuuksien käyvät arvot = 209 650 € / (229 000 € + 100 000 €) = **63,7 %**

ELS, jos reaalivakuuden sijaan olisi luottotakaus

lainamäärä / vakuuksien käyvät arvot = 209 650 € / 229 000 € = **91,6 %** → ylittää sallitun 85 %:n ra-
 jan. Luottotakauksia ei huomioida enimmäisluototussuhteen laskennassa.

6. Korke:

Marginaaliksi 0,62 % ja asiakkaat haluavat lainaan 14 vuoden korkosuojauksen. Asiakkaat eivät
 ottaneet lainaturvaa. Viitekoroksi valitaan euribor 12 kk.

7. Stressitesti:

Lainan pääoma 209 650 €, laina-aika 23 vuotta ja korko 6 % = 1402 €/kk
 Maksuerä kasvaisi 1402 €/kk – 850 €/kk = 552 €/kk laskelma on suuntaa-antava ja se on laskettu
 stressitestilaskelmalla (Ålandsbanken 2019).

8. Hanke:

Lainan pääoma 209 650 €
 Laina-aika 23 vuotta
 Lyhennystapa muuttuva annuiteetti
 Lyhennyserä 850 €
 OP-bonuskertymä 524 €/vuosi, laskelma on suuntaa-antava ja siinä on huomioitu vain laina bonuk-
 sen kerryttäjänä (OP 2019).

Liite 2.

ASUNTOLAINA B

Tapauksen tietoja on muutettu tietosuojalainsäädännön vuoksi ja laskelmat laskettu teoriaosuuden ohjeiden mukaisesti.

Konttorin työlistalle on verkosta saapunut hyväksytyyn automaattisen lainapäätöksen (asiakkaalle nimellä automaattinen lainatarjous) saanut asuntolainahakemus.

Nuori pariskunta (kummatkin alle 39-vuotiaita) on löytänyt mieleisen kerrostaloasunnon ensiasunnokseen ja tiedustelevat mahdollisuutta asuntolainalle. Asunnon velatonhinta on 188 000e ja sen sijainti on hyvä eikä remonttitarpeita ole. Asiakkaat ovat säästäneet kummatkin omalle ASP-tililleen ja yhteensä säästöjä on kertynyt 11 000e. He haluavat ostettavan asunnon 50 / 50 omistussuhteessa. Nainen kertoo nettotuloiksi 1900e ja mies 2500e, kummatkin ovat vakituudessa työssä eikä heillä ole lapsia. Nykyisiksi lainoiksi on ilmoitettu toisella olevan opintolainaa 7 000e 125e kuukausierällä.

Puhelussa ilmenee, ettei asiakkailla ole mahdollisuutta saada ostettavan kohteen lisäksi muuta reaali- vakuutta.

Myöhemmin asiakkaat ovat yhteydessä ja kertovat, että ovat päässeet myyjien kanssa yhteisymmärrykseen ja kauppahinnaksi on sovittu 180 000e. Asiakkaat toimittavat maksimissaan 3 kuukautta vanhan isännöitsijäntodistuksen ja kohteeseen liittyvät muut tiedot, mitä ovat välittäjältä saaneet. Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, ettei asuntoon kohdistu taloyhtiölainaa.

1. Maksukyvyyn laskentaa:

+ asiakkaiden yhteenlaskettu nettotulo 4 400e

- talouden asumiskulut hankkeen jälkeen 300e
(sisältää vastikkeen 200e, sähkön 60e sekä veden 20e/hlö)

- kulutusmeno-olettama 1 200e

- kaikki velanhoitomenot hankkeen jälkeen 800e (tuleva asuntolainan lyhennys 675e/kk ja opintolainan lyhennys 125e/kk)

Käytettäväksi jää = 2100e → erinomainen maksukyky

Luotonhoitomenojen (800e) osuus nettotuloista (4400e) on noin 18 %.

