

Koronan vaikutukset luottopäätöksiin osana luottoriskejä

Suomessa toimivissa kohdepankeissa

Tiivistelmä

Tekijä(t) Varis, Kira	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2021
	Sivumäärä 44	
Työn nimi Koronan vaikutukset luottopäätöksiin osana luottoriskejä Suomessa toimivissa kohdepankeissa		
Tutkinto Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio		
Tiivistelmä Koronapandemia toi muutoksia pankkitoiminnan toimintatapoihin ja kuluttajien talouteen keväällä 2020. Opinnäytetyössä havainnollistettiin ja tuotiin yleiseen tietoisuuteen koronapandemian vaikutuksia luottopäätösprosessin kautta luottopäätöksiin ja millä tavoin pankit toiminnassaan suhtautuivat ja hallitsivat koronan vaikutuksia. Koronan vaikutuksia luottotoiminnassa oli tärkeä tarkastella sen hetkisessä tilanteessa, koska luottotoiminta on keskeinen osa rahoitusmarkkinoita. Opinnäytetyössä tarkasteltiin koronan vaikutuksia luottopäätöksiin pankkien luottotoiminnan kautta keskittyen henkilöasiakkaiden asuntoluottoihin. Tutkimusmenetelmänä käytettiin kvalitatiivista eli laadullista menetelmää. Aineistoa kerättiin teemahaastattelulla ja erilaisista tietokannoista. Haastatteluihin osallistuivat rahoitusasiantuntijat kolmesta kohdepankista. Työn alussa on yleiskatsaus rahoitusmarkkinoista, jotta luottotoiminnan yhteys niihin selkenee. Seuraavat luvut muodostuvat luottopäätösprosessin keskeisimmistä tekijöistä huomioiden koronan vaikutuksia niihin. Kuudennessa luvussa käsitellään haastattelujen tuloksia. Työssä tuotiin yleiseen tietoisuuteen koronapandemian vaikutuksia luottotoiminnan kokonaisuudessa ja miten pankit suhtautuivat vallitsevaan tilanteeseen. Koronan myötä luotonannossa asiakkaan työllisyysnäkyviä, maksukykyä ja lainanhoitovelvoitteista suoriutumista tarkasteltiin entistä pidemmälle katsoen. Kokonaisuudessaan pankeissa poikkeustilannetta hallitiin toimintatapojen ja maksuohjelmien muutosten avulla. Näin palvelutarjonta oli saatu pysymään ennallaan.		
Asiasanat korona, pankkitoiminta, asuntoluotto, luottopäätös, luottoriski		

Abstract

Author(s) Varis Kira	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2021
	Number of Pages 44	
Title of Publication The effects of the coronavirus on credit decisions as part of credit risks How banks operating in Finland controlled the pandemic		
Name of Degree Bachelor of Business Administration (UAS)		
Name, title and organization of the client		
Abstract In spring 2020 COVID -19 pandemic caused changes in the banking and the financial situations of consumers. The objective of this thesis was to examine and demonstrate the effects of the pandemic on credit decisions. Furthermore, this thesis examined how banks controlled the situation. Lending is a part of the financial market and that is why it was important to look at the effects of the pandemic. The thesis was implemented by using qualitative research methods. The data was collected partly from literature, partly by interviewing financial experts. The thesis starts with an overview of the financial markets. The subsequent chapters deal with key factors in lending including the effects of the coronavirus. The sixth chapter deals with the results of the interviews. The results of thesis demonstrate the effects of the pandemic on credit decisions and specify key factors of the credit process. In addition, the results successfully describe how banks controlled the situation. Due to the pandemic, banks paid more attention to customers' employment prospects, liquidity and their management of credit commitments. The above factors were considered in the longer-term than before. Overall, banks controlled the situation by changing banking policies and payment programmes.		
Keywords COVID -19, banking, a housing loan, credit decision, credit risk		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön tausta.....	1
1.2	Tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset	2
1.3	Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu.....	3
2	Rahoitusmarkkinat ja korona.....	5
2.1	Tehtävät	5
2.2	Rakenne	6
2.3	Pankkitoiminta	7
2.4	Euroopan keskuspankki.....	9
2.5	Koronan vaikutukset	11
3	Luotot	14
3.1	Luotto ja luottosuhteen oikeudellinen sääntely.....	14
3.2	Finanssivalvonnan ohjeet	15
3.3	Eurooppalainen standardoitu tietosivu -lomake.....	15
3.4	Asuntoluotto.....	16
4	Luotonhallinta	18
4.1	Luottopolitiikka.....	18
4.2	Luottoriskit ja niiden hallinta.....	18
4.2.1	Luottoriskin mittaaminen.....	19
4.2.2	Asuntoluottoriski	19
4.3	Luottokelpoisuus.....	20
4.4	Luoton vakuus	21
4.5	Luoton määrä	22
5	Asuntoluottosopimuksen vaiheet	23
5.1	Luoton markkinointi.....	23
5.2	Luottoneuvottelu	23
5.2.1	Lyhennystavan valinta	24
5.2.2	Korkovaihtoehtojen valinta	25
5.2.3	Luoton hinta.....	26
5.3	Asuntoluottosopimus	26
5.4	Lainaturvatuotteet.....	27
6	Koronan vaikutukset kohdepankeissa.....	29
6.1	Haastattelut	29
6.1.1	Vaikutukset pankkitoiminnan kokonaisuuteen.....	29

6.1.2	Olemassa olevat asuntoluotot.....	31
6.1.3	Uudet asuntoluotot	32
6.1.4	Tulevaisuus	33
7	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	35
	Lähteet	39

Liitteet

Liite 1. ESIS-lomake

Liite 2. Haastattelukysymykset

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta

Koronapandemia on ollut koko maailman puheenaiheena keväästä 2020 lähtien, kun Kiinasta lähtöisin oleva virus levisi maailmanlaajuisesti pandemiaksi. Kiinassa todettiin ensimmäinen tartunta uudesta tuntemattomasta COVID-19-viruksesta joulukuussa 2019. Virus tarttuu sairastavan aivastaessa, yskiessä tai koskettaessa aiheuttaen sen saaneelle hengitystieinfektioita. Oireiden vakavuus ja taudista toipuminen on vaihdellut tapauskohtaisesti. Kokonaisuudessaan koronavirukseen sairastuneita on Suomessa kevääseen 2021 mennessä ilmoitettu 74 754, joista kuolemantapauksia on 817 kappaletta (Terveiden ja hyvinvoinnin laitos 2021b). Maaliskuussa 2021 koronataapaukset olivat nousussa kuukauden ajan maailmanlaajuisesti. Huomattavaa nousua havaittiin Länsi-Tyynenmeren alueella, Kaakkois-Aasiassa, Euroopassa ja Välimeren itäisillä alueilla. Kaikista rekisteröidyistä koronataapauksista noin 80 prosenttia muodostavat Euroopan ja Amerikan alueiden tapaukset. (World Health Organization 2021.) Koronavirusta vastaan on ollut kehitteillä useita erilaisia ennaltaehkäiseviä rokotteita, joista ensimmäiset käyttöön otettiin Suomessa vuoden 2020 loppupuolella. Aikana ilman koronaviruserokotetta virukseen suhtauduttiin vakavasti ja jouduttiin tekemään mittavia rajoitustoimia leviämisen ennaltaehkäisemiseksi. Rokotteita ei ole heti kaikille saatavilla, joten rajoitustoimet tulevat vielä jatkumaan. Viruksen perimässä on pandemian edetessä todettu tapahtuneen muutoksia, joilla on vaikutuksia taudinkuvaan ja leviämisenopeuteen. Kokonaisuudessaan koronapandemia on vaikuttanut suuresti terveydenhuollon järjestelmiin, sekä koko maailman talouteen. Vielä ei voida tietää milloin pandemia on täysin selätetty. (Sosiaali- ja terveysministeriö 2020; Anttila 2021; Terveiden ja hyvinvoinnin laitos 2021a.)

Suomessa koronapandemia on koetellut taloutta ja vaikutukset ovat kohdistuneet rajummin tiettyihin toimialoihin, kuten palvelualoihin. Positiivinen työllisyyskehitys vaihtoi suuntaa työttömien ja lomautettujen määrien kasvun takia. Vaikutukset olivat voimakkaimmillaan keväällä 2020, kun puolestaan kesänaikaiset rajoitusten osittaiset poistamiset saivat tilannetta normalisoitumaan kuluttajien osalta. Koronapandemia vallitsee edelleen, eikä taudin tulevaisuuden muutoksista ole varmaa tietoa. Kokonaisuudessaan koronapandemia on tuonut paljon muutoksia ihmisten ja yritysten arkeen, joten tässä hetkessä on pysähdyttävä tarkastelemaan koronan vaikutuksia eri näkökulmista. Talouden voidaan nähdä olevan useiden toisiinsa vaikuttavien tekijöiden kokonaisuus, jossa kaikki vaikuttaa kaikkeen. (Moilanen ym. 2020.) Koronan aiheuttamaa talouden taantumaa on julkisessa keskustelussa esimerkiksi verrattu vuoden 2008 finanssikriisiin ja 1990-luvun lamaan, mikä korostaa tarvetta pysähtyä miettimään kuinka toimimme nyt talouden eri osa-alueilla (Kellokumpu & Strifler

2020). Tässä opinnäytetyössä koronan vaikutusten tarkastelu keskittyy asuntoluottotoimintaan nostamalla ajankohtaisia havaintoja yleiseen tietoisuuteen ja käsitellen vaikutuksia tarkasti rajatun aiheen kautta.

Nykypäivänä ihmisiä ympäröi luottoyhteiskunta, jonka tarkoitus on ollut kasvattaa liiketoimintaa ja ostomahdollisuuksia. Luottoja on helposti saatavilla ja niillä on iso merkitys maamme talouden sekä hyvinvoinnin kasvussa. Pankit tarjoavat erilaisia lainoja eri tarpeiden mukaisesti kaikenlaisiin tilanteisiin ja tarkoituksiin, aina suuremmista asuntoluotoista pienenpiin kulutus- ja korttiluottoihin. On valittavissa vakuudellisia ja vakuudettomia luottoja, sekä eroavaisuuksia on koron, maksuerien ja lainan maksimimäärien osalta. Kuluttajalle luotot ovat yleinen tulojen jatke kuluttamisen mahdollistajana. Luottojen yleistyessä luottojenhallinta on noussut yhä merkittävämpään rooliin etenkin niitä myöntävien tahojen keskuudessa. Vastuullisilla luottomarkkinoilla on huomioitava etukäteen velasta suoriutumisen edellytysten täyttyminen. Tämän vaiheen tärkeys korostuu nykypäivän luottoyhteiskunnassa. (Ijäs 2002, 11; Niemi 2014, 1–3; Nordea Bank Oyj a; Säästöpankki a.)

Aikaisempia opinnäytetöitä löytyy yritysten luottopäätösprosesseista, luottoriskeistä ja riskienhallinnasta, mutta tämä opinnäytetyö eroaa aiemmista jo siinä, että tarkastelussa mukana on koronan tuomat vaikutukset. Työssä ei ole tarkoituksena luoda toimintamallia, vaan nostaa aihe yleiseen tietoisuuteen ajankohtaisesta ja uudesta näkökulmasta. Aihe on ajankohtainen sillä, esimerkiksi keväällä 2020 uutisoitiin paljon pankkien myöntämistä lyhennysvapaista ihmisten kohdatessa taloudellisia muutoksia, jolloin raha-asioita on joutunut punnitsemaan huolella. Valmiita luottopäätöksiä pankista hakivat sellaisetkin asiakkaat, joiden ei todellisuudessa sitä tarvinnut nostaa, kun havahtuivat taloudellisen puskurin merkityksestä pahan päivän varalla (Hammarberg 2020).

1.2 Tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on havainnollistaa ja tuoda yleiseen tietoisuuteen koronapandemian vaikutukset luottopäätösprosessin kautta luottopäätöksiin ja millä tavoin pankit toiminnassaan suhtautuvat ja hallitsevat koronan vaikutuksia. Tavoitteen toteuttaminen tuo ajankohtaisesta aiheesta tietoa kaikkien saataville ja hyödynnettäväksi. Opinnäytetyö havainnollistaa toimet, joilla tähän mennessä vallitsevaan koronapandemiaan on pankkien toiminnassa mukauduttu.

Opinnäytetyöllä vastataan tutkimuskysymyksiin, jotka ohjaavat tavoitteen toteutumiseen ja olennaisten asioiden mukaan ottamiseen. Tutkimuskysymykset muodostuvat yhdestä pää-tutkimuskysymyksestä ja kolmesta alatutkimuskysymyksestä. Alatutkimuskysymykset auttavat vastaamaan päätutkimuskysymykseen sekä samalla tarkentavat ja syventävät

haettavaa tietoa. Tutkimuskysymyksiin vastaamalla päästään kokonaisvaltaiseen aiheen ymmärtämiseen.

Päätutkimuskysymys on seuraava:

- Miten koronapandemia on vaikuttanut pankkien henkilöasiakkaiden luottopäätöksiin?

Alatutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Mitkä ovat luottoprosessin keskeiset tekijät?
- Miten korona näyttäytyy luottoriskien kartoittamisessa?
- Mitä toimenpiteitä korona on pankeilta vaatinut?

Aihe on rajattu tarkasti tavoitteen toteutumisen ja tutkimuskysymyksiin vastausten saamiseksi. Tarkat rajaukset helpottavat tutkimuksen tekoa ja kohdistamista oikein. Rajauksina voidaan pitää opinnäytetyön kohdistamista Suomessa toimiviin pankkeihin ja niiden henkilöasiakkaille myönnettäviin asuntoluottoihin. Ulkopuolelle tarkastelusta jää luoton erääntyminen, eli takaisinsaanti ja perintä. Opinnäytetyössä on mukana ajallinenkin raja, kun korona on tuore vuoden takainen edelleen vallitseva ilmiö arjessamme. Rajaukset muotoutuivat kirjallisuuskatsauksen kautta.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu

Opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Kyseisen tutkimusmenetelmän valinta perustuu opinnäytetyön piirteisiin, jotka ovat perusteltavissa menetelmäkirjallisuudesta. Opinnäytetyön tarkoitus ohjaa tutkimusmenetelmän valinnassa laadullisen suuntaan, kun mietitään tutkimusongelman muotoa. Tutkimusongelman ratkaisemisella pyritään kokonaisvaltaiseen aiheen ymmärtämiseen ja sen kuvailemiseen, sekä konkreettisten muutosten havainnollistamiseen. Tarkoitusta useasti kuvataan neljän piirteen kautta, jotka ovat; kartoittava, kuvaileva, ennustava ja selittävä. Edellä mainituista piirteistä esillä työssä on kuvaileva, sillä tarkoitus on esittää ilmiöstä keskeisiä piirteitä ja kuvauksia. Toisena on selittävä, kun eritellään koronan vaikutuksia luottopäätösprosessiin. (Hirsjärvi ym. 2009, 137–138.)

Opinnäytetyö kohdistuu ajankohtaiseen todellisen elämän aiheeseen tuoden esille kokonaisvaltaisesti aihetta niin koronan vaikutusten kuin pankkitoiminnan ja luottopäätöksiin liittyvien tekijöiden tiimoilta. Tämä tukee laadullisen tutkimuksen soveltuvuutta, koska lähtökohtana on kuvata todellista elämää ja tutkia kokonaisvaltaisesti ilmiötä havaintoja tuottaen. Laadullinen tutkimus on ihmistieteellisen, tulkinnallisen, ymmärtämisen ja muiden

tutkimusperinteiden kokonaisuus. (Hirsjärvi ym. 2009, 161; Alasuutari 2011, 50–51; Tuomi & Sarajärvi 2018, 64–65.)

Koronan vaikutuksista pankkitoiminnassa ja keskeisistä käsitteistä kerätään aineistoa riittävä määrä laadullisen tutkimusmenetelmän onnistumiseksi ja huomioiden esiin nostamiseksi (Hirsjärvi ym. 2009, 181–182). Aineistoa kerätään eri tietokantoja hyödyntäen erilaisista kirjallisista lähteistä, kuten kirjoista, artikkeleista, blogeista ja viranomaisjulkaisuista. Lisäksi aineistoa on tarkoitus kerätä luottoasiantuntijoilta haastattelujen muodossa kolmesta liikepankista. Kyseiset tavat kerätä aineistoa ovat laadulliselle tutkimukselle tyypillisiä ja sopivat aiheeseen. (Hirsjärvi ym. 2009, 186–192; Tuomi & Sarajärvi 2018, 83.)

2 Rahoitusmarkkinat ja korona

2.1 Tehtävät

Rahoitusmarkkinat ovat merkittävässä asemassa talouden kokonaisuudessa ja kansantalouden kehityksessä. Ne toimivat rahan kysynnän ja tarjonnan kohtauspäikkänä. Tämä johtaa häiriöiden ja riskien tiedostamisen ja hallinnan tärkeyteen rahoitusmarkkinoilla, koska ne voivat vaikeuttaa talouden toimintaa huomattavasti. Vallitseva koronapandemia voidaan nähdä rahoitusmarkkinoiden häiriö- ja riskitekijänä, minkä takia on ensin tarkasteltava sen vaikutuksia rahoitusmarkkinoiden kokonaisuudessa ennen kuin siirrytään luottopäätösprosessiin. Rahoitusmarkkinat kuuluvat luottopäätösprosessin taustatekijöihin olennaisesti, jolloin niiden hahmottaminen mahdollistaa luottotoiminnan syvemmän ymmärtämisen. (Lindholm & Kettunen 2016, 154.)

Rahoitusmarkkinat saattavat rahaa tarvitsevat ja rahaa tarjoavat yhteen, eli välittävät varoja ylijäämäsektorilta alijäämäsektorille. Yhtälön toimivuudesta vastaavat pankit ja muut rahoituksen välitykseen erikoistuneet instituutiot. Jokaisella rahoituksen välittäjällä on oma tehtävänsä, joka liittyy rahoitusmarkkinoiden perustehtäviin. Toimivat rahoitusmarkkinat mahdollistavat kuluttamisen ja investoimisen myös niille, joiden omat ansainnat eivät riittäisi (Suomen Pankki a). Kauttaaltaan toimivat ja luotettavat rahoitusmarkkinat ovat välttämättömiä koko taloudelle. Tässä opinnäytetyössä rahoituksen välittäjillä tarkoitetaan pankkeja. Työssä keskitytään pankkien luotonantoon, joka on kuluttamisen ja investoimisen mahdollistaja. (Niskanen & Niskanen 2013, 9; Lindholm & Kettunen 2016, 154–155; Knupfer & Puttonen 2018, 52–53.)

Rahoitusmarkkinoiden tehtäviksi voidaan nostaa seuraavat tekijät:

- varojen tehokas allokoiminen
- informaation välittäminen
- rahoitusinstrumenttien likvidiuden parantaminen
- riskien hajauttaminen.

Varojen allokoimisella tarkoitetaan varojen ohjaamista yli- ja alijäämäisen sektorin välillä mahdollisimman nopeasti minimoiden kustannukset. Informaation välittäminen kohdistuu etenkin ajantasaiseen tietoon sijoituskohteiden ominaisuuksista, riskeistä ja tuotoista. Rahoitusinstrumenttien likvidiuden parantamisella tähdätään sijoitusten realisoinnin mahdollisuuden ja riskien hajauttamisella tarkoitetaan, ettei riskiä kasvateta liikaa vaan hajautetaan eri tekijöihin. (Knupfer & Puttonen 2018, 53.)

