

Anne Alppi

ASUNTOVELALLISEN SUOJAUTUMISKEINOT KORKORISKIÄ  
VASTAAN

Liiketalouden koulutusohjelma  
2013

## ASUNTOVELALLISEN SUOJAUTUMISKEINOT KORKORISKIÄ VASTAAN

Alppi, Anne  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Kesäkuu 2013  
Ohjaaja: Aalto, Maarit  
Sivumäärä: 80  
Liitteitä: 1

Asiasanat: korkoriski, asuntolaina, suojautuminen

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee korkoriskin vaikutusta asuntolainaan ja millä keinoilla korkoriskiä voi torjua. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan kuluttajan asuntolainaa. Opinnäytetyön alaongelmina tutkittiin korkoriskiltä suojautumisen kustannuksia ja mistä saa neuvoja oikean suojautumiskeinon valintaan.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa esitellään asuntolainan viitekorko- ja maksutapavaihtoehtoja sekä korkosuojauskeinot. Teoria on kerätty alan kirjallisuus- ja internetlähteistä sekä haastattelemalla pankkien edustajia. Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista otetta ja menetelmänä teemahaastattelua. Kuuden eri pankin edustajan teema-haastattelut suoritettiin kevään 2013 aikana.

Työn tuloksena selvitettiin miten korkoriski huomioidaan pankin ja asiakkaan välisessä lainaneuvottelussa ja mitä suojautumiskeinoja ja varautumisen neuvoja asiakkaalle tarjotaan.

Korkosuojaustuotteina käytetään kiinteää korkoa ja korkokattoa. Ne ovat tuotteina hyvin erilaisia ja siksi niiden kustannusten vertaaminen on erittäin vaikeaa korkomuutosten vuoksi. Korkosuojaustuotteen valinnassa kannattaa kiinnittää huomiota siihen, mikä tuote sopii omaan tilanteeseen parhaiten. Koska korkojen liikkeitä on vaikea ennustaa, kannattaa lähestyä asiaa miettimällä minkä suuruinen koron nousu vaikuttaisi dramaattisesti omaan talouteen. Ja vastaavasti miten paljon kohoavia korkokuluja pystyy maksamaan korkosuojaukseen käytettävällä rahalla. Säästäminen on myös tehokas keino suojautua korkoriskiä vastaan. Erityisen lämpimästi pankit suosittelevat säästämään lainanhoidon ohella.

## HEDGING AGAINST THE INTEREST RATE RISK IN HOUSE LOAN

Alppi, Anne

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Financial Management

June 2013

Supervisor: Aalto, Maarit

Number of pages: 80

Appendices: 1

Keywords: interest rate risk, house loan, hedging

---

The purpose of this thesis was to find out how the interest rate risk effects to consumer's house loan and what are the instruments to avoid interest rate risk. The study is defined to concern only the consumer house loan. Another research problem was to find out how much hedging against the interest rate risk is going to cost and where you find the information to choose the right instrument.

The theory part is based mainly on literature and internet sources where I describe different reference rates and methods of payment in house loan and also the different tools and instruments how consumer can hedge against the interest rate risk. The research was conducted by using a qualitative research method. The data was collected during the spring in 2013 by using theme interview.

As a result I found out that the most common instruments are fixed rate of interest and interest rate ceiling. They differ a lot and that's why it is difficult to compare their product features or their costs. The changing interest level makes the comparing even more difficult.

When choosing the hedging instrument pay attention to what kind of instrument fits best your current situation in life. Because it is very difficult to predict the changes of interests, it is better to approach the issue by thinking how big interest change is going to damage your house hold economy. And on the other hand how much increasing interest expenditures you can pay with that money you have used to hedging instrument. Saving money is also very effective way to hedge against the interest rate risk. Banks recommend saving especially during paying the house loan.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tutkimusongelma, tavoite ja rajaus .....	7
1.2	Tutkimusmenetelmä, viitekehys ja käsitteiden määrittely.....	9
1.3	Opinnäytetyössä käytettyjen keskeisten termien määrittely .....	10
1.4	Aikaisemmat ammattikorkeakoulututkimukset .....	11
2	KORKO- JA ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA .....	12
2.1	Taloudellinen tausta .....	12
2.2	Korkomarkkinoiden nykytilanne ja kehitys.....	18
2.3	Asuntomarkkinatilanne .....	21
2.4	Asuntolainojen kehitys .....	25
2.5	Kuluttajien luottamus.....	30
3	ASUNTOLAINA .....	32
3.1	Velanhoitokyky ja vakuudet .....	34
3.2	Korkovaihtoehdot .....	37
3.2.1	Euribor.....	38
3.2.2	Pankin primekorko .....	39
3.2.3	Kiinteä korko.....	40
3.2.4	Marginaalikorko .....	41
3.2.5	Todellinen vuosikorko.....	42
3.3	Lainan takaisinmaksutapa.....	43
3.3.1	Kiinteä tasaerä .....	45
3.3.2	Tasalyhennys .....	45
3.3.3	Annuiteetti.....	45
3.3.4	Takaisinmaksutapojen vertailu.....	46
3.4	Laina-aika .....	47
3.5	Asuntolainan korkojen vähennysoikeus verotuksessa.....	48
4	KORKOSUOJAUSKEINOT JA KUSTANNUKSET .....	49
4.1	Korkoriski ja suojautuminen.....	49
4.2	Korkosidonnaisuuden muuttaminen .....	51
4.3	Korkokatto .....	52
4.4	Kiinteä korko .....	54
4.5	Säästäminen .....	55
5	RAHOITUSALAN AMMATTILAISTEN HAASTATTELUT.....	56
5.1	Tampereen Seudun Osuuspankki.....	58
5.2	Tapiola Pankki Pirkanmaa .....	59
5.3	Ålandsbanken Tampere .....	60