2. Lainatarve:

Kauppahinta 180 000 €

Lainan nostokulu 500 €

Omarahoitusosuus 11 000 €

Varainsiirtovero 0 € (ostettavasta kohteesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, sillä kyseessä on alle 39-vuotiaat ensiasunnon ostajat, muuten varainsiirtovero olisi $180\,000\text{ €} \times 2\% = 3\,600\text{ €}$)

Lainatarpeeksi muodostuu = $180\,000\text{ €} + 500\text{ €} - 11\,000\text{ €} = 169\,500\text{ €}$

3. Vakuuslaskentaa:

Käypä arvo (kauppahinta) 180 000 €

Vakuusarvo 70 % = 126 000 €

4. Lisävakuuden tarve:

Lainatarve – ostettavan kohteen vakuusarvo= 169 500 € -126 000 € = **43 500 €**

Asiakkaat ovat säästäneet ASP-tileilleen rahaa. Kauppahinnaksi on sovittu 180 000 € ja siitä ASP-rahoitukseen vaadittu 10 % olisi 18 000 €. Asiakkaiden ASP-tileillä on yhteensä 11 000 €, eli 7 000 vähemmän kun ASP-rahoitukseen tarvitsisi.

Laskelma valtiontakauksesta:

Kauppahinta 180 000 € x 95 % = 171 000 €

Valtiontakaus enintään 25 % = 171 000 € x 25 % = 42 750 € → ei riitä

Pankin luottotakauksen maksimimäärä / hanke on 50 000 € → riittää

Asiakkaat tarvitsevat lisävakuutta 43 500 €. Näin lainaan tulisi luottotakaukset 43 500€ / 2 = 21 750 € /hlö. Luottotakauksesta menee kerran vuodessa palkkio ja palkkioon asiakkaat voivat käyttää kertyviä OP-bonuksia.

5. Enimmäisluototussuhde:

ELS= lainamäärä / vakuuksien käyvät arvot = 169 500 € / 180 000 € = **94,2 %**

→ Luototussuhde on ok, sillä jää alle 95 %.

Luottotakauksia ei huomioida enimmäisluototussuhteen laskennassa.

6. Korko:

Marginaaliksi muodostuu 0,68 % ja asiakkaille tarjotaan sekä korkosuojausta että lainaturvaa. Asiakkaat haluavat lainaansa 10 vuoden korkosuojauksen, mutta eivät terveysrajoitteiden vuoksi voi saada lainaturvaa. Viitekoroksi valitaan euribor 12kk.

7. Stressitesti:

Lainan pääoma 169 500 €, laina-aika 24 vuotta ja korko 6 % = 1112 €/kk

Maksuerä kasvaisi 437 €/kk, laskelma on suuntaa-antava (Ålandsbanken 2019)

8. Hanke:

Lainan pääoma 169 500 €

Laina-aika 24 vuotta

Lyhennystavaksi muuttuva annuiteetti

Lyhennyserä 675 € /kk (sisältäen korkosuojauksen)

OP-bonuksia kertyy noin 424 € /vuosi, laskelma on suuntaa-antava ja siinä on huomioitu vain laina bonusta kerryttävänä (OP 2019).

Liite 3

Taustaa

- Tehtävänimike ja työnkuva
- Montako vuotta työskennellyt asuntolainojen parissa
- Montako vuotta sitten siirrytty käyttämään Luvaa

Vanha asuntolainaprosessi

- prosessin eteneminen asiakkaan yhteydenotosta asuntokauppoihin
- asiakirjatuotanto
- prosessia hoitavat henkilöt tai tiimit
- taustatyöt

Nykyinen asuntolainaprosessi

- prosessin eteneminen asiakkaan yhteydenotosta asuntokauppoihin
- asiakirjatuotanto
- prosessia hoitavat henkilöt tai tiimit
- taustatyöt
- muutokset entiseen, hyvät ja huonot puolet
- automaattinen lainapäätöspalvelu

Oma ajankäyttö

- neuvotteluiden määrä
- etäneuvottelut vai konttorilla
- oma ajankäyttö prosessissa

Muuta huomioitavaa