2.2 Rakenne

Rahoitusmarkkinat jaetaan raha- ja pääomamarkkinoihin. Rahoitusta välitetään suoraan rahoitusmarkkinoiden kautta tai epäsuorasti finanssi-instituutioiden, kuten pankkien, välityksellä. Suorasta rahoituksesta on kyse, kun talouden toimijat itse rahoitusmarkkinoiden kautta hankkivat rahoitusta, esimerkiksi käymällä arvopaperikauppaa. Epäsuorassa rahoituksessa säästäjän ja lainanottajan väliin asettuu kolmas osapuoli, kuten pankki, välittämään rahoitusta tallettajalta lainanottajalle. Opinnäytetyön tarkastelun kohteet rakentuvat epäsuoran rahoituksen ympärille, kun kohteena on pankki luotonvälittäjänä kuluttajalle. Tärkein rahoitusmarkkinoiden tehtävä on välittää ja kohdentaa säästöjä ylijäämäisiltä talouksilta alijäämäisille kulutuksen mahdollistamiseksi. Vaihdon välineenä toimii raha, jonka käsite ja muoto on laajentunut rahoitusmarkkinoiden kehityksen mukana. Rahan käsitteeseen liittyvät olennaisesti sen tehtävät toimia vaihdon välineenä, arvon säilyttäjänä ja arvon mitana. Hinnan rahalle muodostaa korko, joka määräytyy rahamarkkinoilla. (Lindholm & Kettunen 2016, 154–160; Knupfer & Puttonen 2018, 54.)

Rahamarkkinoiksi kutsutaan alle vuoden pituisten, eli lyhytaikaisten rahoitusinstrumenttien markkinoita. Rahamarkkinainstrumenttien tuotto muodostuu arvopaperin arvonnoususta, eli arvopaperi ostetaan alle sen nimellisarvon ja lainanerääntyessä saadaan kuitenkin nimellisarvon verran. Yleisimpiä rahamarkkinainstrumentteja ovat pankkien sijoitustodistukset, valtion velkasitoumukset, yritys- ja kuntatodistukset. Lisäksi korot, kuten euribor-korot määräytyvät rahamarkkinoilla, joten toimijat pankit mukaan lukien pystyvät hallitsemaan maksuvalmiuttaan ja korkoriskejä. Euribor-korkojen lisäksi käytössä on hallinnollisia prime-korkoja, jotka kukin pankki määrittelee itse. (Kontkanen 2016, 47; Knupfer & Puttonen 2018, 55–56.)

Pääomamarkkinat ovat yli vuoden kestoisten rahoitusinstrumenttien markkinat, jotka haaveutuvat edelleen pitkän koron markkinoiksi ja osakemarkkinoiksi. Pitkän koron markkinoilla tarkoitetaan pitkäaikaisten lainojen saatavuuden osuutta pääomamarkkinoilla ja osakemarkkinoilla sijoitetun oman tai vieraan pääoman osuutta, joka on arvopaperimarkkinoiden muodossa (Leppiniemi 2009, 73). Joukkolainamarkkinat ovat toinen nimitys pitkän koron markkinoille. Niissä käydään kauppaa joukkovelkakirjoilla arvopaperipörssissä, sekä sen ulkopuolella. Joukkovelkakirjalaina on suuri laina, joka on jaettu moneksi keskenään samat ehdot sisältäväksi joukkovelkakirjaksi. Siinä valtio, kunta, yritys tai muu yhteisö ottaa yleisöltä lainaa jakamalla otettavan lainan pienemmiksi erisuuriksi joukkovelkakirjoiksi, joihin sijoittajat voivat sijoittaa korkotuottojen perässä. Näin sijoitettaessa esimerkiksi valtion joukkovelkakirjalainaan, lainataan rahaa valtiolle. Joukkovelkakirjalainoja on erilaisia, kuten yrityslainat sekä valtion ja kuntien kiinteäkorkoiset obligaatiot. Osakemarkkinoilla käydään

osakekauppaa kansallisissa pörsseissä, sekä niiden ulkopuolella. (Danske Bank Oyj 2012, 4–7; Knupfer & Puttonen 2018, 57–60.)

Rahoitusmarkkinoiden rakenteeseen on menneinä vuosina kohdistunut kaikkialla suuria muutoksia, joten on hyvä nostaa esille minkälaiset ovat Suomen rahoitusmarkkinat suhteessa muihin maihin. Pääpaino nykypäivän rahoitusmarkkinoilla on epäsuorassa rahoituksessa, sillä pankit ja muut rahoituslaitokset ovat muotoutuneet tarjoamaan kattavia palvelukokonaisuuksia asiakkaille hyödynnettäväksi. Niiden toimintaa tarkkaillaan ja kehitetään jatkuvasti, jotta talouden toiminnan kokonaisuus on tehokasta. Kokonaisuudessaan etenkin Euroopan alueen rahoitusmarkkinat ovat yhtenäistyneet huomattavasti, jolloin tavoitteet ovat kaikilla pitkälti samoja ja kehitystä tapahtuu koko ajan. Suomen rahoitusmarkkinat ovat osana kansainvälisiä rahoitusmarkkinoita. Vaikka Suomi on suhteellisen pieni toimija, niin esimerkiksi Helsingin pörssi kuuluu Euroopan kansainvälisimpiin pörseihin. Helsingin pörssi on Suomen rahoitusmarkkinoiden suoran rahoituksen merkittävä toimintaympäristö. Kansainvälistyminen näkyy Suomessa rahoituspalveluita tarjoavien ulkomaisten sivuliikkeiden, kuten Bigbankin ja Resurs Bankin, roolin ja palvelujen kasvamisena. Esimerkiksi valikoima ulkomaisissa sijoitusrahastoissa on kasvanut. Kyseinen kansainvälistymisen kehitys kohdistuu rahoituksenvälittäjien toimintaan, mikä tukee epäsuoran rahoituksen pääpainoa rahoitusmarkkinoilla. Kuitenkin kansallinen lainsäädäntö, markkinakäytäntö, kieliero ja informaatio ylläpitävät kansallisia rahoitusmarkkinoita. Näin asuntoluotoitus on kestänyt kansallisilla markkinoilla, kun puolestaan kulutusluottoja otetaan entistä enemmän kansainvälisiltä markkinoilta. Kansainvälistyminen ja yhtenäistyminen rahoitusmarkkinoilla näkyy myös siinä, että talouden kriisit ulottuvat kaikkialle. (Vakuudeton.com; Kontkanen 2016, 45–47.)

2.3 Pankkitoiminta

Pankkien taseiden kautta kulkee merkittävä osuus rahoitusmarkkinoista, kun ne toiminnassaan luovat rahaa luotonannolla ja tarjoavat sijoituskohteita säästäjille. Pankkitoimintaan kuuluu luottoa hakevien asiakkaiden talouteen liittyvien riskien arvioiminen ja hinnoittelu, sekä päivittäisestä maksuliikenteestä huolehtiminen kotitalouksien, yritysten ja julkisen sektorin välillä. Lisäksi nykypäivänä pankit muodostavat laajan palvelukokonaisuuden tarjoten muun muassa neuvonta-, omaisuudenhoito-, sijoitus- ja rahoituspalveluita. Päätoiminnoiksi voidaan nostaa vähittäispankkitoiminta, yrityspankkitoiminta, investointipankkitoiminta, omaisuudenhoito ja tietotekniikka (Leppiniemi 2009, 135). Näiden ympärille muodostuvat keskeiset tehtäväalueet; rahoituksen välitys ja sen muut palvelut, maksuliike, sekä riskienhallinta. (Kontkanen 2016, 11; Lindholm & Kettunen 2016, 154; Knupfer & Puttonen 2018, 67.)

Päätehtävä on rahoituksen epäsuora välitys. Varoja hankitaan raha- ja pääomamarkkinoilta, sekä asiakkailta talletusten muodossa. Näitä varoja myydään luotoiksi, jolloin pankit kerryttävät korkokatetta. Korkokate syntyy välitystoiminnassa korkomarginaalista, eli korkotuottojen ja korkokulujen erotuksesta, kun luotoilla on korkeammat korot kuin talletuksilla. Tämä johtuu siitä, että luotonannossa pankit kohtaavat ja kantavat rahoitusta tarvitsevien asiakkaiden riskit, jotka näkyvät luoton hinnassa. Rahoitustoiminnan riskejä ovat esimerkiksi luottotappio-, maksuvalmius- ja korkoriskit. Korkokatteen lisäksi pankit saavat tuottoja erilaisista palvelumaksuista ja palkkiotuotoista. Kertyneillä tuotoilla pankkien on kyettävä kattamaan toiminnasta aiheutuvat kulut, riskit, keskuspankin vähimmäisvarantokustannukset, vakavaraisuuskustannukset, sekä jakamaan voittoa omistajille. Luotonannon perusteella pankit ovat merkittäviä rahan luonnin kannalta ja asiakkaiden talletukset toimivat luottojen raaka-aineina. Luotonannossa pankin taseen molemmat puolet kasvavat, kun saamiset ja velat kasvavat. Näin pankin tai luotonsaajan nettovarallisuus ei kuitenkaan muutu. Kokonaisuudessaan toiminta rahoitusmarkkinoilla pohjautuu markkinoiden epätäydellisyyteen. (Finanssialalle b; Kontkanen 2016, 10–12; Lindholm & Kettunen 2016, 161.)

Pankit kuuluvat tärkeimpien rahoituksen välittäjien joukkoon ja niiden toiminta on tarkkaan laeilla ja viranomais määräyksillä säädettyä. Sääntelyn tarkoituksena on etenkin tallettajien ja sijoittajien saamisten turvaaminen. Pankkitoimintaa ohjaa yleislakina laki luottolaitostoinnasta ja joukko muita lakeja, kuten kuluttajansuojalaki ja laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista koskien niin pankkitoimintaa, kuin asiakassuhteita. Pankkimuotokohtaiset lait, kuten säästöpankki- ja osuuspankkilaki, asettavat kyseessä olevalle pankkitoiminnalle omat vaatimuksensa (Osuuspankkilaki 1271/1990; Säästöpankkilaki 1502/2001). Riskienhallinnan kokonaisuuteen liittyvät säännökset rahanpesun ja terrorismin estämisestä asettavat pankeille tarkkoja velvoitteita varojen alkuperän ja asiakkaiden tuntemiseksi (Kontkanen 2016, 35–36). Lisäksi Euroopan unionin asetukset, kuten vakavaraisuusasetus, sekä suuri joukko alemman asteisia säännöksiä muodostavat pankkitoiminnalle rajat. Finanssi- valvonta ja Euroopan keskuspankki valvovat, että pankit noudattavat niihin kohdistuvaa säätelyä ja säilyttävät vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden vaaditulla tasolla. (Finanssiala ry 2020a; Finanssialalle a.) Vakavaraisuuteen liittyen jokaisen pankin on Suomessa kuuluttava talletussuojarahastoon, joka turvaa tallettajan varat 100 000 euroon pankkikohtaisesti. Maksuvalmiuden osalta pankkien on huolehdittava jatkuvasta kyvystään suoriutua erääntyvien talletusten maksamisesta, sekä muista velvoitteista. Riittävän maksuvalmiuden ja asiakkaiden luottamuksen ylläpitämiseksi osa asiakkaiden talletuksista talletetaan keskuspankkiin. Täten rahoituksen välitystoiminnan lisäksi pankit ovat tallettajille luotettavia rahan säilytyspaikkoja. (Leppiniemi 2009, 136; Kontkanen 2016, 24; Lindholm & Kettunen 2016, 161–162.)

Kokonaisuudessaan pankit tarjoavat laajan valikoiman palveluita henkilöasiakkaille, yrityksille ja erilaisille muille yhteisöille. Suomessa asuntojen rahoitus hoidetaan pääasiassa pankkien tai kiinnitysluottolaitosten välityksellä, näin pankeilla on merkittävä rooli asuntoluottojen välittäjinä (Finanssialalle b). Pankeissa luottoneuvottelijan kanssa käydään asuntoluottoneuvottelut, joiden pohjalta asuntoluotto myönnetään. Kiinnitysluottolaitos on rahalaitos, joka myöntää kiinnitysvakuutta, eli kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa vakuusmerkintää vastaan asuntolainan. Tässä opinnäytetyössä keskitytään pankkitoiminnan luotonantoon vaikuttaviin tekijöihin asuntoluototuksessa.

2.4 Euroopan keskuspankki

Rahoitusmarkkinoiden kehittyminen kasvun, vapautumisen ja kansainvälistymisen myötä on lisännyt keskuspankkien rahapolitiikan merkitystä hallitun talouskehityksen ylläpidossa. Keskuspankkien vastuualueeseen kuuluu hintavakauden ylläpitäminen ja rahoitusmarkkinoiden vakaudesta huolehtiminen, sekä varmistuminen pankkien maksuvalmiudesta ja yleisestä luottamuksesta rahoitusmarkkinoiden toiminnassa. Euroopan keskuspankilla on valtaa vaikuttaa ennakoiden ohjauskorkojen muutoksilla yleiseen hintakehitykseen ja siihen kohdistuviin odotuksiin, koska rahoitustoiminnan hallinnollinen säätely on purettu. Lisäksi käytävissä on erilaisia rahapolittisia instrumentteja, joilla päätökset pannaan täytäntöön, vaikutetaan korkoihin ja hallitaan pankeille tarjolla olevan rahan määrää. Yksittäisten hyödykkeiden hintoihin vaikutusmahdollisuudet eivät kuitenkaan ulotu, ainoastaan odotuksiin ja tätä kautta kehitykseen. Euroopan keskuspankki vastaa rahapolitiikasta niissä EU-maissa, joissa on käytössä euro. (Suomen Pankki b; Lindholm & Kettunen 2016, 147–155.)

Euroopan keskuspankki ja EU:n jäsenmaiden keskuspankit muodostavat Euroopan keskuspankkijärjestelmän kokonaisuuden. Euroopan keskuspankki on kuitenkin itsenäinen toimija, jonka toimielimet ovat neuvosto ja johtokunta. Tällä tarkoitetaan sen riippumattomuutta EU-maiden poliittisesta päätöksenteosta ja hallituksista. Päätehtävä on hintavakauden ylläpitäminen, eli kuluttajahintaindeksin inflaation vuosimuutoksen pitäminen lähellä kahta prosenttia, niin että se on kuitenkin alle sen. Tämän toteuttamisessa päätöksissä nojaututaan Euroopan keskuspankin rahapolitiikan strategiaan kuuluvaan laajaan taloudelliseen ja rahataloudelliseen analyysiin. Tärkein kanava, jolla päätökset välittyvät konkreettiseen talouteemme on korkokanava, eli ohjauskoron muutokset. Ohjauskorolla vaikutetaan euromaiden suurten pankkien välisen rahakaupan lyhytaikaisen rahoituksen hintaan ja lyhyen aikavälin korkotasoon. Ohjauskorko on siis Euroopan keskuspankin määrittelemä korkotaso, jonka perusteella pankit maksavat korkoa Euroopan keskuspankilta lainatulle rahalle. Talletuskorko on yksi ohjauskoroista, se maksetaan liikepankkien tekemille lyhyille talletuksille (Euroopan keskuspankki 2016). Tammikuussa 2021 talletuskoro oli -0,50 % ja

sen odotetaan pysyvän samana tai alenevan, jotta inflaatio palautuisi kahden prosentin tuntumaan (Euroopan keskuspankki 2021). Pankkien välisessä rahakaupassa muodostuvat myös eripituiset euribor-korot, jotka seuraavat ohjauskorkoa. Tämä kokonaisuus vaikuttaa pankkien toimintaan ja edelleen kuluttajien käytökseen, kun vallitseva korkotaso osaltaan vaikuttaa kuluttajien luotonhakuun. Näin Euroopan keskuspankki huolehtii niin pankkien, kuin koko rahamarkkinoiden likviditeetistä. (Svea Ekonomi; Suomen Pankki b; Lindholm & Kettunen 2016, 147–148.)

Rahapoliittisia päätöksiä tarkastellessa nähdään Euroopan keskuspankin huomioivan euroalueen talouskehityksen ja sen näkymät kokonaisuudessaan. Tällöin inflaatio nousee ratkaisevaksi tekijäksi, kun ohjauskorkoa muutetaan inflaatioon kohdistuvien arvioiden perusteella. Pankit tarkkailevatkin aktiivisesti kaikkia euroalueen hintakehitykseen liittyviä mittareita, jolloin ne osaavat reagoida päätöksiin inflaation kautta. Hintakehitykseen liittyviin talouden mittareihin kuuluu, esimerkiksi kuluttajien halukkuus asunto- ja kulutusluottoihin. Lisäksi päätöksenteon taustalla vaikuttavissa analyysien muuttujissa nousevat esille luottoihin liittyviä tekijöitä, mikä korostaa Euroopan keskuspankin päätöksillä olevan vaikutusta kuluttajien halukkuuteen ottaa luottoja ja pankkien luotonantoon. (Suomen Pankki b; Lindholm & Kettunen 2016, 148.)

Talouskehityksen ja sen näkymien osalta huomioitavaa on se, että maailmantalouden rakennemuutokset, edeltäneet kriisit ja vallitseva koronapandemia ovat jättäneet jälkensä Euroopan keskuspankin toimintaan laskien korkotason matalaksi. Tämä tarkoittaa heikompia mahdollisuuksia reagoida suhdannekehitykseen, minkä seurauksena Euroopan keskuspankki on aloittanut rahapolitiikan uudelleen arvioinnin. Kuitenkin vielä vallitsevassa tilanteessa on tarkoitus pitää korot matalina ja rahoitusolot keveinä siihen saakka, kun saavutetaan inflaatio kestävästi hintavakauden tavoitteeseen. Koronan aiheuttamassa talouskriisissä on jouduttu keskittymään akuuttiin kriisinhallintaan ja Euroopan keskuspankki tekee toimivaltansa rajoissa kaiken mahdollisen tukeakseen euroalueen kansalaisia kriisin keskellä. (Suomen Pankki 2020; Rehn 2020, 322–324.)

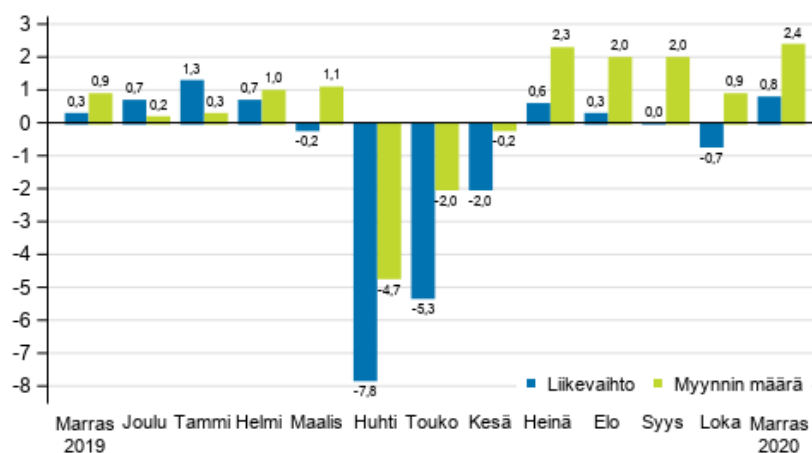
Euroopan keskuspankin vastuisiin kuuluu myös euroalueen ja mekanismiin osallistuvien maiden luottolaitosten vakavaraisuusvalvonnasta, jolloin se edistää pankkijärjestelmän turvallisuutta, vakavaraisuutta ja finanssijärjestelmän vakautta koko EU:n tasolla ja maakohdittaisesti. Kaikissa toimissaan Euroopan keskuspankki noudattaa riippumattomuuden, luotettavuuden, pätevyyden ja tilivelvollisuuden periaatteita sitoutuen samalla hoitamaan tehtäviensä tehokkaasti. Kokonaisuudessaan vastuu- ja tehtäväalueet ovat laajoja useiden tekijöiden yhtälöitä. (Euroopan keskuspankki.)