5.4 Länsi-Suomen Osuuspankki, Kankaanpää .....	62
5.5 Nordea Kankaanpää .....	64
5.6 Danske Bank Kankaanpää .....	66
6 YHTEENVETO, JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....	69
LÄHTEET .....	76
LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Omistusasunnon ostaminen on yksi elämän suurimmista ja kalleimmista päätöksistä. Omistusasunto on hyvin usein myös yksityishenkilön suurin varallisuuden muoto. Vaikka kyse on suuresta sijoituksesta, liittyy ostopäätökseen silti usein paljon tunnetta tiedon sijasta. Varsinkin ensimmäistä omistusasuntoaan hankkivan olisi syytä turvautua alan ammattilaisiin ja hankkia tietoa paitsi kiinteistöalalta myös rahoituksesta. Asuntolainasopimusta allekirjoitettaessa pitää tehdä monia pitkän aikavälin päätöksiä ja ymmärtää vaikeita taloudellisia asioita. Asuntolainaneuvottelu on kuin työpaikka-haastattelu, sinne ei kannata mennä valmistautumatta. Vastassa on melkoinen tietotulva termeistä, tuotteista ja sopimusehdoista.

Asumiseen ja asunnon ostamiseen liittyy suuri määrä kuluja, jotka lohkaisevat ison osan käytettävissä olevista varoista. Remontointi, huoneiston varustelu, muut yllättävät korjauskulut, yhtiö- ja rahoitusvastike, lämmityskustannukset, vesimaksut, vakuutukset, mahdollinen kiinteistö- ja varainsiirtovero sekä lainanhoitokulut ovat esimerkkejä siitä mihin asunnon tai kiinteistön ostajan pitää varautua, kun hän arvio käytettävissä olevien varojensa riittävyttä ja lainanmaksukykyään. Siksi on elinehto, että asuntovelallinen kiinnittää huomiota 15-25 vuoden laina-ajassa suurta huomiota korkoriskiin. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta ovat varoitelleet suomalaisia koko 2000-luvun ylisuurista asuntolainoista ja niiden korkoriskeistä (Euro&Talous 5/2012, 18). Suomalaisten asuntolainat on sidottu suurimmaksi osaksi euribor -viitekorkoihin (Rahoitustilastot-Vuosikatsaus 2012, 14). Siksi markkinakorkojen muutokset välittyvät melko pian asuntovelallisen arkipäivään. On tärkeää tiedostaa, miten korkojen nousu käytännössä vaikuttaa kuukausittaisen lainan lyhennyserän suuruuteen tai laina-ajan pituuteen. Mikäli käytettävissä ei ole säästöjä kohoavien lainanhoitokulujen kattamiseen, on syytä tutustua korkosuojauskeinoihin. Mieluiten etukäteen, jotta toimintasuunnitelma on valmis toteutettavaksi, sitten kun kristallipallo näyttää oikeaa ajankohtaa. Korkoriski on riski siinä missä kaikki muutkin riskit. Kysymys onkin siitä, paljonko henkilökohtaisesti sietää riskiä.

Tällä hetkellä voidaan sanoa olevan lainanottajan markkinat, sillä korot ovat olleet historiallisen matalalla tasolla pitkään, jo vuodesta 2009 alkaen. Osa ekonomisteista

on sitä mieltä että, korot pysyvät matalalla tasolla aina vuoden 2014 loppuun. Tämä poikkeuksellinen tilanne johtuu koko Eurooppaa koskettavasta finanssikriisistä ja epävakasta taloustilanteesta. Euroopan Keskuspankki (EKP) on pitänyt ohjauksorkonsa historian alhaisimmalla tasolla 0,75 prosentissa heinäkuusta 2012 lähtien. Viimeisin koronlasku nähtiin 2.5.2013 kun ohjauksorkoa laskettiin vielä 0,25 prosenttia. Tällä toimenpiteellä EKP yrittää elvyttää euroalueen talouskasvua. Matala ohjauksorko puolestaan pitää myös euribor –markkinakorot alhaisina. (Eskola 2013.)

Mutta kun noususuhdanne jonakin päivänä alkaa, korot lähtevät taas nousuun. Asuntovelallisen on tärkeää seurata korkomarkkinoiden kehitystä ja tiedostaa muutosten vaikutukset omaan asuntolainaan. Esimerkkinä tästä markkinoita seuraava vikkellä päätöksentekijä muutti lainansa viitekoron mahdollisimman nopeasti 12 kuukauden euriborista 1-3 kuukauden euriboriin loppukesällä 2008. Silloin korot alkoivat sukeltaa rajusti lähes 5,5 prosentin tasosta alaspäin. Näin päästiin heti tehokkaasti hyödyntämään korkojen aleneminen lainan maksuerässä. Voiko korkosidonnaisuutta sitten muuttaa kesken koronmääräytymisjakson ja mitä se maksaa? Miksi minä maksan korkeampaa marginaalikorkoa, jos pankki markkinoi asuntolainaa uusille asiakkaille huokeammalla marginaalilla? Miten korot tulevat muuttumaan lähivuosina? Jos ne lähtevät nousuun, mitä pitäisi tehdä? Pitäisikö osa lainasta sitoa kiinteäkorkoiseksi? Mitä palveluita pankit tarjoavat korkoriskiltä suojautumiseksi ja mitä se maksaa? Mikä on korkokatto? Tässä on esimerkkejä asuntovelallista askarruttavista kysymyksistä, joihin haluan opinnäytetyöni kautta saada vastauksia. Näistä ajatuksista ja kysymyksistä tarkentui opinnäytetyöni tutkimusongelma, joka on esitelty luvussa 1.1.

## 1.1 Tutkimusongelma, tavoite ja rajaus

Tämän opinnäytetyön aihe pohjautuu omaan kiinnostukseeni korkosuojausta kohtaan. Oman ensiasunnon hankinta tuli aikoinaan nopeasti eteen enkä ollut perehtynyt etukäteen asuntolainaprosessiin. Muistan miten nopeassa tahdissa piti omaksua uusia ja haastavia taloudellisia asioita ja tehdä päätöksiä, joiden seuraukset ulottuvat seuraavan 25 vuoden päähän. Sitoutuminen isoon velkataakkaan tuntui pelottavalta, sillä koskaan ei voi olla varma työmarkkinoista ja oman tulotason vakaudesta. Korkojen muutokset ja niiden vaikutukset lainan maksuerän suuruuteen lisäsivät osaltaan epä-

varmuuden tuntua. Mutta koska asuntolainat ovat yleensä pitkiä sitoumuksia, koskaan ei ole liian myöhäistä kiinnostua oman lainansa hoitamisesta, markkinoiden seuraamisesta ja korkoriskin hallinnasta. Se on samalla myös oman varallisuutensa hoitamista.

Tämän opinnäytetyön avulla haluan selvittää asuntovelallisen näkökulmasta mitä vaikutuksia korkojen nousulla on asuntolainaan. Mitä konkreettisia keinoja asuntovelallisella on suojautua korkoriskiä vastaan ja mitä se maksaa. Mistä saa neuvoja miten valitaan kulloinkin parhaiten sopiva suojautumiskeino. Opinnäytetyöni päätutkimuskysymys on:

1. Mitkä ovat asuntovelallisen suojautumiskeinot korkoriskiä vastaan?

Tutkimusongelma tarkentuu kolmessa alatutkimuskysymyksessä, jotka ovat:

2. Miten korkojen nousu vaikuttaa asuntolainaan?
3. Mitä korkoriskiltä suojautuminen maksaa?
4. Mistä saa neuvoja oikean suojautumiskeinon valintaan?

Käyn opinnäytetyössäni läpi keskeiset asuntolainasopimukseen liittyvät korkovaihtoehtot ja lainan lyhennystavat, joihin on hyvä perehtyä jo ennen lainaneuvottelua. Työn tuloksena käyn läpi korkoriskin vaikutukset asuntolainaan ja esittelen korkosuojauskeinojen toimivuuden hyvät ja huonot puolet. Kokonaisuus on tiivis info-paketti asuntolainaa harkitsevalle, erityisesti ensiasunnonostajalle.

Rajaan tutkimuksen koskemaan vain kuluttajan asuntolainaa ja jätän kulutusluotot tutkimuksen ulkopuolelle. Asuntoluotot ovat luonteeltaan pitkiä sopimuksia joissa pääomat ovat yleensä suuret, tällöin korkoriskillä on suuremmat vaikutukset. Tyypillisimmät asuntolainan takaisinmaksuajat ovat olleet vuosina 2010-2012 pituudeltaan 20 vuotta tai 25 vuotta (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2012).



## 1.2 Tutkimusmenetelmä, viitekehys ja käsitteiden määrittely

Käytän opinnäytetyössäni laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Halusin tutkia ja kuvata asuntolainaneuvottelussa läpikäytäviä päätösasioita, koska näillä välinnoilla on merkitystä korkoriskin vaikutuksiin. Lisäksi neuvottelun aikana saadut tiedot ovat välineitä joiden avulla asuntovelallinen pystyy varautumaan ja hallitsemaan korkoriskiä. Halusin saada tietoa myös mahdollisimman laajasti hankkimalla sitä useista eri pankeista ja samalla vertailla, onko pankkien tarjoamissa palveluissa eroavaisuuksia ja miten korkoriskistä annetaan tietoa asiakkaalle lainaneuvottelun aikana. Pankit valikoituvat tutkimuskohteeksi siksi, että suurin osa asuntolainoista Suomessa myönnetään pankkien kautta (Alhonsuo, Nisén, Nousiainen, Pellikka & Sundberg 2012, 245). Kvalitatiivisen tutkimuksen yksi tunnuspiirteitä on juuri kokonaisvaltainen tiedonhankinta (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 164).