2.5 Koronan vaikutukset

Vallitseva koronapandemia on rahoitusmarkkinoiden häiriö- ja riskitekijä, joka aiheutti talouskriisin ja tämän seurauksena ympäröivä talous ajautui taantumaan globaalisti. Talouden taantumalla tarkoitetaan talouden heikentymistä muun muassa talouskasvun, työllisyyden ja bruttokansantuotteen kautta äkillisesti ja rajusti. (Euro & talous 2020.) Koronan aiheuttamien vaikutusten tarkastelussa rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa on huomioitava, että käsiteltävät vaikutukset ajoittuvan kevään, kesän ja syksyn tilanteeseen vuodelle 2020. Täysin ajankohtaiset ilmiöt jäävät huomioimatta, sillä koronapandemia vallitsee edelleen kirjoittamisen aikana.

Suomessa koronan vaikutukset ja notkahdus taloudessa näkyvät supistuneena kulutuksena ja investointeina, sekä merkittäviä vaikutuksia kohdataan ulkomaankaupan ja rahoitusmarkkinoiden kautta epäsuorasti. Tämä äkkinäinen koronan aiheuttama tuotannon supistuminen on muuttanut talouden lyhyen aikavälin näkymiä radikaalisti. Negatiivisia vaikutuksia on nähtävissä kysynnässä, tarjonnassa ja rahoitusmarkkinoiden toiminnan häiriintymisenä. Koronan vaikutuksiin on pyritty reagoimaan nopeasti tehden muutoksia vakauttamaan tilannetta. Keskuspankkien toimet ovat jonkin verran siinä onnistuneet. Euroopan keskuspankki myönsi joustoja valvonnassaan olevien pankkien pääoma- ja likviditeettiväahtimuksiin, sekä Suomessa finanssivalvonta alensi kansallisesti pääomavaatimuksia prosenttiyksiköllä. Nämä toimet lisäävät pankkien luotonantokykyä pandemian keskellä, eli toisin sanoen halutaan pankkien kykenevän vastaamaan koronasta johtuviin rahoitustarpeisiin. Tällä pyritään pitämään kotitalouksien ja yritysten rahallinen tilanne suotuisana yllättävistä tulonmenetyksistä huolimatta. (Tiirinki & Sovala 2020, 609; Rehn 2020, 323–324.)

Koronapandemia vaikutti talouden eri osa-alueisiin, kuten ulkoiseen toimintaympäristöön, talouskasvuun, kulutukseen ja työllisyyteen. Ulkoinen toimintaympäristö koki ulkomaankaupassa kovan kolahduksen näkyen Suomen vientikysynnän romahtamisena. Vientikysynnän kasvaminen elää koronapandemian mukana peilautuen siihen, kuinka epävarmuus hälvenee antaen tilaa kulutukselle ja investoimiselle. Toimialoista palvelualat ja teollisuuden tuotanto kärsivät eniten koronapandemian vaikutuksista, kun puolestaan vähittäiskaupan puolella saavutettiin alkuromahduksen jälkeen kasvuakin (kuva 1). Talouskasvu kokonaisuudessaan elää pandemian ehdoilla rajoitustoimien myötä, jolloin yksityinen kulutus nousee merkittäväksi tekijäksi. Yksityinen kulutus johtaa talouden takaisin kasvuun, kun epävarmuus hälvenee ja työllisyystilanteen parantuminen toisi ansiotuloja käytettäviksi. (Tilastokeskus 2020b; Euro & talous 2020.)

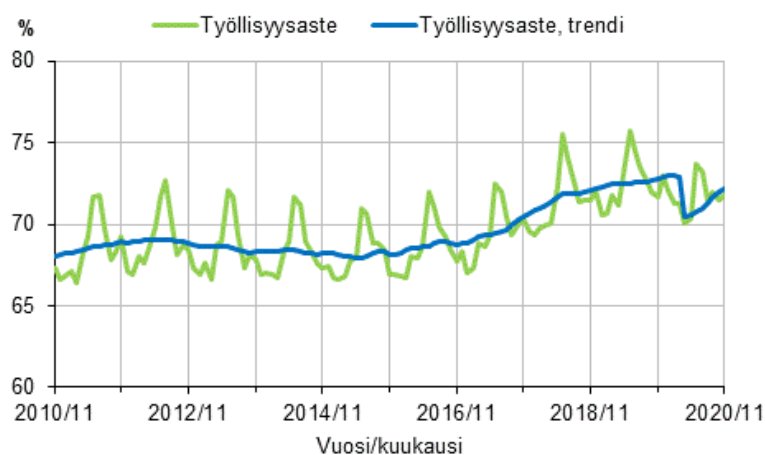


Lähde: Tilastokeskus

Kuva 1. Vähittäiskaupan työpäiväkorjatun liikevaihdon ja myynnin määrän vuosimuutos, % (Tilastokeskus 2020a)

Pankkitoiminnassa koronapandemian aiheuttamat vaikutukset näkyvät luotonannon turvaamisena. Euroopan keskuspankki on julkistanut rahoitusoperaatioita, joilla pyritään lisäämään pankkien luotonantoa kotitalouksille ja yrityksille tarjoamalla pankeille edullista pitkäaikaista rahoitusta. Näin luotonanto on pankeille entistä kannattavampaa, kun sitä voidaan kasvattaa alhaisemmilla varainhankinnan kustannuksilla. Tämä vaatii kuitenkin pankeilta riittävää luotonannon ylläpitoa, eli osaltaan painostetaan luotonantoon. Pankkilainojen korot ovat pysyneet alhaisina ja pandemian jatkuminen on huomioitava. (Suomen Pankki 2020.)

Kuluttajien kannalta koronan vaikutuksista esille nousevat työttömien ja lomautettujen määrät, jotka olivat korkeimmillaan koronapandemian alussa. Pandemian edetessä määrät ovat vähitellen parantuneet, mutta silti huomattavia verrattaessa vuoden takaiseen (kuva 2). Tällä on vaikutusta kuluttajien rahatilanteeseen, joka on yhteydessä mahdolliseen rahoitustarpeeseen, olemassa olevien lainojen lyhennysvapaisiin ja ylipäättään talouden kiertokulkuun.



Kuva 2. Työllisyysaste ja työllisyysasteen trendi 2010/11-2020/11, 15-64-vuotiaat (Tilastokeskus 2020b)

Taloustilanteiden heikentyminen koronan myötä näkyi asuntolainojen lyhennysvapaahakemusten poikkeuksellisen runsaana määränä keväällä 2020. Lyhennysvapaiden myöntämisessä huomioidaan, ettei asiakkaalla ole ollut ongelmia velanhoidossa aiemmin, sekä arvioidaan lainanhoitokyky koronan jälkeiselle ajalle. Seikat, joita huomioidaan koronan jälkeiseen aikaan nähden ovat kiinnostuksen kohteena tässä opinnäytetyössä. Yleisesti kuluttajien luottamus talouteen on ollut pessimististä. (Finanssiala ry 2020b; Moilanen ym. 2020.)

3 Luotot

3.1 Luotto ja luottosuhteen oikeudellinen sääntely

Luotolla tarkoitetaan pankkitoiminnassa rahan lainaamista asiakkaan käyttöön vastikkeellisesti rajoiteuksi ajaksi. Luotto on tarkoitettu maksettavaksi takaisin luottosopimuksen mukaisesti. Täten luotonhakijan takaisinmaksukyky on keskeisessä asemassa luottoa haikiessa. Luottosumman perusteella pankit voivat vaatia maksunsaannin turvaamiseksi luotolle erityisen vakuuden, kuten asuntoluotoissa. Asiakkaan näkökulmasta luotto nähdään tulojen jatkeena, eli tulevaisuuden tulojen ennakollisena käyttämisenä. Suurin osa pankkien myöntämistä luotoista on mennyt kotitalouksille, mistä valtaosa on asuntoluottoja. (Niemi 2014, 19–20; Kontkanen 2016, 150.)

Pankkien luottotoimintaan kohdistuu sääntelyä niin EU-tasolla kuin kansallisellakin tasolla. Useista laeista löytyy luottosuhteeseen liittyviä säännöksiä, kuten laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, kuluttajansuojalaki, korkolaki ja laki luottolaitostoiminnasta. Toimintaa valvovia tahoja ovat Finanssivalvonta yhdessä Euroopan keskuspankin kanssa. Lähtökohta luottotoiminnalle on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa luottolaitostoimintaan. Luottosuhte on oikeudellinen suhde, jossa osapuolilla on omat oikeusasemansa. Luottosuhteen oikeudellisen sääntelyn kokonaisuuteen kuuluu velkaantumista hillitsevä sääntely, joka kohdistuu luotonantoon, luotonottoon ja perintään. Pankkien luotonantoa valvotaan tarkasti ja siihen kohdistetaan vastuullisuuteen liittyvää sääntelyä. Tässä opinnäytetyössä keskitytään pankin ja henkilöasiakkaan luottosuhteeseen. (Finanssivalvonta 2018a; Niemi 2014, 3–40.)

Luottosuhdetta ohjaavat sopimusoikeuden periaatteet sekä osapuolten oikeusasemaan liittyvät oikeudet, velvollisuudet ja vastuullisuus. Luottosuhteen määrittää luottosopimus, jonka sisältöön osapuolet sitoutuvat. Luottoa myöntävän asiantuntijan velvollisuuksiin kuuluu aina toimia huolellisesti noudattaen hyvää luotonantotapaa ja ohjeita, jotta ei toiminnallaan aiheuta vahinkoa pankille tai asiakkaalle. Tähän liittyy selonottovelvollisuus luotonhakijan suoriutumisesta myönnettävästä luotosta. Sääntely on yksityiskohtaista, kun luottosuhteen toisena osapuolena on yksityinen henkilöasiakas. Esille nousee tiedonantovelvollisuus ja kuluttajansuojalain heikomman suojan periaate henkilöasiakkaan suhteessa pankkiin. Heikomman suojan periaate ei sivuuta luotonhakijan selonottovelvollisuutta sopimustavastuuseen kuuluvan huolellisuuden ja asianmukaisen varovaisuuden osalta. Tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan tietoa liittyen luottosopimukseen, mitä sopimusosapuolten on kerrottava toisilleen tekovaiheessa ja sopimuksen voimassaollessa. Osapuolten on

annettava oikeat tiedot seikoista, jotka ovat merkityksellisiä ja vaikuttavat sopimuksen päätöksentekoon, sekä velvollisuuksien täyttämiseen. (Niemi 2014, 21–31.)

Oikeudellinen sääntely luotonannossa vaikuttaa aina markkinointivaiheesta luottosopimuksen päättymiseen saakka. Osapuolet eivät saa missään tilanteessa antaa harhaanjohtavia tai totuudenvastaisia tietoja, sekä luotonmyöntäjän tulee varmistua luoton soveltumisesta sitä hakevalle. (Niemi 2014, 31–36.) Luottosuhde on tässä opinnäyteyössä pankin ja henkilöasiakkaan oikeudellinen asuntoluottosopimussuhde, joka etenee vaiheittain ja jossa osapuolet sitoutuvat kyseiseen varallisuus oikeudelliseen sopimussuhteeseen.

3.2 Finanssivalvonnan ohjeet

Finanssivalvonta valvoo talletuspankkien ja luottoyhteisöjen täyttävän lainsäädännön ja Finanssivalvonnan määräysten vaatimukset, jotka kohdistuvat toimintaan, vakavaraisuuteen, riskinottamiseen ja riskienhallintaan. Finanssivalvonnan tehtäviin kuuluu ajankohtaisten määräysten toimeenpano, sekä ohjeistuksien kokoaminen luottolaitoksille. Lisäksi yleisesti luotoissa käytettävät vakioehdot ovat Finanssivalvonnan viranomaiskontrollin alla, sillä luotonantajana pankin on toimitettava käytössä olevien vakiosopimusten ehdot Finanssivalvonnalle (Niemi 2013, 252). Koronapandemia on tuonut mukanaan uutta ohjeistusta pankeille, jotta toiminta pysyy vakaana poikkeustilanteen ylitse. (Finanssivalvonta a.)

Annetut määräykset ovat Finanssivalvonnan lain nojalla antamia oikeussääntöjä, jotka ovat luonteeltaan velvoittavia ja niitä on noudatettava. Ohjeilla Finanssivalvonta pyrkii viemään eteenpäin ohjaus- ja valvontajärjestelmien luotettavuutta sekä tukemaan hyviä menettelytapoja markkinoilla. Ohjeet eivät kuitenkaan ole määräysten kaltaisia suoraan velvoittavia. (Finanssivalvonta 2020c.) Tuorein ohjeistus luottolaitostoimintaan ja asuntoluotonvälittäjiin liittyy koronapandemian seurauksesta lainantakaisinmaksujen maksulykkäyksiin. Keväällä koronapandemian alkutaipaleella Finanssivalvonta antoi muistutuksen hyvään luotonantotapaan viitaten, että maksujärjestelyihin on reagoitava vastuullisesti. Kuluttajille tulee antaa tietoja ja neuvoja maksuvaikkeuksien hoitamiseksi. Luotonantajan on kiinnitettävä huomiota, perustuuko maksujärjestelyn muuttaminen tilapäiseen koronan myötä tulleetseen taloudelliseen muutokseen vai jo ennen koronaa muodostuneeseen ongelmaan. (Finanssivalvonta b; Finanssivalvonta 2018b.)

3.3 Eurooppalainen standardoitu tietosivu -lomake

Luotonantajaan kohdistuvasta oikeudellisesta sääntelystä asuntoluottoihin liittyen esille on nostettava ”Eurooppalainen standardoitu tietosivu” -lomake. Kuluttajansuojalaissa (1978/38) 6 a luvun 11 a pykälässä mainitaan luotonantajan täytäneen vaaditut

tiedonantovelvollisuudet, kun on toimittanut luotonhakijalle asuntoluottoon *kohdistuvan "Eurooppalainen standardoitu tietosivu"* -lomakkeen ennen asuntoluottosopimuksen solmistamista. Lisäksi luotonantaja on noudatettava kuluttajansuojalain muita tiedonantovelvollisuuksia, pelkkä edellä mainitun lomakkeen toimittaminen ei riitä.

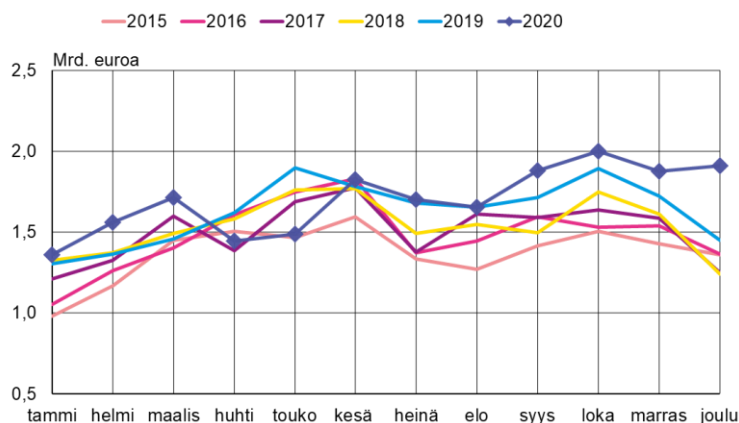
"Eurooppalainen standardoitu tietosivu" -lomakemalli (liite 1) erittelee luotonhakijalle annettavat tiedot. Lomake on 15-kohtainen ja yksilöi tarkasti asuntoluottoa koskevat tiedot. Asiakirja tulee päivätä ja nimetä luotonhakija jolle lomake osoitetaan. Ensimmäiseen osaan tulee antaa myös luotonantajan ja mahdollisen luotonvälittäjän yksilöintitiedot. Muissa kohdissa tulee eriteltynä luoton pääominaisuudet, korot ja muut kustannukset, maksuväli ja maksuerien lukumäärät, sekä suuruudet. Lisäksi mainitaan muut mahdolliset velvoitteet, ennenaikaisen takaisinmaksun menettely ja muuttuvat ominaisuudet, jos niitä löytyy. Lopuksi eritellään luotonhakijan muut oikeudet, valitusmenettely, luotonhakijan sitoumusten laiminlyönnit ja valvontaviranomainen. Luotonantajan on huolehdittava, että lomake on mallinmukainen ja täytettävä se tarkasti ohjeita noudattaen.

Lomake on viivytyksettä ja hyvissä ajoin luotonhakijan luottoon liittyvien seikkojen tiedonannosta annettava pysyvällä tavalla. Tarvittavat tiedot tulee antaa käyttäen *"Eurooppalaista standardoitua tietosivu"* -lomaketta. (Kuluttajansuojalaki 1978/38, 7 a luku 6 §.)

3.4 Asuntoluotto

Asuntoluotto on kuluttajaluotto, jonka pankki pääsääntöisesti myöntää asuinhuoneiston ja asuinrakennuksen hankkimiseksi tai rakennuttamiseksi, sekä asuntojen kunnostusta ja peruskorjausta varten. Lainaehdot vaihtelevat pankkikohtaisesti asiakassuhteen muodolta ja ennakkosäästöistä. Kotitalouksien asuntoluottojen kysyntää tukee etenkin alhainen korkotaso ja kaventuneet luottomarginaalit. Asuntolainamuotoja on erilaisia, kuten oman asunnon laina, ensiasunnon laina ja sijoitusasunnon laina. Asuntoluotto on kotitalouksien suurin, riskipitoisin, pitkäkestoisin ja monimutkaisin taloudellinen velkasitoumus. Kohdistuva sääntely löytyy kuluttajansuojalaista, sillä asuntoluotoilla on huomattava merkitys kuluttajille ja ovat muita luottoja monimutkaisempia. (Niemi 2013, 61; Niemi 2014, 94–95.)

Uusia asuntoluottoja nostettiin 4,5 % enemmän vuonna 2020 verrattuna vuoteen 2019. Eniten nostoja tehtiin syyskuusta joulukuuhun (kuva 3). Koronapandemian alussa asuntolainanostojen määrät laskivat, mutta kesään mennessä kasvoivat nopeasti. Uusien asuntolainojen nostamista tukevana tekijänä pidetään alhaista korkotasoa. Kasvaneet asuntolainojen nostojen määrät, pidentyneet takaisinmaksuajat ja keväällä 2020 koronan seurauksesta myönnetty lyhennysvapaat nostivat asuntolainakantaa. Joulukuussa 2020 asuntolainakanan kasvuvauhti oli 3,3 prosenttia. (Suomen Pankki, 2021.)



Kuva 3. Asuntolainojen nosto määrien kehittyminen (Suomen Pankki 2021)

Luotonantajaa kohtaan asuntoluotoissa korostuvat vastuullisuus ja tiedonantovelvollisuus. Luoton suuren määrän ja pitkän laina-ajan myötä luottoriskit näkyvät muun muassa luotonhakijan maksukyvyyn, korkojen ja sosiaalisten muutosten kautta. Koronapandemiavuoden myötä keveät ja kasvun tukemiseen keskittyvät rahoitusolot ovat pitäneet uusien asuntolainojen keskikorot maltillisina ilman suuria muutoksia. Pankkien asuntoluottotoiminnan hallitsemiseksi ja siihen liittyvien riskien pienentämiseksi on säädetty enimmäislautotussuhteesta, eli lainakatosta. Tällä hallitaan asuntolainan määrää suhteessa käypien vakuuksien arvosta ja tarkemmin lainakattoa käsitellään asuntolainojen määrän kohdalla. On huomiotava, ettei asuntolainalla voi kokonaan rahoittaa hankittavaa asunto-omaisuutta. (Niemi 2014, 95; Paavoseppä 2020; Euro & talous 2020; Finanssivalvonta 2020a.)