Käytän tutkimusmenetelmänä puolistrukturoitua haastattelua eli teemahaastattelua. Haastattelu on menetelmänä joustava ja pystyn haastattelun aikana tarkentamaan tiedonhankintaa niin, että minulle muodostuu asiasta selkeä kokonaiskuva. Vuorovaikutustilanteessa on myös helpompi ymmärtää asioiden taakse kätkeytyviä merkityksiä ja motiiveja. Lisäksi haastattelu antaa vapauksia aiheiden järjestyksen muuttamisessa, jotta keskustelu etenee vaivattomasti ja luontevasti. Haastattelu osoittautui myös tehokkaaksi tiedonhankintamenetelmäksi, sillä kukaan ei kieltäytynyt haastattelu-pyyntöstä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 34-36.)

Tutkimushaastattelun lajeista teemahaastattelu valikoitui menetelmäksi siksi, että kysymysten aihealueet olivat kaikille haastateltaville samat. Kysymysten järjestys muotoutui uudelleen aina kulloisenkin haastattelutilanteen keskustelun etenemisen mukaisesti. Keskustelulle antaa leimaa haastateltavan oma kokemus asioista, jolloin tutkittavan oma ääni pääsee kuuluviin ja täydentää asiasta saatavaa tietoa. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 47-48.)

Haastattelin kuutta eri pankin edustajaa selvittääkseni perusasioita asuntolainan myöntämisen ja asuntolainasopimuksen tekemiseen liittyen. Lisäksi haastattelin Verro2012 –tapahtumassa neljää pankin edustajaa. Haastatteluissa selvitin myös miten asuntolainaneuvottelussa pankin edustaja huomioi ja informoi asiakasta korkojen

nousun vaikutuksesta asuntolainaan. Haastattelujen perusteella sain kattavan käsityksen mitä tuotteita ja palveluita pankit tarjoavat korkoriskin torjuntaan ja mitä varautumisen neuvoja he asiakkaalle antavat.

Teoreettisena viitekehyksenä kuvaan asunto- ja korkomarkkinoiden toimintaa, asuntolainan sisällön eri korkovaihtoehtot sekä takaisinmaksutavat. Teoriaosuudessa käyn myös läpi korkoriskin määritelmän ja korkosuojauskeinot sekä niiden toiminnan. Näitä olen tutkinut alan kirjallisuus- ja internetlähteistä, sekä haastatteleamalla pankkien edustajia.

### 1.3 Opinnäytetyössä käytettyjen keskeisten termien määrittely

**Asuntolaina** = asuntoluotto, asunnon ostoon tai peruskorjausta varten pankin myöntämä velkaraha

**Asuntovelallinen** = asuntolainan saaja

**Finanssivalvonta** = pankkien luotonantoa ohjeistava ja valvova viranomainen. Toimii Suomen Pankin yhteydessä mutta on päätöksenteossaan itsenäinen

**Korko** = lainarahan hinta jonka lainanottaja maksaa pankille käyttöönsä saadusta lainapääomasta

**Koronmääräytymisjakso** = ajanjakso, jonka kuluttua vaihtuvakorkoisen lainan viitekorko tarkistetaan

**Korkoriski** = korkojen muutosten aiheuttama epävarmuus

**Korkosuojaustuote** = korkoriskin minimointiin käytetty pankin tuote kuten korkokatto tai kiinteä korko

**Lainan maksuerä** = koostuu lainapääoman lyhennyksestä, korosta sekä erilaisista pankin palvelumaksuista. Maksetaan yleensä kuukausittain.

**Luotonantaja** = pankki tai muu rahoituslaitos joka on myöntänyt lainan

**Maksuvara/maksukyky** = se osa tuloista joka pystytään käyttämään lainan hoitamiseen. Saadaan kun nettotuloista vähennetään kaikki tiedossa olevat menot ja varmistetaan, että jäljelle jää tarpeeksi liikkumavaraa lainanhoitokulujen jälkeen.

**Marginaali** = on osa asuntolainan korkoa jolla pankki kattaa omina kustannuksiaan ja lainan myöntämisestä aiheutuvia riskejä

**Stressitesti** = Finanssivalvonnan suosittama laskelma, jossa asiakkaan asuntolainan maksuerä lasketaan vähintään kuuden prosentin korolla

**Todellinen vuosikorko** = saadaan kun asuntolainasta maksettavat palkkiot muutetaan koron muotoon ja lisätään viitekoron sekä marginaalin päälle

**Viitekorko** = asuntolaina sidotaan joko lyhyeen viitekorkoon, joita ovat 1-12 kuukauden euriborit tai pitkään kiinteään korkoon. 1-12 kuukauden euriboreja kutsutaan myös vaihtuviksi koroiksi.