4 Luotonhallinta

4.1 Luottopolitiikka

Luottopolitiikka on vastuusopimus siitä, miten luottoriskejä hallitaan, kuinka luottokelpoisuus arvioidaan ja mitä luotonvalvonnalla tavoitellaan. Tarkoituksena on selventää luottosuhteen vaiheiden toimenpiteitä ja työnjakoa, jotta luotonannon kannalta keskeiset asiat tulevat selkeiksi. Luottopolitiikka on keskeinen käsite pankkien luotonannossa, sillä luottoja haetaan paljon erilaisiin tarkoituksiin. Asuntoluototukseen kohdistuu tarkat säännöt siihen, miten niitä hallitaan ja myönnetään, koska asuntoluotot ovat rahamäärällisesti suuria, pitkäaikaisia ja monimutkaisia. (Ijäs 2002, 23.)

Luottopolitiikassa määritellään tavoitteet ja seurantatavat, jotta luottotoiminta pysyy hallinnassa ja tehokkaana. Luottopolitiikalla luodaan hyvä pohja henkilöstön asiantuntevalle toiminnalle vähentäen virhearviointeja. Pankin luottopolitiikan tavoitteisiin kuuluu keskeisesti luottotoiminnan organisointi, luottopäätösmenettelyn periaatteet ja luottotietolähteet, sopimusehdot, luotonvalvonta, perintä sekä henkilökunnan vastuut ja tehtävät. Luottopolitiikkaa tulee päivittää säännöllisesti, sillä pankkien kohdalla sen tulee vastata markkinatilannetta. Luottopolitiikan laatiminen kirjalliseen muotoon on kannattavaa, kun sillä hallitaan kokonaisvaltaisesti luottotoiminnan riskejä (Lindström 2014, 7). Pankeissa lainsäädäntö, sekä muut määräykset ja ohjeet tuovat oman sääntelynsä mukaan huomioitavaksi luottopolitiikassa. (Ijäs 2002, 25; Lindström 2014, 6–7.)

4.2 Luottoriskit ja niiden hallinta

Pankin kyky arvioida oikein luotonhakijoihin liittyvät riskit ovat perustana niiden taloudelliselle asemalle ja merkityksellisyydelle. Rahoituksenvälitykseen liittyvät riskit ovat merkittäviä koko pankkitoiminnan kannalta, koska riskien toteutuminen voi vaikuttaa negatiivisesti pankkien yleiseen taloudelliseen asemaan pelkän riskin kohteena olevan pankin lisäksi. Keskeisimpänä riskinä pidetään luottoriskiä, joka tarkoittaa luotonottajan kykyä maksaa luotto oikea-aikaisesti takaisin. (Kontkanen 2016, 84–86.)

Luottorisktiin vaikuttavat luotonhakijaan liittyvät seikat, kuten luottokelpoisuus ja toimiala, sekä luoton määrä ja vakuus (Niemi 2014, 43). Edellä mainittujen seikkojen avulla arvioidaan riskiä eli mahdollisuutta siitä, ettei luotonhakija kykene maksamaan luottoaan täysimääräisesti. Tällöin huomioidaan myös epäonnistumisen mahdollisuus takausvelvoitteiden hoitamisessa ja vakuuksien riittävyys turvaamaan saamia. Koronapandemia voi vaikuttaa luotonhakijan luottorisktiin, esimerkiksi toimialan tai yrityksen kautta, missä työskentelee. Pandemia on koetellut muun muassa matkailu- ja palvelualoja rajusti ja heikentänyt

työllisyysnäkyviä. Luottoriski toteutuu, jos luotonhakija ei täytä velvoitteitaan ja vakuudet eivät kata saatavien määrää. Luotonanto on pankeissa oleellisin luottoriskien lähde ja merkitys kokonaisriskistä pankin vakavaraisuutta laskettaessa merkittävä. (Kontkanen 2016, 89.)

Luottoriskien hallinta, eli niiden tunnistaminen, arviointi, mittaaminen, rajoittaminen ja valvonta nousevat luottotoiminnassa keskeisesti esille (Niemi 2013, 78). Näin ennakoidaan riskien toteutumista ja estetään luottotappioiden sekä muiden negatiivisten vaikutusten realisoituminen. Pankkien on varmistuttava jatkuvasti riskien pysymisestä sallituissa rajoissa, sekä riskienhallintamenetelmien ajantasaisuudesta kehittämällä niitä. Luottoriskien hallinnan sanotaan olevan etupainotteista, kun luottotiedot selvitetään hakijalta ennen luoton myöntämistä. Tällöin mahdollisten esille nousevien negatiivisten merkintöjen perusteella luotto voidaan jättää myöntämättä. Etupainoinen riskienhallinta ei aina riitä, jolloin tasapainoinen riskienhallinta nousee esille. Siinä luotonhakijan taloudellista tilannetta seurataan luoton myöntämisen jälkeenkin, jolloin luottokelpoisuuden ja luottotietojen muutoksiin, sekä maksuhäiriöihin pystytään reagoimaan. Hyvä luottoriskienhallinta tarkoittaa menettelytapoja, joilla pankki pyrkii hyviin luottopäätöksiin. (Ijäs 2002, 17–19; Niemi 2014, 43; Kontkanen 89–96.)

4.2.1 Luottoriskin mittaaminen

Luottoriskien mittaamiseksi pankit voivat käyttää viranomaisten määrittämiin riskipainoihin perustuvaa standardimenetelmää ja sisäiseen luottokelpoisuusluokitukseen perustuvaa menetelmää. Standardimenetelmä pohjautuu parametreihin, jotka lainsäädäntö on asettanut. Sisäisessä luottokelpoisuusluokituksessa käytetään asiakaskohtaisesti omia sisäisiä arviointimenetelmiä arvioimaan luottoriskien määrä ja sen kattamiseksi pääoman suuruuden. (Kontkanen 2016, 89.)

Kokonaisuudessaan vaikuttavat tekijät ovat maksukyvyttömyystodennäköisyys, luottokelpoisuusluokitus, maksukyvyttömyydestä aiheutuva arvioitu tappio ja hakijan vastuu tilanteessa. Nämä vaikuttavat siihen, myönnetäänkö luotonhakijalle luottoa ja millainen hinta sille muodostuu, jotta riski katetaan. (Kontkanen 89–90.)

4.2.2 Asuntoluottoriski

Asuntoluottoihin kytkeytyvät riskit näkyvät etenkin toimintaympäristön ja sopimukseen liittyvien tekijöiden kautta. Luottomarkkinat ovat osana rahoitusmarkkinoiden kokonaisuutta, jolloin toimintaympäristö asuntoluotoilla on haasteellinen yli Suomen rajojen ulottuva kokonaisuus. Asuntoluottoriskejä hallitaan osana riskienhallinnan kokonaisuutta muodostaen

selkeät toimintasuunnitelmat asuntoluottojen menettelytapoihin, riittävään lainsäädännölliseen osaamiseen ja vakuuskäytäntöihin. (Niemi 2013, 343–353.)

Toimintaympäristöön liittyvillä riskeillä tarkoitetaan riskejä, joihin yksittäinen luotonantaja ei kykene vaikuttamaan. Ne realisoituvat rahoitusmarkkinoiden kautta talouteen. Asuntoluottoihin peilautuu talouden eri alueiden kehitys vaikuttaen asuntomarkkinoiden toimintaan ja edellytyksiin, jolloin vaikutukset koron markkinahintojen vaihteluina näkyy riskinä. Esimerkiksi vuoden 2008 finanssikriisi pohjautui toimintaympäristön riskitekijöihin, joten meneillään oleva koronapandemia on yksi asuntomarkkinoiden toimintaympäristön riskitekijöistä. Sopimukseen liittyvä riski asuntoluottosopimuksessa ilmenee usein sopimusehtojen ymmärtämättömyytenä, kun ne ovat laajoja pankin laatimia sopimuskokonaisuuksia. (Niemi 2013, 343–345.)

4.3 Luottokelpoisuus

Luotonhakijan luottokelpoisuuden selvittäminen ennen luottosopimuksen tekoa on luotonantajan kuluttajansuojalaissa määritelty velvollisuus. Näin arvioidaan lähtökohtaisesti hakijan kykyä suoriutua luoton velvoitteista. Toimenpiteet, joilla arviointi toteutetaan riippuvat luoton suuruudesta ja vallitsevista olosuhteista. Luottotietojen tarkistamisen käsite liittyy olennaisesti luottokelpoisuuden arviointiin. (Ijäs 2002, 59; Niemi 2013, 178–179.)

Luottotiedot määritellään luottotietolaissa tiedoiksi, jotka koskevat luonnollisen henkilön kohdalla hänen maksukykyään, maksuhalukkuuttaan, sekä kykyä vastata luoton sitoumuksista. Edellä mainittuja tietoja hyödynnetään luottoa myöntäessä ja sitä valvoessa. Luottotietorekisteriin kerätyt luottotiedot ovat negatiivisia, eli tietoja epäonnistuneesta maksukäyttäytymisestä. Suurten asuntoluottojen myöntämisen perusteiksi pelkkien luottotietojen tarkistaminen ei riitä, vaan tietoja on kerättävä myös kuluttajalta itseltään taloudellisesta tilanteestaan. Näitä ovat tulot, menot, velat ja takausvastuut. Tulojen jatkuvuus tulee ottaa huomioon työsuhteen perusteella ja voidaankin todeta, että sitä yksityiskohtaisemmat selvitykset tarvitaan, mitä suurempi laina on kyseessä. Maksuhäiriömerkintä ei kuitenkaan aina kaada lainan saanti mahdollisuuksia. Olennaista on mistä ja milloin merkintä on johtunut, esimerkiksi tilapäinen tulojen menetys työttömyydestä aiheutuen. (Niemi 2013, 179–180.)

Luottolaitoksilla on luottopäätösten tueksi käytössä henkilöluokitteluanalyysi arvioimaan luotonhakijan luottoriskiä. Sen antaman riskianalyysin pohjalta voidaan rakentaa päätelmiä hakijan mahdollisesta käyttäytymisestä luottosuhteessa. Analyysi pohjautuu luottolaitoksen oman asiakaskuntaa koskevaan aineistoon tai suomalaisten ennustettuun maksukäyttäytymismalliin ja asiakkaan itse luovuttamiin tietoihin muodostaen luokitusluokan. (Niemi 2014, 45; Kontkanen 2016, 155.)

Luottokelpoisuuden arviointi tapahtuu aina tapauskohtaisesti ja asuntolainojen kohdalla korostuu kokonaisvaltaisuus. Pankkien tulee olla määrittänyt luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävät tiedot, sekä menettelytavat ja ne tulee kertoa hakijalle. Luotonantajalla on lainmukainen velvollisuus arvioida hakijan luottokelpoisuus huolellisesti ennen sopimuksen tekoa. Arvioinnissa tulee hyödyntää tietoja hakijan tuloista, menoista ja muista taloudellisista olosuhteista. Kerättyjen tietojen paikkansapitävyys tulee varmistaa. (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 10 §–12 §.)

4.4 Luoton vakuus

Luoton takaisinmaksun ja muiden velvoitteiden täyttämiseksi luotonantaja voi edellyttää luotolle vakuuden, eli pantin siltä varalta, ettei saa saamisiaan sovitusti takaisin. Näin pystytään pienentämään luottoriskejä ja hallita pankkien pääomavaatimuksia, kun maksuvaikeuksien yllättäessä vakuudet kuuluvat pankille. Vakuus on yksi luottopäätökseen vaikuttavista tekijöistä ja se vaaditaan suuriin asuntoluottoihin. Riittävät vakuudet edesauttavat hakijan luotonsaannin mahdollisuutta. Vakuudet jaetaan yleisesti henkilö- ja reaali vakuuksiin, eli esinevakuuksiin. Edellä mainittujen vakuuslajien oikeudellinen luonne eroaa toisistaan merkittävästi. Esinevakuuksissa vakuutena toimii tietty esine sen arvoltaan, kun puolestaan henkilövakuuksissa esimerkiksi takaaja vastaa koko omaisuudellaan. (Niemi 2013, 277–278; Kontkanen 2016, 178–179; Murphy 2020.)

Vakuuden arvon määrittelemisen on luotonantajan vastuulla ja tähän liittyen on määritelty suuntaa antavia vakuusarvojen määräytymisprosentteja. Vakuusarvoon vaikuttaa kohteen realisointiin liittyvät tekijät ja arviot. Pankin tulee määritellä mitä vakuuksia luotoille hyväksytään, sekä luottokohtaisesti erikseen hyväksyttävä vakuus ja tarkistaa oikeellisuus ennen luoton myöntämistä. Asuntoluotoissa hankittava asuntovarallisuus voi toimia vakuutena, mutta se ei pelkästään aina riitä. Uuden asunnon arvosta vakuudeksi pankit hyväksyvät noin 70–75 prosenttia. Lisä vakuudeksi sopii valtion takaus ja muu vieras vakuus tai takaus. Usein lisä vakuudeksi vierasvelkavakuuden antaa luotonsaajalle läheinen henkilö antamalla omistamaansa omaisuutta vakuudeksi. Valtion takaus on myös yleinen lisä vakuutena, kun hankittava asunto tulee omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi. Siitä sovitaan asuntoluottopäätöksen yhteydessä ilman erillisiä hakemusmenettelyjä. Kolmantena lisä vakuutena esille nousevat pankkien tarjoamat lainatakausvakuutukset, eli vahinkovakuutus luotonantajan luottotappion varalle. Asiakkaan on huomioitava, että valtiontakaus ja pankkien lainatakausvakuutukset ovat maksullisia. (OP Ryhmä a; Niemi 2013, 279–299; Kontkanen 2016, 185.)

4.5 Luoton määrä

Luotonhakijan tulot ja menot toimivat perustana luoton määrän määräytymisessä. Lisäksi hankittavan asunnon hinta ja siihen käytettävien omien varojen määrä, sekä takaisinmaksuaika vaikuttavat asuntoluoton määrään. Pankki myöntää luottoa vain sen verran, mitä uskoo hakijan pystyvän maksamaan takaisin. Näin vältetään velkaongelmilta, kun luottomäärä on asiakkaalle sopiva. (Niemi 2013, 241.)

Luottomäärä kartoitetaan aina hakijakohtaisesti, sillä jokainen kotitalous on erilainen ja nykyisen maksukyvyyn lisäksi on huomioitava tuleva maksukyky. Yleiseksi kaavaksi on muotoutunut, että luotto saa olla bruttotuloihin suhteutettuna noin kolminkertainen. Enimmäisluototussuhteen käsite nousee olennaiseksi asuntoluoton määrään liittyen. Sillä tarkoitetaan luoton osuutta rahoitettavan asunnon hinnasta. Laissa luottolaitostoinnasta mainitaan, että luottomäärä saa olla vakuuksien käyvästä arvosta maksimissaan 90 prosenttia, mutta finanssivalvonta voi alentaa luottomäärää korkeintaan 10 prosenttiyksiköllä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien hallitsemiseksi. (Niemi 2013, 241–242; Laki luottolaitostoinnasta 610/2014, 11 §.)

Vaikutuksia luottomäärään ja enimmäisluototussuhteeseen on myös, jos kyseessä on ensiasunnon hankinta, mihin hyödynnetään asuntopalkkiojärjestelmää. Tällöin ASP-sopimuksen avulla ennakkosäästäminen on toteutettuna ja luotolle maksetaan korkotuki. Enimmäisluototussuhteen osalta luottomäärä saa olla vakuuksien käyvästä arvosta maksimissaan jopa 95 prosenttia. Koronapandemian myötä Finanssivalvonta on palauttanut enimmäisluototussuhteen edellä mainituille lakimääräisille perustasoille. Ennen koronan vaikutusta asuntolainaa sai maksimissaan 85 prosenttia asunnon arvosta. Ensiasunnon hankinnassa ASP-sopimuksia hyödynnettäessä luvut pysyivät ennallaan koronapandemiasta huolimatta. (Niemi 2013, 241; Laki luottolaitostoinnasta 610/2014, 11 §; Finanssivalvonta 2020b.)

5 Asuntoluottosopimuksen vaiheet

5.1 Luoton markkinointi

Luoton markkinoinnilla pyritään edistämään luoton myyntiä herättämällä asiakkaan kiinnostus luottotuotteeseen, jolloin markkinointi on luettava luottotoiminnan ensivaiheeksi. Luottotuotteiden markkinointi rinnastetaan kulutushyödykkeiden markkinointiin, eli sovelletaan samoja sääntöjä. Vastuullisen luotonannon käsite velvoittaa heti luottojen markkinoinnista lähtien. Siihen kuuluu, ettei tule painottaa luotonsaannin nopeutta, helppoutta, eikä unelmia, joita lainarahalla saisi toteutettua. Hyvää luottotapaa pankkien tulee noudattaa tarkasti ja sen vastaista olisi heikentää markkinoinnilla kuluttajan kykyä luotonottamisen huolelliseen harkintaan. (Niemi 2013, 205–206; Niemi 2014, 57.)

Yksilöityä luottoa, kuten taloudellisesti suurta asuntoluottoa markkinoitaessa on kerrottava tietoja tarkemmin. Kuluttajansuojalaissa eritellään mainonnassa mainittavat tiedot, muun muassa luoton hinta, todellinen vuosikorko, sekä tietoja ominaisuuksista tulee olla näkyvissä (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 7 luvun 8 §). Luotonantajan tulee ottaa markkinoinnissa huomioon asiakkaan etu, sillä liiallista velkaantumista on pyrittävä välttämään. Sääntelyä luottotuotteiden markkinointiin kohdistuu laeista, Finanssivalvonnan ohjeista ja luottolaitosten sisäisistä hyväksytyistä menettelytavoista. Finanssivalvonta vaatii markkinoinnin yhteydessä, että asiakkaalle kerrotaan luottovaihtoehtoista, keskeisistä ehdoista ja kustannuksista. Luoton markkinoinnin sääntelyllä pyritään suojelemaan asiakasta ja ajamaan heidän etujaan, sekä toisaalta ylläpidetään pankkien luotettavuutta. (Niemi 2013, 208, 215.) Koronapandemian myötä kuluttajaluottojen suoramarkkinointia on tiukennettu, jotta luotot eivät olisi liian helppo vaihtoehto koronan aiheuttamiin taloudellisiin muutoksiin (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2020).

5.2 Luottoneuvottelu

Luottoneuvottelun tarkoituksena on muodostaa luottosopimus asiakkaan kanssa. Luottoneuvotteluiden avulla pankki varmistuu siitä, soveltuuko luotto vakuusvaatimuksineen ja ehtoineen asiakkaalle. Tällaisia neuvotteluita pankit käyvät suurten luottojen kohdalla, kuten tässä työssä kohteena olevien asuntoluottojen. Oikeuskirjallisuudessa sopimusneuvotteluista puhutaan tarkoitukseltaan sitomattomina osapuolten välisinä vuoropuheluin, eli luottoneuvottelut eivät itsessään vielä takaa sopimuksen syntymistä. Luotonantajaan kohdistuu kuitenkin tiedonantovelvoite, eikä neuvotteluita saa käydä vilpillisessä mielessä. Luotonhakija päättää neuvotteluiden myötä sopimuksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Osapuolten on noudatettava selonotto-, lojaliteetti- ja tiedonantovelvollisuuksia. (Niemi 2013, 225, 233; Niemi 2014, 70–71.)

Asuntoluottoneuvotteluissa kohdeasunto voi olla aluksi määrittämättä, jolloin luotonhakija selvittää minkä arvoisen asunnon kykenisi luoton avulla ostamaan. Tilanteessa, jossa luotonhakijalla kohdeasunto on jo selvillä, neuvottelu kohdistuu luotonsaantimahdollisuuteen kyseiseen kohteeseen. Tällöin kaikki yksilölliset asumiskulut pystytään ottamaan huomioon, jolloin laskelmat ovat tarkemmat. Pankilla on oikeus kieltäytyä myöntämästä luottoa asuntoa varten, jos huomattava vakuusriski ilmenee esimerkiksi sen kunnon vuoksi. Asuntoluottoneuvotteluissa mahdollisen luoton määrää ja maksuaikaa punnitaan kohteen, sekä muiden hakijalta kerättävien tietojen perusteella. Neuvotteluvaiheessa markkinoinnin tiedonantovelvollisuus syvenee selonottovelvollisuudeksi, jotta vältetään ylivelkaantuminen. Luotonantajan edellytetään tekevän hakijalle selkeät ja riittävät selvitykset arvioimaan luoton soveltuminen hakijan tarpeisiin, sekä taloudelliseen tilanteeseen nähden. Luotonhakijan on totuudenmukaisesti kerrottava tarvittavat tiedot. Asuntoluottoneuvotteluissa neuvotellaan määrästä, luottoajasta ja hinnasta. Muut asuntoluottosopimusten yksityiskohdat määräytyvät pääsääntöisesti vakio- ja yleistenehtojen mukaisesti. Vakioehdot liitetään asuntoluottosopimuksen tekovaiheessa osaksi sitä, eikä luottoneuvottelijalla ole valtuuksia tehdä luottosopimusta ilman niitä. (Niemi 2013, 233–234, 240–241, 247–250, 257.)

Asuntoluottoneuvotteluihin pohjautuen luotonantaja muodostaa ja esittää luottotarjouksen. Tehty luottotarjous nähdään tässä opinnäyteyössä pankkia sitovana lupauksena tarjoukseen sisällytetyin ehdoin myöntää asuntolaina. Luotonantajan on ennen tarjouksen esittämistä tullut huomioida ja arvioida luotonhakijakohtaisesti luotonhallintaan liittyvät tekijät, jotka käsiteltiin edellisessä pääluvussa. Lopullisesta tarjouksesta nähdään luoton yksilöidyt tiedot, kuten määrä, vakuusvaatimus ja kokonaiskustannukset. Annettua tarjousta ei voi vetää takaisin ja luotonhakijan hyväksyessä sen, neuvotteluvaihe loppuu. Luotonhakijan antaessa myöntävä vastaus tarjoukseen, hän oikeudellisesta näkökulmasta sitoutuu sopimukseen. Todellisuudessa hakija katsotaan sitoutuneeksi vasta allekirjoitettuaan konkreettisen asuntoluottosopimuksen. (Niemi 2013, 257–260.)

5.2.1 Lyhennystavan valinta

Luotonhakijan on valittava luoton lyhennystapa ennen, kuin solmitaan lopullista luottosopimusta. Valittu lyhennystapa vaikuttaa korkokuluihin ja sopimuksen keston. Luotonhakija voi valita kolmesta lyhennystavasta, jotka ovat annuiteetti-, tasaerä- ja tasalyhennys. Kunkin tavan maksuerät muodostuvat lainapääoman lyhennyksestä, korkokaudelle kuuluvista koroista ja palvelumaksuista. Erottava tekijä lyhennystavoilla on luottopääoman lyhennystahti ja kokonaiskustannusten muuttuminen viitekoron muuttuessa. (Niemi 2013, 254–255.)

Annuiteettilyhennystavassa maksuerät ovat aina määrältään samat siten, että lyhennyksen ja koron osuudet muuttuvat laina-aikana. Alussa lyhennys muodostaa pienemmän osan,

mutta osuus kasvaa laina-ajan edetessä ja korot tekevät päinvastaisen muutoksen. Tasarässäkin maksuerät ovat samansuuruiset sisältäen lyhennyksen ja korkokulut. Niiden suhteet toisiinsa nähden muuttuvat viitekoron vaikutuksesta. Vaikutuksia on viitekoron nousulla ja laskulla siten, että noustessa laina-aika pitenee ja laskiessa lyhenee. Tasalyhennyksessä nimensä mukaisesti lyhennykset pysyvät tasasuuruisina. Korkokulut vaihtelevat vaikuttaen koko maksuerän suuruuteen pitäen laina-ajan samana. (Niemi 2013, 255.)

Takaisinmaksuehtoihin voi hakea muutosta, jos taloudessa tapahtuu muutoksia ja lyhennystapa ei enää sovi. Esimerkiksi koronapandemia sai ihmisiä hakemaan paljon lyhennysvapaita olemassa oleviin asuntolainoihin, kun taloudellinen tilanne muuttui pandemian myötä. Lyhennysvapaa tarkoittaa, että lainasta maksetaan pelkät korot. (OP Ryhmä b.)

5.2.2 Korkovaihtoehdon valinta

Neuvotteluvaiheessa korko nousee merkittäväksi tekijäksi ja se vaikuttaa luoton hintaan. Korolla voi olla vaikutusta hakijan vertaillessa pankkien lainaehtoja. Luotolle maksettava korko on korvausta toiselle kuuluvan pääoman lainaamisesta. Korko on asuntolainassa kaksisainen ja osat ovat, viitekorko ja pankin marginaali. Asiakasmarginaaliin vaikuttavat asiakkaan riskiarvio, luoton käyttötarkoitus ja luoton vakuus. Viitekoron luotonhakija voi valita itse euribor-korosta, prime-korosta ja kiinteästä korosta. (Niemi 2013, 243-244; Niemi 2014, 133-134.)

Asuntoluottoneuvotteluissa pankin on kerrottava korkovaihtoehtojen ehdoista ja avattava niiden merkitys hakijalle. Kiinteä korko pysyy samana valitun korkojakson ajan, joka voi olla esimerkiksi 5, 10 tai 20 vuotta. Näin voidaan valita myös koko luottoajan kestävä korkojakso, jolloin kiinteä korko pysyy samana koko luottoajan. Toisissa vaihtoehdoissa korot voivat muuttua luottoaikana. Euribor-korko ja pankin oma primekorko ovat viitekorkoja, joiden kohdalla on huomioitava luoton koron vaihtelevan yleisen korkotason mukana. Luoton korosta säädetään erikseen korkolaissa ja koron suuruus määräytyy luoton suuruuden, sekä luottoajan mukaan. Luottosopimuksessa sovitaan yksittäisen luoton korosta ja yleensä korkoa maksetaan vain siltä ajalta, jonka ajan luotto on käytössä. (Niemi 2013, 243-244; Niemi 2014, 133-134.)

Luotonmyöntäjän on ennen korosta päättämistä kerrottava luotonhakijalle tilanteet, joissa asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta pankki on oikeutettu korvaukseen. Ennenaiseen takaisinmaksuun liittyvä pankin oikeus korvaukseen koskee kiinteään korkoon sidottua asuntoluottoa. (Niemi 2013, 243-244.) Kuluttajansuojalain mukaan asiakkaan maksaessa takaisin ennenaikaisesti kiinteäkorkoinen luotto kokonaan tai osittain, luotonantaja on oikeutettu korvaukseen asiakkaalta (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 7 luku 28 §).

Korkoriskin pienentämiseksi asuntoluoton voi jakaa erillisiksi luotoiksi, jolloin jokaiselle luotolle voi valita oman koron. Asuntoluottoneuvotteluissa vapaaehtoisen korkokaton ja -putken tarjoaminen on mahdollista. Se on pankin suojatuote viitekoron nousua vastaan. Edellä mainittuja käsitellään tarkemmin lainaturvatuotteiden yhteydessä. (Nordea Bank Oyj d; Niemi 2013, 245–246.)

5.2.3 Luoton hinta

Neuvotteluissa esille nousee myös asuntoluoton hinta, joka muodostuu korosta, toimitusmaksuista ja muista seikoista, kuten määrästä ja vakuuksista. Asuntoluoton lopullinen hinta varmistuu vasta pankin antaman tarjouksen ja hakijan vastauksen perusteella. Neuvotteluvaiheessa hinta ei ole vielä lopullinen. (Niemi 2013, 243.)

Tarjolla olevien luottojen ehdot ja hinnat vaihtelevat luottokohtaisesti. Luoton hinnan muodostavat luottokustannukset, joita ovat lainasumma, korot, lainakulut, luottoaika, takaisinmaksutapa ja muut maksut. Luotolle maksettava korko on korvausta toiselle kuuluvan pääoman lainaamisesta. Lisäksi luottokustannuksiin lasketaan mukaan mahdolliset luottosopimuksen edellytyksenä olevat vakuutusten ja lisäpalveluiden kustannukset. Luottovaihtoehtojen vertailua helpottaa ilmoitettava todellinen vuosikorko, joka kertoo prosenttilukuna kaikki luottokustannukset. Mitä suurempi tämä on, sitä kalliimpi laina on. (Kilpailu ja kuluttajavirasto 2014a; Niemi 2014, 131–132.)

5.3 Asuntoluottosopimus

Päätös siitä, että luotto myönnetään hakijalle, on tehtävä harkiten ja vastuullisesti. Tämä korostuu suurissa asuntoluotoissa. Luottopäätös täytyy dokumentoida perusteluineen ja luotonmyöntäjän on talletettava pankkiorganisaation sisäisiin tietoihin myöntämisen perusteena olevat maksukykyä kuvaavat tiedot. Asuntoluottosopimuksen vaiheita on noudatettava lain, sekä muiden sisäisten ja ulkoisten ohjeiden mukaisesti aina markkinointivaiheesta sopimuksen allekirjoittamiseen. Luottosopimusta edeltäviä vaiheita ja käytäntöjä on käsitelty aiemmissa luvuissa, joten tämä luku keskittyy ainoastaan konkreettiseen sopimukseen. (Niemi 2013, 261; Niemi 2014, 76–77.)

Asuntoluottosopimus tehdään kirjallisesti tai sähköisesti siten, että luotonhakijalle jää oma kappale sopimuksesta. Yhä suurempi määrä luottosopimuksista tehdään sähköisenä teknisen kehityksen myötä (Niemi 2014, 80). Allekirjoitettuaan sopimuksen osapuolet ovat sitoutuneet sopimuksen mukaisiin suorituksiin ja noudattamaan sovittuja ehtoja. Juridisesta näkökulmasta asuntoluottosopimus on yksityisoikeudellinen sopimussuhde, joka on luotonhakijan ja -myöntäjän yhteisen tahdon mukainen, eriaikainen vastasuoritus toinen

toisilleen. Ensimmäisenä suorituksen tekevä kantaa suuremman riskin, eli tässä tapauksessa pankki. (Niemi 2013, 261.)

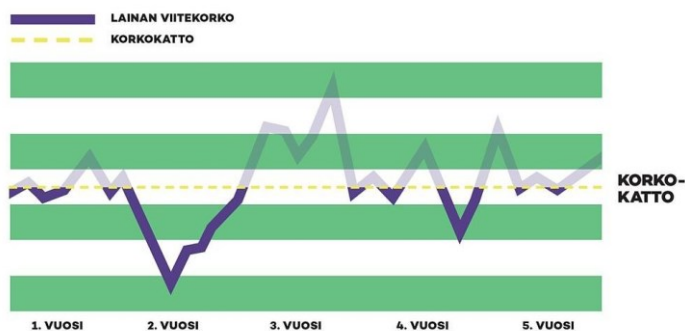
Velkakirja toimii pankkien luoton välineenä asuntoluotoissa (Niemi 2014, 91). Asuntoluottosopimuksesta puhutaan velkakirjana sen velkakirjaominaisuuden takia, mutta todellisuudessa se on ymmärrettävä laajana sopimuskokonaisuutena. Pelkän velkakirjan lisäksi asuntoluoton sopimuskokonaisuuden muodostavat luoton yleiset sopimusehdot ja vakuusasiakirjat. Kyseisistä ehdoista ja asiakirjoista on nähtävissä luottomuoto ja osapuolten velvollisuudet, kuten maksuvelvollisuus (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b). Näin velkarahoituksen avulla mahdollistetaan luotonhakijan asuntosuunnitelmat perimällä se myöhemmin korkoineen takaisin. (Niemi 2013, 261, 266.)

Kuluttajansuojalain (1978/38) 7 a luvun 15 § erittelee tiedot, jotka täytyy mainita asuntoluottosopimuksessa. Sopimuksesta on tultava ilmi muun muassa osapuolten tiedot, ennen luottosopimuksen tekoa annetut tiedot, muut ehdot, peruuttamisoikeuden, sekä irtisanomisen ja muun päättämisen edellytykset. Lopuksi tiedot oikeussuojakeinoista ja valvontaviranomaisesta. Allekirjoitukset sisältävä luottosopimus, liiteasiakirjat ja ehdot, kuten aiemmin käsitelty ”*Eurooppalainen standardoitu tietosivu*” -lomake on toimitettava luotonsaajalle viivytyksettä (Niemi 2014, 80). Asuntoluottosopimus ehtoineen on hyvä säilyttää mahdollisten epäselvyyksien sekä oikeuksien ja velvollisuuksien tarkistamisen varalta (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b).

5.4 Lainaturvatuotteet

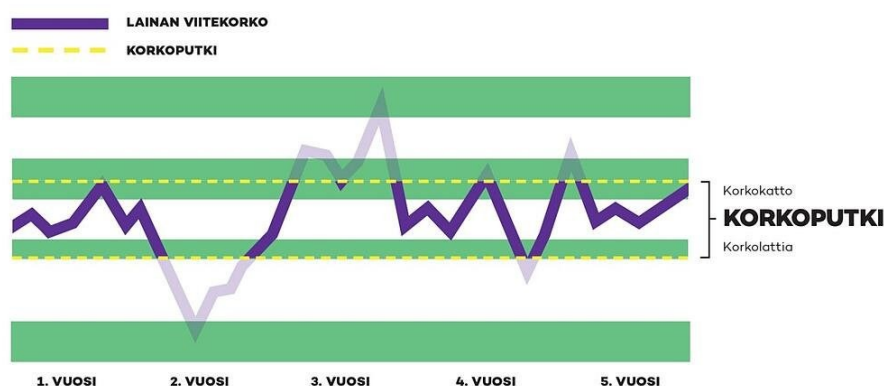
Pankit tarjoavat vapaaehtoisia lainaturvatuotteita asuntoluottojen oheen turvaamaan lainanmaksukykyä korkojen ja taloudellisen tilanteen muutoksilta. Lainaturvatuotteita tarkastellessa esille eniten nousivat korkokatto, korkoputki ja takaisinmaksuturva vakuutus. Kyseisillä tuotteilla on jonkin verran pankkikohtaisia eroavaisuuksia ja tarkat nimitykset takaisinmaksuturva vakuutukselle vaihtelevat. Koronakevään 2020 uutisoitiin kasvattaneen lainaturvatuotteiden suosiota entisestään, kun laina-asiakkaat havahtuivat varautumaan yllätyksiin muutoksiin (Lukinmaa 2020).

Korkokatto soveltuu asuntoluottoon, jonka viitekorko seuraa euribor-korkoa. Korkokatolla luoton viitekorot pysähtyvät ennalta määritetylle ylätasolle korkotason noustessa. Näin asiakkaan asuntoluoton viitekorko ei ylitä sovittua ylärajaa, mutta hyödyt koron laskusta säilyvät (kuva 3). Korkokaton avulla asiakas saa varmuutta lainan kuukausierän pysymiseen hallituissa rajoissa. Kokonaisuudessaan asiakas hyötyy euribor-koron matalasta tasosta ja korkotason laskiessa viitekoron laskusta. Asiakas voi liittää korkokaton uuteen luottoon tai jälkikäteen vanhaan. (Nordea Bank Oyj b.)



Kuva 3. Korkokatto havainnollistettuna (POP Pankki a)

Korkoputki suojaa luoton viitekoron muutoksilta ja korkojen noususta ei tarvitse huolehtia. Se sopii etenkin pitkäaikaisiin ja suuriin luottoihin, joten se sopii asuntoluoton yhteyteen. Korkoputken ideana on, että luoton korko voi liikkua ennalta määriteltujen ylä- ja alarajojen välillä. Korko ei voi ylittää määriteltäviä rajoja, mutta niiden välillä voi liikkua vapaasti (kuva 4). Rajat sovitaan asiakaskohtaisesti. Lisäksi on sovittava korkoputken voimassaoloajasta, joka voi olla esimerkiksi 5, 7 tai 10 vuotta. Tämä mahdollistaa sen, ettei lainaa tarvitse sitoa korkoputkeen kokonaan. Korkoputken avulla asiakkaan ei tarvitse huolehtia korkojen tasosta tulevaisuudessa, kun koroille on asetettu selkeät rajat. (POP Pankki b.)



Kuva 4. Korkoputki havainnollistettuna (POP Pankki b)

Korkokatolla ja -putkella varaudutaan etukäteen korkojen nousuun. Korkojen muutokset liittyvät taloustilanteeseen siten, että hyvän taloudellisen tilanteen nähdään nostavan korkoja ja huonon taloudellisen tilanteen laskevan. Vallitsevassa tilanteessa korkojen nousulta suojautuinen koetaan sopivaksi ajankohdaksi, kun korot eivät vielä ole lähteneet nousuun. (POP Pankki a; POP Pankki b.) Takaisinmaksuturva vakuutus puolestaan tuo asiakkaalle turvaa taloudellisesti, jos elämässä tapahtuu ikäviä muutoksia. Takaisinmaksuturva vakuutuksella asiakas voi turvautua esimerkiksi työttömyyden ja työkyvyttömyyden varalta. Vakuutuksen avulla luoton takaisinmaksu ja toimeentulo ovat turvattuna hankalassakin elämäntilanteessa. (Nordea Bank Oyj c; Säästöpankki b.)

6 Koronan vaikutukset kohdepankeissa

6.1 Haastattelut

Koronapandemian vaikutuksista pankki- ja luottotoimintaan kerättiin tietoa teemahaastattelujen muodossa. Haastattelut kohdistettiin kolmeen Suomessa toimivaan pankkiin opinnäytetyön tavoitteen saavuttamiseksi ja konkreettisten huomioiden esiin nostamiseksi. Haastateltavat ovat luottoasiantuntijoita, joilla on työtaustaa asuntoluototuksesta ja he toimivat tällä hetkellä asiantuntijoina johtavissa rooleissa.

Haastattelu sopi aineiston keräämisen menetelmäksi hyvin, sillä koronapandemia on uusi ilmiö ja sen vaikutuksista ei vielä löydy paljoa valmista materiaalia. Luottoasiantuntijahaastatteluilla kerätty tieto on tarkkaa ja luotettavaa. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina verkkotapaamisissa Teamsin välityksellä. Aihepiirit ja kysymykset saatettiin etukäteen haastateltavien tietoon, jotta saatiin parhaat mahdolliset vastaukset. Kysymykset testattiin kerran ennen varsinaisia haastatteluja, jotta saatiin selville, ovatko ne asiantuntijalle ymmärrettäviä, ja epäselvät kysymykset jätettiin pois. (Hirsjärvi ym. 2005, 204–208; Tuomi & Sarajärvi 2018, 84–88.)