#### 1.4 Aikaisemmat ammattikorkeakoulututkimukset

Vastaavasta aiheesta ei Satakunnan ammattikorkeakoulussa ole tehty opinnäytetyötä. Lahden ammattikorkeakoulussa Sari Heinänen on tehnyt vuonna 2011 Lahden Aleksanterinkatu 5:n Nordean henkilöasiakkaille kvantitatiivisen tutkimuksen korkoriskin vaikutuksesta asuntovelallisten taloudelliseen tilanteeseen. Tutkimuksessa selvitetään ovatko asiakkaat tietoisia korkoriskistä ja ovatko he suojautuneet siltä. Asuntolainan korkovaihtoehtoja ja lyhennystapoja sekä korkoriskin suojaotteita käydään läpi toimeksiantajapankin tuotevalikoiman ja myyntiprosessin mukaisesti. Tutkimuksessa kävi ilmi, että 50 prosenttia vastaajista ei ollut suojautunut korkojen nousulta, vaikka olivat asuntolainaneuvottelun aikana saaneet tietoa korkoriskin vaikutuksista. Korkosuojaustuotteen käyttämättä jättämiseen vaikutti Heinäsen mielestä jäljellä oleva lyhyt laina-aika ja pieni lainamäärä. Vastaajat pitivät parhaana korkoriskin suojaotteena korkokattoa. (Heinänen 2011, 50.)

Vuonna 2009 Jyväskylän Ammattikorkeakoulussa Saana Vehkajärvi on selvittänyt kvantitatiivisella tutkimuksella Nordean Kangasniemen asiakkaiden tyytyväisyyttä korkokatto –tuotteeseen ja sen ottamiseen liittyneitä syitä. Kyseisessä tutkimuksessa keskitytään korkokatto –tuotteen myyntitapahtumaan ja asiakaskokemukseen sen aikana toimeksiantajapankin näkökulmasta. (Vehkajärvi 2009, 35.)

Laurea-ammattikorkeakoulussa Katri Rantala on tutkinut vuonna 2008 asuntolainan takaisinmaksukykyyn vaikuttavia riskejä. Tässä opinnäytetyössä perehdytään kaikkiin asuntovelallisen laina-aikana kohtaamiin riskeihin. Korkoriskin ohella elämäntilanteen muuttumisen mukanaan tuomat haasteet vaikuttavat lainan takaisinmaksuky-

kyyn. Tällaisia muutoksia ovat mm. työttömyys, avio- tai avoero, sairaus ja työkyvyttömyys. (Rantala 2009, 22.)

## 2 KORKO- JA ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

### 2.1 Taloudellinen tausta

Suomen talous on keskellä rakennemuutosta. Vuonna 2011 vaihtotase muuttui pitkästä ajasta alijäämäiseksi sitten vuoden 1993 jälkeen. Tämä tarkoittaa, että kansantalouden yhteenlasketut menot olivat suuremmat kuin tulot. Tähän on vaikuttanut moni asia, mm. suomalaisen tuotannon kilpailukyvyn heikkeneminen. Työkustannukset nousivat oleellisesti vuosina 2007 ja 2008, jonka vuoksi työn tuottavuuden kehitys on ollut viime vuosina vaatimatonta. Tuotannon kustannuksia nosti erityisesti muita maita nopeampi palkkojen kehitys. Kilpailukyvyn menetyksiä ei ole onnistuttu kuromaan kiinni. Metsä- ja elektroniikkateollisuuden vienti on ollut vaikeuksissa jo pitkään ja se on heijastunut massiivisina irtisanomisten aaltona. Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestön SAK:n mukaan vuonna 2012 Suomessa irtisanoitiin 15800 työntekijää, joka on puolet enemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Yt-menettelyn piirissä oli peräti 104000 työntekijää. Eniten irtisanoivat teknologia- ja metsäteollisuus. Nokia vähensi eniten Suomessa työntekijöitä, yhteensä 3700, Nokia Siemens Networks 624, Puolustusvoimat 1200, Tieto Oyj 545 ja Finnair 480. Öljyn hinnan nousu on omalta osaltaan nostanut tuonnin arvoa ja vaikuttanut vaihtotaseen alijäämää kasvattavasti. (Euro&Talous 3/2012, 3; Euro&Talous 5/2012, 4; SAK:n www-sivut 2013.)

Vuoden 2008 lopulla globaali velkakupla puhkesi finanssikriisinä ja maailmantaloudessa tapahtui äkkijarrutus. Finanssimarkkinoiden hermostuneisuus ajoi ensin pankit ja vakuutuslaitokset suuriin toimintavaikkeuksiin ja tappiokirjauksiin Yhdysvalloissa. Vaikka Yhdysvaltojen talous oli ylivelkaantunut, muista maista virtasi silti Yhdysvaltoihin rahaa, jolla etsittiin sijoituskohteita nopeiden voittojen toivossa. Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden nousukupla perustui heikkolaatuisten lainojen paketointiin arvopapereiksi, joiden vakuutena olivat asunnot. Ylikuumenemisen aikaan luottokri-

teerit höltyivät eli lainoja otettiin ja annettiin liian heppoisin perustein. Kun tähän vielä lisätään Yhdysvaltojen keskuspankin Fedin löysä rahapolitiikka ja liian matala ohjauskorko, olivat finanssikuplan ainekset koossa. Kansainvälisen finanssijärjestelmän riskienhallinta ja viranomaisten valvonta pettivät pahasti. (Alhonsuo ym. 2012, 27-29; Niemi 2013, 67-69.)

Subprime -asuntoluottojen arvopaperistaminen eli eteenpäin myyminen sijoittajille sekä luottojohdannaisten käyttö tekivät finanssiyritysten toiminnasta vähemmän läpinäkyvää otettujen riskien suhteen. Subprime -asuntoluottojen saajilla oli alhaisempi takaisinmaksukyky ja huono luottohistoria. Lainan ensimmäiset vuodet olivat lyhennysvapaita ja korko oli erittäin alhainen. Kun lyhennykset alkoivat, myös korko nousi merkittävästi. Vakuutena olivat pelkästään lainan kohteena olleet asunnot. Vakuutta pidettiin riittävänä ja luotettavana, sillä asuntojen hinnat eivät olleet laskeneet koskaan ennen. Tämä ihme nähtiin sitten vuonna 2006, kun asuntojen hinnat lähtivät laskuun ja korot kipuivat 12 prosenttiin. Asuntovelalliset joutuivat ongelmiin eikä asunnon arvo enää vastannut lainan määrää. Velalliset luovuttivat lainan vakuutena olleita asuntoja pankille ja vapautuivat näin yhdysvaltalaisen asuntoluottokäytännön mukaan veloistaan. Ongelmat asuntolainojen maksamisessa heijastuivat sijoitustuotteisiin siten, että osa niistä muuttui täysin arvottomiksi. Jopa luottokelpoisuutta arvioineet yhtiöt olivat luokittaneet näitä sijoitusinstrumentteja korkeimpaan AAA:n luokkaan. Selkeä signaali kohti pahempaa oli, kun investointipankki Lehman Brothers päästettiin konkurssiin Yhdysvalloissa syyskuussa 2008. Samana vuonna myös asuntoluottotajat Fannie Me ja Freddie Mac päätyivät liittovaltion haltuun. (Alhonsuo ym. 2012, 27-29; Niemi 2013, 67-69.)

Myös Euroopassa monet pankit joutuivat turvautumaan valtion myöntämään pääomittukseen ja hätäluottoihin, jotta toimintaa voitiin jatkaa. Kansainvälisillä finanssimarkkinoilla pankit ja sijoittajat eivät enää uskaltaneet luottaa toisiinsa. Rahan hinta nousi ja sen saatavuus heikkeni oleellisesti. Normaali luotto kärsi ja maailmankaupan vienti ja tuonti lähes pysähtyivät hetkeksi. Yhdysvallat ja Eurooppa ajautuivat taantumaa 2009. Taantumana taittuessa paljastui uusia ongelmia. Lähes jokaisessa teollisuusmaassa valtio ja julkinen valta olivat velkaantuneet paljon ja nopeasti. Ensin elvytettiin Kreikkaa, sitten Irlantia ja Portugalia. Alkuvuoden 2013 otsikoita on

hallinnut Kyproksen talouden ja pankkien pelastaminen. (Alhonsuo ym. 2012, 27-29; Niemi 2013, 67-69.)

Globaalien elvytystoimien ansiosta ja rahoitusmarkkinoiden tilanteen parannuttua, jäi taantuma Suomessa lyhyeksi vaikka yllättikin syvyydellään. Vuonna 2010 talous kasvoi jo 3,7 prosenttia. Kasvu vauhdittui erityisesti viennin vetämänä. Se kuitenkin hiipui jo vuoden 2011 aikana supistuen lopulta edellisen vuoden tasosta. Vuoden 2011 lopussa Suomen talouden kasvu lähes pysähtyi. EKP:n elvytystoimien ansiosta taloudellinen epävarmuus on jonkin verran helpottanut, mutta selvää käännettä nousuun ei ole nähtävissä, sen paremmin Suomessa kuin Euroopassakaan. (Honkatukia & Ahokas 2012, 1-7.)

Finanssikriisin jyllätessä nyt erityisesti Euroopassa, suomalaiset kotitaloudet ovat kuluttaneet ja investoineet rohkeasti esim. asuntoihin yli tulojensa. Tämä johtuu pitkään jatkuneesta matalasta korkotasosta ja osaltaan myös ylioptimisista odotuksista oman talouden ja tulevaisuuden suhteen. Kotitaloudet ovat velkaantuneet nopeasti ja myös tämä on heikentänyt Suomen vaihtotasetta. Vuoden 2012 kokonaistuotannon kasvuksi arvioidaan nollaa ja vuodelle 2013 noin 0,5 prosenttia. Vasta vuodelle 2014 ennakoidaan kasvua 1,7 prosentin verran. Vaihtotaseen alijäämä ei ole vielä oleellisesti vaikuttanut ulkomaisen rahoituksen saantiin ja pitkän ylijäämäisen kauden jälkeen Suomen nettovelka ei ole suuri. Suomi tulee kuitenkin yhä enenemässä määrin riippuvaiseksi ulkomaisesta rahoituksesta. Se taas tarkoittaa sitä, että kansainväliset talous- ja finanssikriisit heijastuvat myös meille. (Euro&Talous 3/2012, 3; Valtiovarainministeriön www-sivut 2013.)