Haastattelukysymykset jakautuivat neljään teemaan, joissa käsiteltiin koronan vaikutuksia (liite 2). Teemat jakautuivat koronan vaikutusten käsittelemiseen pankkitoiminnassa yleensä, olemassa olevissa asuntoluotoissa, uusissa asuntoluotoissa ja tulevaisuudessa. Opinnäytetyöhön on koottu haastattelujen keskeisimmät ja aiheen kannalta merkitykselliset esille nousseet huomiot. Haastateltavana oli kolme asiantuntijaa kolmesta eri pankista. Asiantuntija1 haastateltiin 4.2.2021 ja haastattelun kesto oli 20 minuuttia. Asiantuntija2 haastateltiin 10.2.2021 ja haastattelun kesto oli puoli tuntia. Asiantuntija3 haastateltiin 10.2.2021 ja haastattelun kesto oli 40 minuuttia. Haastattelut nauhoitettiin ja litteroitiin jälkikäteen ensin erillisinä, minkä jälkeen haastattelutulokset koottiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Asiantuntija2 oli mies ja toiset naisia. Heillä jokaisella oli työkokemusta pankin asuntoluottotoiminnasta ja tällä hetkellä toimivat johtavissa rooleissa.

6.1.1 Vaikutukset pankkitoiminnan kokonaisuuteen

Yleisesti pankkitoimintaan liittyen haastatteluissa korostuivat koronan aiheuttamat toimintatapojen muutokset pankkien henkilökunnan ja asiakkaiden terveyden suojelussa. Tärkeintä on varmistaa turvallinen asiointi asiakkaille ja työskentelyolosuhteet henkilökunnalle. Pankeissa noudatetaan terveysviranomaisien ohjeita, suojaudutaan maskeilla, huolehditaan riittävästä etäisyyksistä ja käytetään pleksejä asiointipisteissä. Kohdepankki1:ssä vallitsevista työskentelyolosuhteista puhutaan uutena normaalina (Asiantuntija1 2021). Puolestaan

kohdepankki2:ssa tilanne ajatellaan poikkeustilanteena, josta palataan tulevaisuudessa normaalioloihin rokotusten ja muiden tekijöiden avulla (Asiantuntija2 2021). Etäasiointi ja etätyöskentely ovat yleistyneet koronan myötä. Haastateltavissa oli eroja siinä, kuka on jo ennen koronaa toiminut vahvasti digitaalisessa ympäristössä ja kelle korona oli vauhdittaja tässä loikassa. Palvelutarjonta on pystytty pitämään ennallaan kohdepankeissa pandemian keskellä. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.)

Asiantuntija2 (2021) toteaa, että olemassa olevia riskejä on uudelleen arvioitu koronan myötä. Riskien arvioinnissa liikkeelle lähdettiin tarkastelemalla, miten korona vaikuttaa heidän toimintaansa ja asiakkaisiin. Tätä kautta verrattiin käytäntöön pohtimalla, onko vaikutuksia asiakkaiden maksukykyyn tai eri toimialojen toimintaan. Syntyykö esimerkiksi konkurssseja tai työttömyyttä, mitkä heijastuisivat asiakkaiden lainanhoitokykyyn. Koronan mahdollisia vaikutuksia on pohdittu myös vakuuksien arvojen säilymiseen liittyen. Havaittuja riskejä on pyritty minimoimaan käymällä ennakoidusti keskustelua asiakkaiden kanssa siitä, miten he selviävät ja etsitty ratkaisuja maksuohjelmien muuttamisen kautta. Pohdintaa koronapandemian vaikutuksista kohdepankki2:ssa on tehty sekä olemassa olevaan luottokantaan että uusien luottojen myöntämisessä huomioitaviin tekijöihin. (Asiantuntija2 2021.)

Koronapandemiaan on kohdepankkien toiminnassa suhtauduttu kokonaisuudessaan samalla tavoin, kuin mihin tahansa poikkeustilanteeseen. Kohdepankeissa on mukauduttu toimimaan viruksen ehdoilla niin normaalisti kuin mahdollista. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.) Uusia päätöksiä tehdessä esille nousee kysymys siitä, kuinka korona kyseiseen päätökseen vaikuttaa (Asiantuntija2 2021). Vaikutuksia hallitaan maksuohjelmien muutoksilla, kuten keväällä 2020 lyhennysvapaiden myöntämisen avulla. Näin asiakkaille jäi puskuria arkeen helpottamaan uudessa tuntemattomassa tilanteessa. (Asiantuntija3 2021.)

Luotonannossa koronan vaikutukset näkyvät välillisesti. Lähtökohta luoton myöntämiselle on edelleen asiakkaan maksukyky. Asiantuntija2 (2021) mainitsee uutena asiana korostummin luotonannossa huomioitavan toimialan, jolla asiakas työskentelee. Toimialan näky-miin peilataan koronaan liittyvien epävarmuustekijöiden vaikutuksia, jotka voisivat vaikuttaa toteutuessaan asiakkaan maksukykyyn. Asiantuntija3 (2021) toteaa vaikutusten näkyvän etenkin, jos perheen toimeentulossa on tapahtunut muutoksia koronan myötä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kahden henkilön sijasta enää toinen saa palkkatuloa ja lainanhoito on yhden henkilön harteilla, niin luotonmyöntämistä harkitaan tarkemmin maksukyvyn riittävyyden osalta (Asiantuntija3 2021). Lyhennysvapaiden merkitys, toimialanäkymät ja asiakkaan oma työllisyystilanne nousivat keskeisinä tekijöinä esille jokaisen asiantuntijan haastattelussa. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.)

Haastatteluissa selvisi, että kiinnostus säästämiseen ja poikkeaviin taloudellisiin tilanteisiin varautumiseen on kasvanut verrattuna aikaan ennen koronaa. Asiakkaat ovat varmistaneet vakuutusturvan ajantasaisuutta ja havahtuneet siihen, ettei pahan päivän varalle välttämättä löydy puskuria. (Asiantuntija1 2021.) Näistä asioista Asiantuntija1 (2021) kertoo neuvottelujen lisääntyneen. Vastapainona esille nousi myös se, että toisilla säästöjä on kertynyt pandemian aikana enemmän, kun esimerkiksi matkailusta on jouduttu luopumaan. Kertyneitä säästöjä on käytetty paljon oman kodin remontoimiseen ja mukavuuteen. (Asiantuntija3 2021.)

Pankkitoiminnan kokonaisuuden kannalta koronaan on suhtauduttu vastuullisesti. Merkityksellisimpiä koronan tuomia muutoksia ovat työskentelytapojen mukauttaminen turvaamaan työntekijöiden ja asiakkaiden terveys. Lisäksi pankin sekä asiakkaan toimintaympäristön muutoksia ja mahdollisia riskejä on analysoitava pidemmällä tähtäimellä, jotta koronan tuomia epävarmuustekijöitä pystytään hallitsemaan. Koronan alkutaipaleella keväällä 2020 myönnetty lyhennysvapaat olivat yksi tärkeimmistä keinoista hallita tilannetta. Kokonaisuudessaan pankeissa on mukauduttu toimimaan koronapandemian ehdoilla ja viety digitaalisia toimintatapoja eteenpäin. Näin palvelutarjonta pystytään pitämään ennallaan.

6.1.2 Olemassa olevat asuntoluotot

Olemassa olevien asuntoluottojen kohdalla koronapandemia ei ole aiheuttanut suoranaisia maksuvaikeuksia, mutta velkaantumisen merkkejä on nähtävissä (Asiantuntija3 2021). Kevät 2020 tuli yllätyksenä kaikille, eikä kukaan osannut odottaa vastaavaa. Vaikutuksia maksukykyihin aiheuttivat lomautukset ja irtisanomiset tietyillä toimialoilla, mutta syksyä kohti asumisenmenoista on selvitty paljon paremmin. Haastateltavat kokivat, ettei vielä voi puhua suoranaisista maksuvaikeuksista. Suuremmilta maksuvaikeuksilta haastateltavista jokainen mainitsi asiakkaiden välttyneen tässä vaiheessa erilaisilla maksujärjestelyillä. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.)

Keväällä 2020 koronapandemian alussa lyhennysvapaita haettiin ennätysmäärä jokaisessa kohdepankissa. Lyhennysvapaita hakivat asiakkaat, joiden tuloissa oli tapahtunut muutoksia koronan myötä ja osa varmuuden vuoksi uuden tilanteen vallitessa. Asiantuntija1 (2021) näki lyhennysvapaa piikin niin, että pankkien oli tarkoitus yhdessä rintamassa auttaa asiakkaita mahdollisimman pitkälle tilanteen yli. Lyhennysvapaita myönnettiin helpommin asiakkaille, joiden taloudellinen tilanne oli heikentynyt selkeästi koronan vaikutuksesta (Asiantuntija2). Asiantuntija3 (2021) mainitsee lyhennysvapaapäätöksien tekemisen olleen nopeampaa koronan tiimoilta hakeville, kun tällöin ei tarvinnut tehdä tarkempaa kartoitusta verkkohakemuksen lisäksi. Lyhennysvapaa järjestelyistä ei peritty normaaleja palvelumaksuja, mikä oli avustava tekijä. Muuten lyhennysvapaita myönnettiin samalla tavalla, kuin

normaalitilanteessakin. Kevään kaltaista lyhennysvapaa aaltoa ei syksyn ja talven aikana ole enää tullut, eli tällä hetkellä niiden kysyntä on normaalitasolla kohdepankeissa. Kevät oli kokonaisuudessaan poikkeuksellinen jokaiselle, mutta siitä päästiin yli maksujärjestyllä. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.) Kuitenkin tilanteen pitkittyessä, jos asiakkaan maksuvara ei palaudu, niin tilannetta on arvioitava uudelleen (Asiantuntija1 2021).

6.1.3 Uudet asuntoluotot

Keväällä 2020 kohdepankeissa ei voitu puhua normaalista asuntoluotto kevästä, sillä hankintoja tehtiin vähän ja seisahduttiin tarkastelemaan tilannetta. Kuluttajien luottamuksessa oli nähtävissä epävarmuutta omaa maksukykyä ja työllisyysnäkymiä kohtaan, mikä teki heistä varovaisia. Loppuvuotta 2020 kohti asuntoluottojen kysyntä lähti normalisoitumaan ja oli jopa suurempaa verrattuna aiempiin vuosiin. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.) Asiantuntija1 (2021) ja Asiantuntija2 (2021) molemmat nostivat esille näkemyksen siitä, että loppuvuonna keväältä patoutunut kysyntä alkoi purkautumaan keksällä ja jatkui loppuvuotta kohti. Vapaa-ajan asuntojen hankkiminen näkyi koronan myötä tulleen monille aktiiviseksi suunnitelmaksi (Asiantuntija1 2021). Kohdepankki3 on mainostanut tavallista enemmän ja ollut mediassa näkyvämmän mukana viimeiset kaksi vuotta, mikä osittain on edesauttanut heidän asuntoluottotoiminnassaan (Asiantuntija3 2021).

Uusien asuntoluottojen kohdalla korona näkyy luotonhakijalla riskinä työllisyysnäkemien kautta, eli kuinka hän pärjäisi taloudellisesti töiden loppuessa. Asuntoluotonhakijalle kulu- van vuoden 2021 uskotaan näyttävän miten työllisyyden sekä työllistymisen näkymät muotoutuvat rokotusten ja muiden tekijöiden myötä. (Asiantuntija1 2021). Kohdepankkien kohdalla koronan näkyminen riskinä painottui eri toimialojen näkymiin. Pankeissa punnitaan, että lisääntyvätkö konkurssit, loppuvatko jotkin toimialat, syntykö uusia toimialoja ja millä tasolla palkkatuloa saavien henkilöiden määrä säilyy. Kokonaisuudessaan korona nähdään riskinä muiden joukossa, minkä kanssa on opittu elämään (Asiantuntija2 2021). Asiantuntija2 (2021) toteaa asiakkaan maksukykyä mietittävän kuitenkin tarkemmin. Tulovirtaa vastaava luottomäärä on sekä asiakkaan että pankin etu. Korona ei vaikuta uutta asuntoluottoa hakevan asiakkaan riskikuvaukseen suoranaisesti, vaan harkinta perustuu sen hetkiseen taloudelliseen tilanteeseen ja maksuvaran pysyvyyteen. Tämä oli jokaisen haastateltavan näkemys, eli asiakkaan riskikuvauksessa korona voi näyttäytyä toimialan näkemien kautta. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.)

Enimmäisluototussuhteen palauttamisella perustasolle ei kohdepankeissa ole havaittu muutoksia asuntoluottoa hakevien keskuudessa (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021). Asuntojen hinnat ovat lähtökohtaisesti maltillisia lähialueilla, minkä

vuoksi enimmäisluototussuhteen palauttaminen perustasolle ei ole tuonut merkittäviä vaikutuksia (Asiantuntija1 2021). Enimmäisluototussuhteen muutoksella oli tarkoitus tukea asuntomarkkinoiden toiminnan ylläpitämistä, jotta ne eivät pysähtyisi. Huolta asuntomarkkinoiden pysähtymisestä ei ole, sillä asuntokauppoja tehdään paljon. Ensin koronan aiheuttama shokki pysäytti markkinat, mutta nopeasti asuntomarkkinat jatkoivat toimintaansa entistä vahvempina. Enimmäisluototussuhteen palauttamisen perustasolle uskotaan nopeutaneen sellaisten asiakkaiden kodinvaihto unelmia, joilla ei ollut aiemmin tarvittavaa vakuutta saatavilla. (Asiantuntija3 2021.)

Vakuusvaatimukset, luottoprosessi ja -politiikka ovat pysyneet koronasta huolimatta muuttumattomina kohdepankeissa. Luottopolitiikka perustuu vahvasti siihen, että lain edellyttämät vakuudet löytyvät ja asiakkaalla on riittävä maksukyky (Asiantuntija3 2021). Korona on hankaloittanut arviointia, muttei kuitenkaan tuonut muutoksia mukanaan (Asiantuntija2 2021). Asuntoluoton saamista hankaloittaa, jos asiakkaan tulonlähde on toimialalla, joka ei pyöri koronarajoitusten myötä (Asiantuntija3 2021). Laina-ajat ja asuntoluotojen hinnat eivät ole muuttuneet koronapandemian seurauksesta. Asiantuntija2 (2021) toteaa, että jos koronan ajatellaan lisäävän riskiä niin hintojen pitäisi nousta ja laina-aikojen lyhentyä, mutta näin ei kuitenkaan ole tapahtunut. Pankkitoiminnassa korostuu ajatus siitä, että korona on ohimenevä vaihe. Asiakkaiden kiinnostus asuntoluoton yhteydessä lainaturvatuotteisiin on kasvussa, kun omaa tilannetta on havahduttu pohtimaan paremmin. Korona on tuonut todelliseksi turvaamisen tarpeen ja ymmärryksen siitä, että jotakin voi sattua. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.)

Asuntoneuvottelut onnistuvat kohdepankeissa etäneuvotteluina tai tarvittaessa yhä paikan päällä. Asiantuntija1 (2021) kertoo konttorilla kohdattavan enimmäkseen ensiasunnon ostajia, kun silloin tilanne on uusi ja läpikäytäviä asioita on enemmän. Neuvotteluissa tärkeintä on turvallisen kohtaamisen varmistaminen. Asiantuntija1 (2021) mainitsee koronan antaneen nostetta sähköisten asuntokauppojen suosiolle. Etäneuvottelujen suosio on koronan myötä kasvanut kohdepankeissa ja asiakkaat itsekin niitä tahtovat hyödyntää. (Asiantuntija1 2021; Asiantuntija2 2021; Asiantuntija3 2021.) Kokonaisuudessaan luottojen kysyntä on ollut kovalla tasolla ja joulukuussa lainoja nostettiin enemmän, kuin koskaan aiemmin joulukuussa (Asiantuntija2 2021).

6.1.4 Tulevaisuus

Asiantuntija1 (2021) uskoo tulevaisuudessa asiakkaiden entistä vahvemmin haluavan miettiä oman talouden riskejä ja niihin varautumista. Tällä hetkellä säästäminen, sijoittaminen ja varainhoito näyttävät kiinnostavan asiakkaita paljon, mikä on positiivinen asia. Pankin näkökulmasta huomio kiinnittyy aiempaa enemmän asiakkaan maksukyvyn jatkuvuuteen ja

riittävyteen poikkeustilanteessa. Lisäksi vastuullisesti käydään asiakkaiden kanssa monipuolisia keskusteluja ja muistetaan muistuttaa siitä, ettei elämä aina mene odotetusti. Tulevaisuudessakin asuntoluottoa saa, kun maksukyky ja taloudenhoito ovat kunnossa. (Asiantuntija1 2021.)

Asiantuntija2 (2021) näkee etätoimintojen ja verkkoneuvottelujen yleistyvän edelleen, kun asiakkaatkin ovat oppineet käyttämään niitä. Luottopäätöksien automatisoinnin ja asiakkaiden henkilökohtaisen kohtaamisen uskotaan erottavan pankkeja toisistaan. Kohdepankki2:ssa tullaan automatisoitujen päätöksentekomenetelmien sijasta jatkossakin kannattamaan henkilökohtaisuutta ja asiakkaan tuntemista. Tällöin asiakas kohtaa kasvotusten tai etäkanavien kautta päätöksentekijän. Automatisointiprosessista poiketen yksilöllisten ja henkilökohtaisten päätösten avulla uskotaan pystyvän arvioimaan sellaisia asioita, joita ei automatisoiduissa prosesseissa pystyttäisi huomioimaan ja näin saamaan parempia päätöksiä. Asiantuntija2 (2021) korostaa asiakkaan kanssa läsnä olemisen mahdollisuuden olleen koronapandemian aikaan hyvä asia, kun eletään epävarmassa tilanteessa. Edellä mainitusta kiinnipitämisellä uskotaan pystyttävän erottua muista tulevaisuudessa. Asuminen nähdään perustarpeena, jolloin asuntoluottotoiminta ei tule häviämään. Maksukyky, vakuudet ja riskienhallinta nähdään tulevaisuudenkin luotonannon peruseräpäätöksinä. (Asiantuntija2 2021.)

Asiantuntija3 (2021) korostaa myös verkkoneuvottelujen ja digitaalisen muun asioinnin yleistyvän, kun ihmiset ovat ymmärtäneet asioiden hoituvan helposti etänäkin. Nähdään, että esimerkiksi laina-asioiden yhteydessä pystytään samanaikaisesti katsomaan säästösuunnitelmia kuntoon. Asiakasta pyritään ohjeistamaan tekemään asioita etäkanavan toisessa päässä, jolloin luottamusta digitaalisiin kanaviin kasvatetaan. Koronapandemian aiheuttaman tilanteen uskotaan edesauttavan kehittämään epäkäytännöllisiä toimintoja paremmiksi. Tällä tarkoitetaan digitaalisten käytäntöjen yleistyvän myös tahoille, jotka tekevät yhteistyötä pankkien kanssa. Positiivista luottorekisteriäkin odotetaan kovasti, sillä sen avulla vastuullisen luotonannon nähdään toteutuvan entistä paremmin. (Asiantuntija3 2021.)

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin koronapandemian vaikutuksia luottopäätöksiin ja niitä ympäröivän prosessin keskeisiin tekijöihin osana luottoriskejä. Aiheeseen syvennyttiin pankkitoiminnan ja pankkien henkilöasiakkaiden asuntoluottojen kautta. Opinnäytetyön tavoitteena oli havainnollistaa ja tuoda yleiseen tietoisuuteen koronapandemian vaikutukset luottopäätösprosessin kautta luottopäätöksiin ja millä tavoin pankit toiminnassaan suhtautuvat ja hallitsevat koronan vaikutuksia. Tavoitteeseen päästiin vastaamalla tutkimuskysymyksiin, jotka ohjasivat työn tekoa alusta loppuun.

Työssä havainnollistettiin pankkien luottopäätösprosessi ja luottopäätökset asuntoluottotoimintaan keskittyen, jotta kokonaisuus pysyi hallittuna. Luottotoiminnan käsitteleminen jaoteltiin eri osa-alueisiin, jotka muodostivat työn pääluvut. Näin keskeiset tekijät onnistuttiin nostamaan esille ja liittämään koronan vaikutukset mukaan tarkasteluun osa-alueittain.