Suomen vienti ei vedä tällä hetkellä, sillä suuri osa siitä suuntautuu vaikeuksissa kieriskelevän EU:n sisämarkkinoille. Merkkejä tilanteen nopeasta paranemisesta ei ole näköpiirissä. Tullin tilastoinnin mukaan Suomen vienti väheni joulukuussa 2012 peräti 14 prosenttia edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta, ollen euromääräisesti 4,1 miljardia. Lasku johtui erityisesti koneiden ja laitteiden, lääkkeiden sekä viestintälaitteiden viennin supistumisesta. Koko vuoden 2012 vienti jäi vuoden 2011 tasolle ollen ennakkotietojen mukaan lähes 57 miljardia euroa. Kauppatase jäi 2,3 miljardia euroa alijäämäiseksi. Vuoden 2011 alijäämä oli 3,7 miljardia. Öljytuotteet olivat viennin tärkein kasvava ala. Myös elintarvikkeiden ja sähkölaitteiden vienti kehittyi

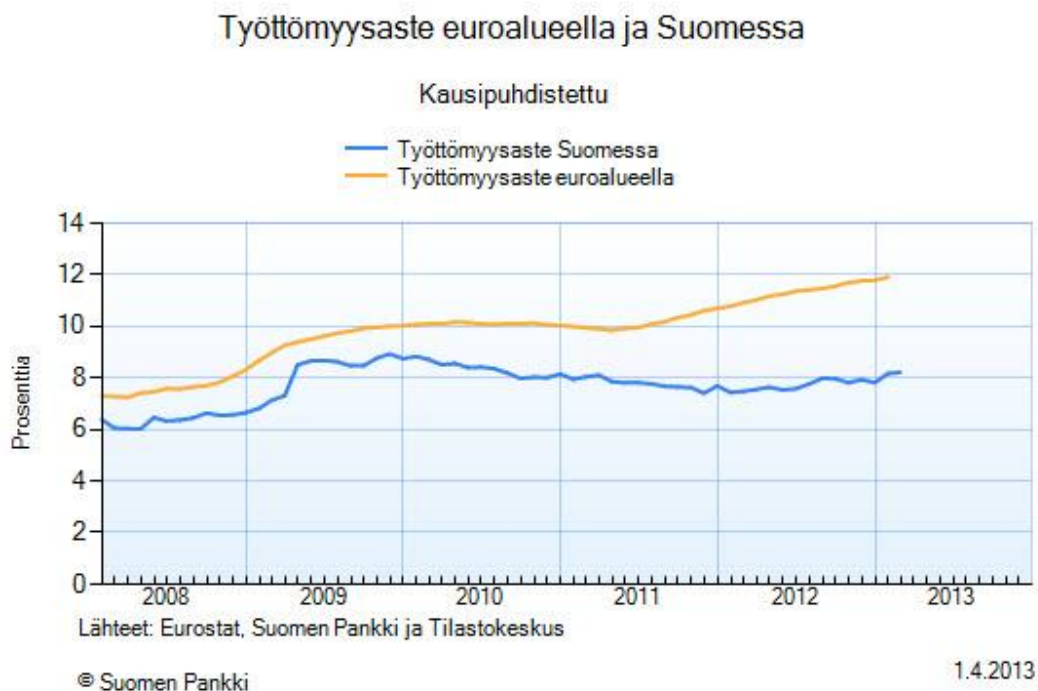
hyvin. Vientiä piti yllä EU:n ulkopuolelle suuntautunut viennin kasvu. Vienti kasvoi EU:n ulkopuolelle neljä prosenttia ja vastaavasti väheni EU:n alueelle kolme prosenttia. (Tullin www-sivut 2013.)

Tilannetta ei helpota, että EU:n ja euroalueen elpyminen on odotettua hitaampaa. EU-komissio ennusti, että euroalueen talous supistuu 0,4 prosenttia vuonna 2013. Taantuma siis jatkuu ja työttömyys on ennätyksellisen korkealla. Ennusteen mukaan työttömyys kohoaa 12,1 prosenttiin kuluvaan vuonna 2013. Komissio ennusti lisäksi, että Ranska ajautuu tänä vuonna taantumaan. Maan bruttokansantuotteen oletetaan painuvan miinukselle 0,1 prosenttia. (EU-komissio synkensi hieman...2013; Euro&Talous 5/2012, 14.)

Suomella riittää omiakin ongelmia, kun mietitään, millä kuntien talous kestää ikään-tyvän väestön siirtyessä pois työmarkkinoilta. Millä rahoituksella taataan julkiset palvelut jatkossa? Velkaantumiseen perustuva talouskasvu ei ole kestäväällä pohjalla. Hallituksen tehtävänä on tasapainottaa tilannetta talouspolitiikalla, joka pienentää julkisen sektorin ja kotitalouksien alijäämää ja parantaa talouden kasvumahdollisuuksia sekä kilpailukykyä. Tästä on esimerkkinä mm. julkisten menojen sopeuttaminen ja työurien pidentäminen. (Euro&Talous 5/2012, 6-7.)