Päättämiskysymyksenä oli selvittää, miten koronapandemia on vaikuttanut pankkien henkilöasiakkaiden luottopäätöksiin. Tätä lähdettiin selvittämään kolmen alatutkimuskysymyksen avulla, jotta kerätty tieto oli aiheen kannalta olennaista. Alatutkimuskysymykset olivat seuraavat:

- Mitkä ovat luottoprosessin keskeiset tekijät?
- Miten korona näyttäytyy luottoriskien kartoittamisessa?
- Mitä toimenpiteitä korona on pankeilta vaatinut?

Vastauksia kerättiin erilaisista kirjallisista ja sähköisistä lähteistä, sekä haastattelemalla asiantuntijoita kolmesta pankista. Näin muodostuivat opinnäytetyön empiirinen ja teoreettinen osio. Kirjallisten ja sähköisten lähteiden monipuolisella hyödyntämisellä saatiin luottopäätösprosessin ja luottoriskien keskeiset tekijät selville. Edellä mainitut muodostivat raamit haastatteluille. Näin onnistuttiin muodostamaan haastattelukysymykset, joilla saatiin vastaukset tutkimuskysymyksiin. Haastattelut toivat tietoa koronapandemian tuomista konkreettisista vaikutuksista kohdepankkien toiminnassa. Opinnäytetyössä onnistuttiin vastaamaan pää- ja alatutkimuskysymyksiin.

Koronapandemia on tuore noin vuoden takainen ilmiö, joka vallitsi edelleen kirjoitusprosessin aikana syksyllä 2020 ja keväällä 2021. Tämä vaikuttaa siihen, että koronan tuomat vaikutukset pankki- ja luottotoiminnan osa-alueisiin perustuvat syksyn 2020 ja vuodenvaihteen 2021 tilanteisiin. Tilanteen kehittymistä on mahdotonta ennustaa ja sen pitkittymisellä voi olla vaikutuksia tutkittuun aiheeseen. Koronapandemian vaikutuksia luottopäätösprosessin kokonaisuudessa oli tärkeä tarkastella sen hetkisessä tilanteessa, koska luottotoiminta

linkittyy ympäröiviin rahoitusmarkkinoihin keskeisenä tekijänä. Koronapandemia aiheutti talouskriisin ja talouden taantumana, mikä näkyi pankkien henkilöasiakkaiden arjessa. Työttömien ja lomautettujen määrät nousivat huomattavasti, mikä oli yhteydessä henkilöasiakkaiden taloudellisiin tilanteisiin ja luottamukseen omiin työllisyysnäkyymiin. Työssä saatiin selville edellä mainittujen näkyvän lainanhoitokyvyn uudelleen arviointina ja maksusuunnitelmien muutoksina. Opinnäyteyöllä onnistuttiin tuomaan yleiseen tietoisuuteen koronapandemian vaikutuksia luottopäätösprosessin osa-alueisiin ja havainnollistamaan millä tavoin kohdepankit suhtautuvat ja hallitsevat vaikutuksia.

Luottotoimintaa tutkiessa luottosuhteen oikeudellisen sääntelyn merkitys nousi merkittävään rooliin. Toiminta on tarkkaan laeilla ja alemman asteisilla säännöksillä säänneltyä. Valvovat tahot, kuten Euroopan keskuspankki ja Finanssivalvonta ovat tehneet luottotoimintaa tukevia rahoitusoperaatioita ja ohjeistuksia koronapandemian keskellä. Koronapandemian alussa keväällä 2020 asuntoluottojen nostot seisahtuivat, mutta lähtivät kasvuun jo kesällä. Työssä selvisi, että asuntoluottoja nostettiin loppuvuonna 2020 enemmän kuin aiempina vuosina. Asuntoluottojen nostamista tukevana tekijöinä ilmeni koronapandemiovuoden keveät ja kasvua tukevat rahoitusolot.

Luottoprosessin keskeisiksi tekijöiksi nousivat luotonhallintaan ja konkreettisen luottosopimuksen tekoon liittyvät seikat. Luotonhallinta on keskiössä nykypäivän luottoyhteiskunnassa, sillä se sisältää tiedot luottoriskienhallinnasta ja luottokelpoisuuden arvioinnista. Asuntoluottosopimuksen vaiheet jakautuvat luoton markkinointiin, luottoneuvotteluun ja lopullisen luottosopimuksen solmimiseen. Asuntoluotot muodostavat oman riskikokonaisuuden minkä seurauksesta luotonmyöntämisen menettelytapoihin pankeilla on selkeät toimintasuunnitelmat, jotka pohjautuvat lainsäädäntöön. Niiden avulla selvitetään asiakkaan luottokelpoisuus, luottosumma ja vakuusvaatimukset. Opinnäytetyössä selvisi koronapandemian vaikuttaneen pankkien riskienhallintaan siltä osin, että olemassa olevia riskejä on uudelleen arvioitu koronan näkökulmasta. Pankkien arviointi painottuu toimialanäkymien punnitsemiseen konkurssien ja uusien syntyvien toimialojen kautta, sekä palkkatuloa saavien henkilöiden määrän säilymisen tarkkailuna. Asiakkaan riskikartoituksessa korona ei huomioida erillisenä tekijänä, vaan se voi näyttäytyä välillisesti asiakkaan toimiala- ja työllisyysnäkökymien kautta. Riskienhallinnan kokonaisuudessa korona nähdään pankeissa riskinä muiden joukossa, joka ei ole vaatinut muutoksia vakuusvaatimuksiin, luottoprosessiin tai politiikkaan.

Koronapandemia on vaatinut pankeilta toimintatapa muutoksia henkilökunnan ja asiakkaiden terveyden suojelussa. Asiakastapaamisia on siirretty yhä enemmän etätapaamisiksi ja etätyöskentely on yleistynyt. Opinnäytetyössä tutkittiin yhtenä osana pankkien

suhtautumista koronaan ja kävi ilmi, että siihen suhtaudutaan samalla tavalla kuin mihin tahansa poikkeustilanteeseen. Viruksen ehdoilla on opittu toimimaan uudenaikaisessa ympäristössä. Palvelutarjonta on saatu pidettyä entisellään toimintatapamuutosten avulla. Havaittuja riskitekijöitä on pyritty minimoimaan etsien ratkaisuja esimerkiksi maksuohjelmien muuttamisen kautta. Lyhennysvapaiden myöntäminen keväällä 2020 nousi kohdepankeissa keinoksi auttaa asiakkaita ja hallita koronan vaikutuksia. Kohdepankeissa tehdyillä maksujärjestelyillä selvittiin poikkeuksellisen kevään 2020 ylitse. Kevään kaltaista seisahdumista ja lyhennysvapaiden kysyntäpiikkiä ei ole tapahtunut syksyllä 2020. Tulevaisuudessa asiakkaiden uskotaan haluavan varautua aiempaa enemmän talouden riskeihin. Kokonaisuudessaan koronapandemia on vaatinut pankit sopeutumaan tilanteeseen. Asiakkaiden ja henkilökunnan terveyden suojeleminen on noussut keskeiseksi tekijäksi.

Henkilöasiakkaiden luottopäätöksiin korona voi vaikuttaa toimialan kautta. Koronaa ei oteta omana erillisenä tekijänä huomioon luottopäätösprosessissa. Asiakkaan toimialaan peilataan koronan tuomia epävarmuustekijöitä, joiden todennäköinen toteutuminen voi vaikeuttaa asiakkaan luoton saantia. Koronan voidaan nähdä hankaloittavan luoton velvoitteiden täyttämisen arviointia. Riittävä maksukyky ja sen jatkuvuus on edelleen lähtökohtana asuntoluoton myöntämisessä. Koronan myötä niitä tarkastellaan aiempaa tarkemmin ja pidemmälle katsoen. Asiakkaat ovat havahtuneet pohtimaan koronavuonna sitä, kuinka pärjäsivät lainanhoidosta taloudellisen tilanteen muuttuessa. Tämä on kasvattanut kiinnostusta oman talouden turvaamiseen.

Koronapandemia seisautti henkilöasiakkaiden kuluttamisen ja investoimisen hetkellisesti keväällä 2020, minkä jälkeen asuntoluottotoiminta jatkui vilkkaana ja jopa ennätyksellisenä loppuvuonna. Kokonaisuudessaan opinnäytetyössä havainnollistuu luottotoiminnan toimintaympäristö, luottopäätösprosessin vaiheet ja koronan vaikutukset niihin. Mukaan tarkasteluun on otettu lopullisen luottopäätöksen ohien lainaturvatuotteet, koska niiden suosio kasvoi koronavuonna. Luottotoiminnan toimintaympäristö ja kytkeytyminen rahoitusmarkkinoiden kokonaisuuteen on tärkeä ymmärtää koronapandemian yhteydessä kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Vasta sitten on järkevää tarkastella luottopäätösprosessia vaihe vaiheelta ja koronan vaikutuksia niihin. Opinnäytetyössä luottopäätösprosessin osa-alueet tuovat esille tärkeimmät huomioitavat tekijät asuntoluottotoiminnassa.

Koronapandemia ei ole vielä ohi, eikä rokotteiden ja muiden pandemiaa ehkäisevien keinojen toimivuudesta voida olla varmoja. Täten pankkitoiminta jatkuu poikkeusoloissa. Aihetta voisi tutkia uudelleen koronan jälkeen normaalioloissa ja saada erilaisia näkökulmia esille. Tämä opinnäytetyö oli kuitenkin ajankohtaista tehdä, sillä nykypäivän rahoitusmarkkinoita on seurattava jatkuvasti. Näin voidaan ennaltaehkäistä pitkäaikaisiin ja suurempiin

taloudellisiin vaikeuksiin ajautuminen. Koronan tiimoilta olisi hyvä tutkia luottoihin liittyviä lainaturvatuotteita tarkemmin, miten niiden suosia kasvaa ja miten niitä kehitetään. Kulusluottoja voisi myös tutkia koronan näkökulmasta, onko korona esimerkiksi lisännyt niiden käyttöä.

Lähteet

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. 4. uudistettu painos. Tampere: Osuuskunta Vastapaino.

Anttila, V. 2021. Uusi koronavirus (COVID-19). Duodecim Terveyskirjasto. Viitattu 9.2.2020. Saatavissa https://www.terveyskirjasto.fi/terveyskirjasto/tk.koti?p_artikkeli=dlk01257

Danske Bank Oyj. 2012. Säästäminen on matka. Joukkolainat. Viitattu 29.3.2021. Saatavissa <https://www.danskebank.fi/flash/epages/webbank/joukkolainat-11-2012/fullpdf/fullpdf.pdf>

Euro & talous. 2020. Suomen talouden ennuste. Viitattu 25.1.2021. Saatavissa <https://www.eurojatalous.fi/fi/2020/6/ennuste-suomen-talous-toipuu-pandemiasta-mutta-kasvaa-senkin-jalkeen-hitaasti/>

Euroopan keskuspankki. EKP:n toiminta. Viitattu 6.1.2021. Saatavissa <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/escb/ecb-mission/html/index.fi.html>

Euroopan keskuspankki. 2016. Mikä on EKP:n talletuskorko? Viitattu 29.3.2021. Saatavissa https://www.ecb.europa.eu/press/pr/2016/06/20160601_en.html

Euroopan keskuspankki. 2021. Rahapoliittisia päätöksiä. Viitattu 29.3.2021. Saatavissa https://www.ecb.europa.eu/press/pr/2021/03/20210318_en.html

Finanssiala ry. 2020a. Pankit merkittäviä kansantaloudelle. Viitattu 4.1.2021. Saatavissa <https://www.finanssiala.fi/finanssialasta/pankit-ja-rahoitus/Sivut/default.aspx>

Finanssiala ry. 2020b. Korona ja finanssiasiointi. Viitattu 8.1.2021. Saatavissa <https://www.finanssiala.fi/korona/Sivut/kysymyksiä.aspx>

Finanssialalle a. Finanssitoimintaa koskevat lait. Viitattu 4.1.2021. Saatavissa <https://www.finanssialalle.fi/opintomateriaalit/finanssialan-perusteet/finanssialalla-toimiminen/finanssitoimintaa-koskevat-lait.html>

Finanssialalle b. Pankkien tehtävät. Viitattu 5.1.2021. Saatavissa <https://www.finanssialalle.fi/opintomateriaalit/finanssialan-perusteet/finanssialalla-toimiminen/finanssimarkkinoiden-toimijat/pankkien-tehtavat.html>

Finanssivalvonta. 2020a. Asuntolainat ja lainakatto. Viitattu 13.1.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Finanssivalvonta. 2020b. Makrovakauspäätös: Epävarmat talousnäkymät jatkuvat, asuntolainakatto sekä pankkien lisäpääomavaatimukset säilytetään ennallaan. Viitattu 3.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2020/makrovakauspaatos-epavarmat-talousnakymat-jatkuvat-asuntolainakatto-seka-pankkien-lisapaaomavaatimukset-sailytetaan-ennallaan/>

Finanssivalvonta. 2020c. Luottojen maksujärjestelytilanteet koronaviruspandemian aiheuttamien seurausten aikana. Finanssivalvonnan kotisivut. Viitattu 3.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2020/luottojen-maksujarjestelytilanteet-koronaviruspandemian-aiheuttamien-seuraus-ten-aikana/>

Finanssivalvonta. 2018a. Sääntely. Finanssivalvonnan kotisivut. Viitattu 11.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/pankki/asuntoluotonvalittajat/saantely/>

Finanssivalvonta. 2018b. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne. Finanssivalvonnan kotisivut. Viitattu 3.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/oikeudellinen-luonne/>

Finanssivalvonta a. Pankkivalvonta. Finanssivalvonnan kotisivut. Viitattu 3.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/pankki/>

Finanssivalvonta b. Määräys- ja ohjekokoelma. Finanssivalvonnan kotisivut. Viitattu 3.2.2021. Saatavissa <https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/maarays-ja-ohjekokoelma/>

Hammarberg, V. 2020. Korona sai pankin yritys- ja henkilöasiakkaat hakemaan puskureita tulevaan. Satakunnan kansa. Viitattu 17.11.2020. Saatavissa <https://www.satakunnan-kansa.fi/koronavirus/art-2000007147755.html>

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

Ijäs, S. 2002. Luottoriskien hallinta tuloksen tekijänä – ammattitaitoa, luovuutta ja myyntihenkeä. Helsinki: Suomen Asiakastieto Oy.

Kellokumpu, J & Strifler, M. 2020. Voiko koronavirusi aiheuttaa jopa taloushistoriamme suurimman tuhon? Valtiontalouden tarkastusvirasto, blogit. Viitattu 19.11.2020. Saatavissa <https://www.vtv.fi/blogit/voiko-koronakriisi-aiheuttaa-jopa-taloushistoriamme-suurimman-tuhon/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2020. Luottojen enimmäiskorkoa ja markkinointia tiukennetaan tilapäisesti koronan vuoksi. Viitattu 13.1.2021. Saatavissa <https://www.kkv.fi/ajankohdista/Tiedotteet/2020/1.7.2020-kuluttajaluottojen-enimmaisikorkoa-ja-markkinointia-tiukennetaan-tilapaisesti-koronan-vuoksi/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014a. Luoton hinta. Viitattu 12.1.2021. Saatavissa <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Maksut-laskut-perinta/luotot/luoton-hinta/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014b. Asuntolaina. Viitattu 22.2.2021. Saatavissa <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/asuntolaina/>

Knupfer, S. & Puttonen V. 2018. Moderni rahoitus. 10. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kontkanen E. 2016. Pankkitoiminnan käsikirja. 4. uudistettu painos. Vantaa: Hansaprint Oy.

Kuluttajansuojalaki 38/1978.

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014.

Leppiniemi J. 2009. Rahoitus. 5. uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

Lindholm, T. & Kettunen J. 2016. Globaali kansantalous. Helsinki: Edita.

Lindström J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. 4. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media. Saatavissa [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/EAF-BHXBTC#kohta:2\(\(20\)Saatavan\(\(20\)ja\(\(20\)velkasuhteen\(\(20\)synty\(:2.1\(\(a0\)Luottopoli-tiikka\(\(20\)piste:b1296](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/EAF-BHXBTC#kohta:2((20)Saatavan((20)ja((20)velkasuhteen((20)synty(:2.1((a0)Luottopoli-tiikka((20)piste:b1296)

Lukinmaa T. 2020. Korona saa lainanottajat varautumaan ikäviin yllätyksiin – ”Epävarmuuden lisääntyminen näkyy”. Yle uutiset. Viitattu 22.2.2021. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-11481381>

Luottoasiantuntija1. 2021. Pankki1. Haastattelu 4.2.2021.

Luottoasiantuntija2. 2021. Pankki2. Haastattelu 10.2.2021.

Luottoasiantuntija3. 2021. Pankki3. Haastattelu 10.2.2021.

Moilanen, R., Taskinen, K. & Ruotsalainen, K. 2020. Talouden tilannekuva. Tilastokeskus. Viitattu 9.2.2021. Saatavissa <http://www.stat.fi/ajk/koronavirus/koronavirus-ajankohtaista-tilastotietoa/miten-vaikutukset-nakyvat-tilastoissa/talouden-tilannekuva>

Murphy, M. 2020. Lainan vakuudet – kaikki mitä tulee tietää. VertaaEnsin.fi. Viitattu 19.1.2021. Saatavissa <https://www.vertaaensin.fi/blog/lainan-vakuudet>

Niemi, M. 2013. Asuntoluotto. Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Hämeenlinna: Kirjaston kirjapaino Oy

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

Niskanen, J. & Niskanen M. 2013. Yritysrahoitus. 7. uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Nordea Bank Oyj a. Lainaa eri tilanteisiin. Nordean kotisivut. Viitattu 17.11.2020. Saatavissa <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/>

Nordea Bank Oyj b. Korkokatto. Nordean kotisivut. Viitattu 22.2.2021. Saatavissa <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>

Nordea Bank Oyj c. Turvaa talouttasi ja lainan takaisinmaksua. Nordean kotisivut. Viitattu 22.2.2021. Saatavissa <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/mylife-asuntolaina-asiakkaalle.html>

Nordea Bank Oyj d. Korkoputki. Nordean kotisivut. Viitattu 30.3.2021. Saatavissa <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>

OP Ryhmä a. Asuntolainan valtiontakaus ja muut lainatakaukset. OP:n kotisivut. Viitattu 20.1.2021. Saatavissa <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-valtiontakaus-ja-muut-takaukset>

OP Ryhmä b. Lyhennysvapaa ja muut lainan muutokset. OP:n kotisivut. Viitattu 2.2.2021. Saatavissa <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lyhennysvapaa>

Osuuspankkilaki 1271/1990.

Paavoseppä, M. 2020. Asuntolainan lainakatto muuttuu – lainaan tarvittava oman rahan osuus pienenee. Op.media. Viitattu 13.12.2021. Saatavissa <https://op.media/talous/raha-ja-arki/asuntolainan-lainakatto-muuttuu-lainaan-tarvittava-oman-raham-osuus-pienenee-f1f6cbb26dd4d0d815f6198cfa3bfd4>

POP Pankki a. Lainan korkokatto. POP Pankin kotisivut. Viitattu 4.4.2021. Saatavissa <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/lainapalvelut/korkosuojaus/korkokatto>

POP Pankki b. Lainan korkoputki. POP Pankin kotisivut. Viitattu 4.4.2021. Saatavissa <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/lainapalvelut/korkosuojaus/korkoputki>

Rehn, O. 2020. Taloustieteellinen Yhdistys. Teoksessa kansantaloudellinen aikakauskirja 2/2020. Euroopan keskuspankki arvioi uudelleen rahapolitiikan strategiaansa kriisien ja matalan inflaation maailmassa. Viitattu 7.1.2021. Saatavissa https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2020/06/KAK_2_2020_WEB-124-139.pdf

Sosiaali- ja terveysministeriö. 2020. Koronavirus ja kehitteillä olevat rokotteet. Viitattu 16.11.2020. Saatavissa <https://stm.fi/koronavirusrokotteet>

Suomen Pankki a. Rahoitusjärjestelmä. Viitattu 18.12.2020. Saatavissa <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/rahoitusjarjestelma-lyhyesti/>

Suomen Pankki b. Rahapolitiikka. Viitattu 6.1.2021. Saatavissa <https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/opi-taloudesta/rahopolitiikka/>

Suomen Pankki, 2020. Kansainvälisen talouden hauras elpyminen koronakriisistä on käynnistynyt. Viitattu 7.1.2021. Saatavissa <https://www.eurojatalous.fi/fi/2020/5/kansainvalisen-talouden-hauras-elpyminen-koronakriisista-on-kaynnistynyt/>

Suomen Pankki. 2021. Asuntolainoja nostettiin poikkeuksellisen paljon loppuvuonna 2020. Viitattu 2.2.2021. Saatavissa <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/>

Svea Ekonomi. Tietopankki. Mikä on ohjauskorko? Viitattu 6.1.2021. Saatavissa <https://tietopankki.svea.com/mika-on-ohjauskorko>

Säästöpankki a. Lainat ja luotot. Säästöpankin kotisivut. Viitattu 9.2.2021. Saatavissa <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat>

Säästöpankki b. Lainaturva. Säästöpankin kotisivut. Viitattu 22.2.2021. Saatavissa <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/lainaturva>

Säästöpankkilaki1502/2001.

Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. 2021a. Rokotteet ja koronavirus. Viitattu 9.2.2021. Saatavissa <https://thl.fi/fi/web/infektiaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/tarttuminen-ja-suojautuminen-koronavirus/rokotteet-ja-koronavirus>

Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. 2021b. Tilannekatsaus koronaviruksesta. Viitattu 29.3.2021. Saatavissa <https://thl.fi/fi/web/infektiaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/tilannekatsaus-koronaviruksesta#tilanne>

Tiirinki, H. & Sovala, M. 2020. Taloustieteellinen Yhdistys. Teoksessa Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/2020. Kohti koronan torjuntatoimien tutkimuksellista arviointia. Viitattu 7.1.2021. Saatavissa https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2020/12/KAK_4_2020_WEB-76-86.pdf

Tilastokeskus. 2020a. Koko kaupan (G) työpäiväkorjatun liikevaihdon ja myynnin määrän vuosimuutos, %. Viitattu 26.1.2020. Saatavissa http://www.tilastokeskus.fi/til/klv/2020/11/klv_2020_11_2021-01-14_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. 2020b. Työllisyysaste ja työllisyysasteen trendi 2010/11-2020/11, 15-64-vuotiaat. Viitattu 25.1.2020. Saatavissa http://stat.fi/til/tyti/2020/11/tyti_2020_11_2020-12-22_tie_001_fi.html

Tuomi, J. & Sarajärvi, S. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 2. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Vakuudeton.com. Ulkomaiset pankit Suomessa – 7 faktaa, jotka asiakkuutta harkitsevan on hyvä tietää. Viitattu 29.3.2021. Saatavissa <https://vakuudeton.com/ulkomaiset-pankit-suomessa/>

World Health Organization. 2021. Weekly epidemiological update on COVID-19 – 23 March 2021. Viitattu 29.3.2021. Saatavissa <https://www.who.int/publications/m/item/weekly-epidemiological-update-on-covid-19---23-march-2021>

Liite 1.ESIS-lomake

EUROOPPALAINEN STANDARDOITU TIETOSIVU (ESIS)**A OSA****ESIS-tietosivun malli**

(Johdanto)
Tämä asiakirja on laadittu [päivämäärä] seuraavalle henkilölle: [kuluttajan nimi]. Tämä asiakirja on laadittu tähän mennessä antamienne tietojen sekä rahoitusmarkkinoilla vallitsevan tilanteen perusteella. Jäljempänä olevat tiedot ovat voimassa [voimassaoloaika] saakka, (tarvittaessa) paitsi tiedot korkotasosta ja kustannuksista. Mainitun päivän jälkeen tiedot voivat muuttua markkinatilanteen mukaisesti. (Tarvittaessa) Tämä asiakirja ei velvoita [luotonantajan nimi] myöntämään teille luottoa.
1. Luotonantaja
[Nimi] [Puhelinnumero] [Käyntiosoite] (Valinnainen) [Sähköpostiosoite] (Valinnainen) [Faksinumero] (Valinnainen) [Verkkosivuston osoite] (Valinnainen) Yhteyshenkilö/-piste (Tarvittaessa tiedot mahdollisista neuvontapalveluista:) [(Olemme arvioineet tarpeenne ja tilanteenne ja suosittelemme, että otatte tämän luoton. / Emme suosittele teille mitään tiettyä luottotyyppiä. Joihinkin kysymyksiin antamienne vastausten perusteella annamme kuitenkin teille tietoja tästä luotosta, jotta voitte tehdä oman valintanne.)]
2. (Tarvittaessa) Luotonvälittäjä:
[Nimi] [Puhelinnumero]

[Käyntiosoite]

(Valinnainen) [Sähköpostiosoite]

(Valinnainen) [Faksinumero]

(Valinnainen) [Verkkosivuston osoite]

(Valinnainen) Yhteyshenkilö/-piste

(Tarvittaessa [tiedot mahdollisista neuvontapalveluista]) [(Olemme arvioineet tarpeenne ja tilanteenne ja suosittelemme, että otatte tämän luoton. / Emme suosittele teille mitään tiettyä luottotyyppiä. Joihinkin kysymyksiin antamiemme vastausten perusteella annamme kuitenkin teille tietoja tästä luotosta, jotta voitte tehdä oman valintanne.)]

[Palkkio]

3. Luoton pääominaisuudet

Luoton määrä ja valuutta: [arvo] [valuutta]

(Tarvittaessa) Tämän luoton valuuttana ei ole [luotonottajan kansallinen valuutta].

(Tarvittaessa) Luotonne arvo [luotonottajan kansallisena valuuttana] saattaa muuttua.

(Tarvittaessa) Esimerkiksi siinä tapauksessa, että [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee 20 prosentilla suhteessa [luoton valuuttaan], luotonne arvo kasvaa yhteensä [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana]. Se voi kuitenkin olla tätä suurempi, jos [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee yli 20 prosenttia.

(Tarvittaessa) Luotonne enimmäisarvo on [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana]. (Tarvittaessa) Saatte varoituksen, jos luoton määrä nousee [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana]. (Tarvittaessa) Teillä on oikeus [lisätään oikeus neuvotella uudeleen valuuttaluotto tai oikeus muuntaa luotto [asianomaiseksi valuutaksi] ja sen edellytykset].

Luottoaika: [luottoaika]

[Luottotyyppi]

[Sovellettava korkotyyppi]

Maksettava kokonaismäärä:

Tämä tarkoittaa, että Teidän on maksettava takaisin [määrä] jokaista lainattua [valuuttayksikkö] kohti.

(Tarvittaessa) [Tämä on luotto/luoton osa], josta maksetaan ennen erääntymistä ainoastaan korot. Luottoajan päättyessä teillä on yhä [luoton määrä, josta on suoritettu vain korkoja] suuruinen velka.

(Tarvittaessa) Vakuudeksi annettavan omaisuuden arvioitu arvo, jota on käytetty tämän tietosivun laatimisessa: [lisätään määrä]

(Tarvittaessa) Suurin mahdollinen luoton määrä suhteessa omaisuuden arvoon [lisätään aste] tai Omaisuuden vähimmäisarvo, jota kyseisen määrän lainaaminen edellyttää [lisätään määrä].

(Tarvittaessa) [Vakuus]

4. Korko ja muut kustannukset

Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan vuosikorkona ilmaistuja luoton kokonaiskustannuksia. Todellisen vuosikoron perusteella on helpompi verrata eri tarjouksia.

Luottoonne sovellettava todellinen vuosikorko on [todellinen vuosikorko].

Se koostuu seuraavista osatekijöistä:

Korko [arvo prosentteina, tai tapauksesta riippuen viitekorko ja luotonantajan marginaalin prosenttiarvo]

[Todellisen vuosikoron muut osatekijät]

Kertaluonteiset kustannukset

(Tarvittaessa) Teidän on maksettava luoton rekisteröimismaksu. [Lisätään maksun määrä, jos se on tiedossa, tai sen laskemisperusteet.]

Määräajoin maksettavat kustannukset

(Tarvittaessa) Todellinen vuosikorko lasketaan/on laskettu käyttämällä korkoa koskevia oletuksia.

(Tarvittaessa) Koska luottoon [osa luotostanne] on vaihtuvakorkoinen luotto [vaihtuvakorkoista luottoa], sen todellinen vuosikorko voi poiketa ilmoitetusta todellisesta vuosikorosta, jos luottoon korko muuttuu. Jos korko esimerkiksi nousee [B osassa kuvattu tapaus], todellinen vuosikorko saattaa nousta [lisätään tapausta vastaava todellinen vuosikorko].

(Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon, että tämä todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että korko pysyy alkuvaiheessa vahvistetulla tasolla koko sopimuskauden.

(Tarvittaessa) Seuraavat kustannukset eivät ole luotonantajan tiedossa eikä niitä sen vuoksi ole sisällytetty todelliseen vuosikorkoon: [Kustannukset]

(Tarvittaessa) Teidän on maksettava luoton rekisteröimismaksu.

Pyydämme Teitä varmistamaan, että olette tietoisia myös luottoon liittyvistä muista mahdollisista veroista ja kustannuksista.

5. Maksuväli ja maksuerien lukumäärä

Maksuväli: [maksuväli]

Maksuerien lukumäärä: [lukumäärä]

6. Kunkin maksuerän suuruus: [suuruus] [valuutta] Tulonne voivat muuttua. Kehotamme pohtimaan, voitteko edelleen suoriutua [maksuväli] välein suoritettavista maksueristänne myös siinä tapauksessa, että tulonne pienenevät. (Tarvittaessa) Koska [luotonne/osasta luottoanne] maksetaan ennen erääntymistä ainoastaan korot, Teidän on huolehdittava erillisistä järjestelyistä maksaaksenne [lisätään luoton määrä, josta on suoritettu vain korkoja] luottoajan päättyessä. Muistakaa lisätä tähän maksuerään mahdolliset lisämaksut, jotka Teidän on suoritettava. (Tarvittaessa) [Luotonne/Luotonne osan] korko voi muuttua. Tämä merkitsee sitä, että maksuerienne summa voi nousta tai laskea. Jos korko esimerkiksi nousee [B osassa kuvattu tapaus], maksueränne saattaa nousta [lisätään tapausta vastaava maksuerän summa]. (Tarvittaessa) Maksettavan määrän arvo [luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [maksuvälillä] voi muuttua. (Tarvittaessa) Maksunne saattavat nousta [lisätään enimmäismäärä luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [lisätään jakso]. (Tarvittaessa) Esimerkiksi siinä tapauksessa, että [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee 20 prosentilla suhteessa [luoton valuuttaan], Teidän on maksettava lisää [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [lisätään jakso]. Maksunne voivat nousta tätä enemmän. (Tarvittaessa) Vaihtokurssina, jonka mukaan [luoton valuutta]määräinen maksueränne muutetaan [luotonottajan kansallinen valuutta]määräiseksi, käytetään kurssia, jonka [vaihtokursin julkaiseva laitos] julkaisee [päivämäärä] tai se lasketaan [päivämäärä] käyttäen [lisätään vertailukohdan tai laskentamenetelmän nimi]. (Tarvittaessa) [Yksityiskohtaiset tiedot kytkeytyänsä tarjottavista säästötuotteista, lykättyyn koronmaksuun perustuvista luotoista].
7. (Tarvittaessa) Havainnollinen maksuerätaulukko Tässä taulukossa esitetään, kuinka suuri määrä on maksettava joka [maksuväli]. Maksuerät (sarake [sarakeen nro]) koostuvat maksettavasta korosta (sarake [sarakeen nro]), tarvittaessa luoton lyhennyksestä (sarake [sarakeen nro]) ja tarvittaessa muista kustannuksista (sarake [sarakeen nro]). (Tarvittaessa) Sarakkeessa "Muut kustannukset" esitetään seuraavat kustannukset: [luettelo kustannuksista]. Jäljellä olevalla pääomalla (sarake [sarakeen numero]) tarkoitetaan luoton määrää, joka jää maksettavaksi kunkin maksuerän jälkeen. [Taulukko]
8. Muut velvoitteet Jotta luotonottajaan voidaan soveltaa tässä asiakirjassa ilmoitettuja ehtoja, hänen on noudatettava seuraavia velvoitteita.

[Velvoitteet] (Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon, että tässä asiakirjassa kuvatut luottoehdot (korko mukaan luettuna) voivat muuttua, jos näitä velvoitteita ei noudateta. (Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon mahdolliset seuraukset, joita voi aiheutua luottoon liittyvien lisäpalvelujen päättymisestä myöhemmässä vaiheessa: [Seuraukset]
9. Ennenaikainen takaisinmaksu
Teillä on mahdollisuus maksaa tämä luotto ennenaikaisesti takaisin joko kokonaan tai osittain. (Tarvittaessa) [Ehdot] (Tarvittaessa) Luoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävä maksu: [lisätään määrä tai, ellei se ole mahdollista, laskentamenetelmä] (Tarvittaessa) Jos päätätte maksaa tämän luoton ennenaikaisesti takaisin, pyydämme Teitä ottamaan meihin yhteyttä, jotta voimme vahvistaa ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävän maksun tarkan määrän kyseisenä ajankohtana.
10. Muuttuvat ominaisuudet
(Tarvittaessa) [Tietoja siirto-oikeudesta/sijaantulo-oikeudesta] Teillä on mahdollisuus siirtää tämä luotto toiselle [luotonantajalle] [tai] vaihtaa vakuus [toiseksi]. [Lisätään ehdot] (Tarvittaessa) Teillä ei ole mahdollisuutta siirtää tätä luottoa toiselle [luotonantajalle] [tai] vaihtaa vakuutta. (Tarvittaessa) Lisäominaisuudet: [lisätään selitys B osassa luetelluista lisäominaisuuksista ja valinnaisesti muista ominaisuuksista, joita luotonantaja mahdollisesti tarjoaa luottosopimuksen osana ja joita ei mainita aikaisemmissa kohdissa].
11. Muut luotonottajan oikeudet
(Tarvittaessa) Teillä on [harkinta-ajan pituus] [harkinta-ajan alkamishetkestä] harkita, sitoutteko ottamaan tämän luoton. (Tarvittaessa) Kun olette vastaanottanut luotonantajalta luottosopimuksen, voitte hyväksyä sen vasta [harkinta-ajan pituus] kuluttua. (Tarvittaessa) Teillä on oikeus peruuttaa sopimus [peruuttamisajan pituus] kuluessa [peruuttamisajan alkamishetkestä]. [Ehdot] [Lisätään menettely] (Tarvittaessa) Saatatte menettää oikeuden peruuttaa sopimus, jos kyseisen ajan kuluessa osatte tai myytte omaisuuden, joka liittyy tähän luottosopimukseen. (Tarvittaessa) Jos päätätte käyttää oikeuttanne peruuttaa [luottosopimus], pyydämme Teitä tarkistamaan, sitovatko Teitä edelleen [8 kohdassa tarkoitettut] muut luottoon liittyvät velvoitteet [mukaan lukien luottoon liittyvät lisäpalvelut].

12. Valitukset
Jos haluatte esittää valituksen, ottakaa yhteyttä [lisätään sisäinen yhteyspiste tai menettelystä tietoa antava lähde]. (Tarvittaessa) Valituksen käsittelyyn varattu enimmäisaika [ajanjakso] [(Tarvittaessa) Jos emme käsittele valitustanne Teitä tyydyttävällä tavalla,] voitte ottaa yhteyttä myös [lisätään tuomioistuimen ulkopuolisen valitus- ja oikeussuojaelimen nimi] (tarvittaessa) tai voitte ottaa yhteyttä FIN-NET-riitojenratkaisuverkostoon saadaksenne maanne vastaavan elimen tiedot.
13. Luottoon liittyvien sitoumusten laiminlyöminen: luotonottajalle koituvat seuraukset
[Laiminlyöntityypit] [Taloudelliset ja/tai oikeudelliset seuraukset] Jos teillä on vaikeuksia maksaa [maksuväli] välein suoritettavia maksujanne, ottakaa meihin välittömästi yhteyttä, jotta voimme etsiä mahdollisia ratkaisuja. (Tarvittaessa) Vakituinen asuntonne voidaan viimeisenä keinona ulosmitata, jos laiminlyötte maksunne.
(Tarvittaessa) 14. Lisätiedot
(Tarvittaessa) [Luottosopimukseen sovellettava laki]. (Kun luotonantajan käyttämä kieli poikkeaa ESIS-lomakkeen kielestä) Tiedot ja sopimusehdot toimitetaan [kielellä]. Jos annatte suostumuksenne, aiomme käyttää viestinnässä luottosopimuksen voimassaoloaikana [kieltä/kieliä]. [Lisätään tieto kuluttajan oikeudesta saada luottosopimuksen luonnos tai tarvittaessa mahdollisuudesta saada se]
15. Valvontaviranomainen
Luotonantajaa valvoo [valvontaviranomais(t)en nimi/nimet ja verkkosivuston osoite/-osoitteet] (Tarvittaessa) Tätä luotonvälittäjää valvoo [valvontaviranomaisen nimi ja verkkosivuston osoite]

Liite 2. Haastattelukysymykset

Pankkitoiminta yleensä

- Mitä toimenpiteitä korona on vaatinut pankeilta?
- Miten koronapandemiaan suhtaudutaan pankkitoiminnassa ja miten sen vaikutuksia hallitaan?
- Minkälaisia vaikutuksia koronalla on ollut luottotoimintaan liittyen, huomioidaanko se luotonannossa?

Olemassa olevat asuntoluotot

- Onko korona aiheuttanut muutoksia asiakkaiden maksukäyttäytymiseen, esimerkiksi ovatko maksuvaikeudet lisääntyneet?
- Miten korona näkyy lainojen lyhennysvapaiden haussa?
- Miten suhtaudutaan lyhennysvapaiden hakuun koronan tiimoilta, myönnettäänkö helpommin tai suhtaudutaanko jotenkin eri tavalla?
- Onko ilmennyt muuta normaali tilanteesta poikkeavaa?

Uudet asuntoluotot

- Onko uusia asuntolainoja haettu korona-aikana enemmän / vähemmän / normaalimäärä?
- Onko enimmäisluototussuhteen palauttaminen perustasolle vaikuttanut asuntolainanhakijoihin?
- Kuinka suurena riskitekijänä koronapandemia nähdään?
- Onko koronapandemia tuonut muutoksia luottoprosessin kokonaisuuteen, onko luottopolitiikka tiukennettu?
- Vaikuttaako koronapandemia asiakkaan riskikuvaukseen?
- Vaikuttaako koronapandemia asuntoluottojen hintoihin tai myönnettävään laina-aikaan?
- Onko koronapandemia muuttanut vakuusvaatimuksia ja hyödynnetäänkö lainaturvatuotteita enemmän?
- Miten luottoneuvottelut suoritetaan, onko korona tuonut muutoksia?

Tulevaisuus

- Mitä pysyviä muutoksia asuntoluottotoimintaan tulee jäämään koronan takia?