Hallituksen tehtävä on erittäin haasteellinen, koska talouskehityksen ennustaminen tässä tilanteessa on vaikeaa. Erityisen hankalaa on löytää vankkaa perustaa harjoitettavalle talouspolitiikalle. Finanssikriisin jättämiä muutoksia tuotanto- ja kysyntärakenteeseen ei voida jättää huomiotta pitkän aikavälin tarkastelussakaan. Jos yritykset eivät pysty myymään valmistamia tuotteita riittämättömän kysynnän takia, ne luopuvat tuotanto- ja investointisuunnitelmistaan tai ainakin siirtävät niitä tulevaisuuteen. Kun vienti- ja investointikysyntä putoaa rajusti, nousee kotimaisen yksityisen ja julkisen kulutuskysynnän osuus kokonaiskysynnästä merkittävästi. Tähän myös julkinen valta yrittää vaikuttaa harjoittamallaan talouspolitiikalla ja elvytystoimilla, kuten kotitalouksien ostovoimaa parantavilla veropoliittisilla toimilla. Kotimainen kysyntä vaikuttaa nyt siis aiempaa enemmän kansantalouden kasvuun ja työllisyyskehitykseen. Maaliskuussa 2013 työttömyysaste oli 9,0 prosenttia kun se edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 8,8 prosenttia. Suomen tilannetta voidaan kuitenkin

pitää työllisyyden osalta hyvänä, verrattuna euroalueeseen, kuten alla olevasta kuvio-osta 1 nähdään. (Suomen virallinen tilasto 2013.)

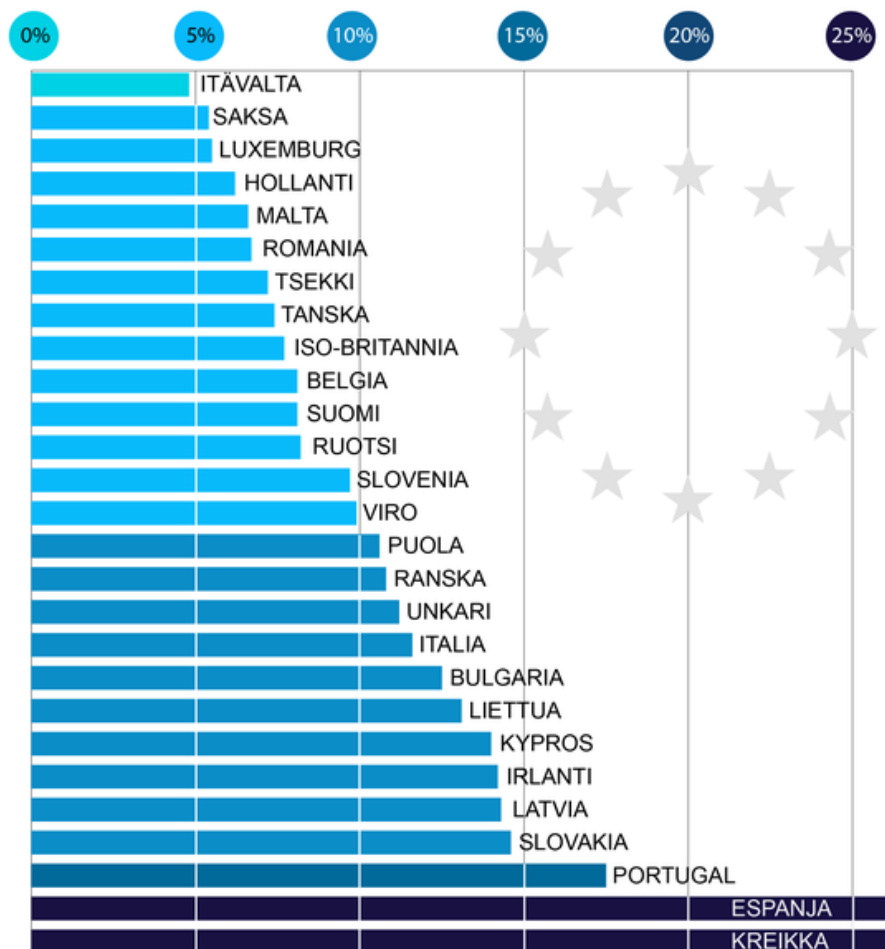


KUVIO 1. Työttömyysaste euroalueella ja Suomessa (Suomen Pankin www-sivut 2013)

Euroopassa sen sijaan työttömyysaste nousi odotetusti 12 prosenttiin helmikuussa 2013 ja EKP ennakoi sen kohoavan vielä hieman vuoden aikana. Tämä osoittaa, että euromaiden talousahdinko jatkuu yhä edelleen ja nousu taantumasta on hidask. Eurostatin mukaan euroalueella on tällä hetkellä yli 19 miljoonaa työtöntä. Työttömien määrä on kasvanut selvästi vuoden 2012 aikana, kun 2011 työttömyysaste EU:ssa oli 9,9 prosenttia. Euroalueen eri maiden erot ovat kuitenkin suuret, kuten alla olevasta kuvio-osta 2 nähdään. Espanjan ja Kreikan työttömyysprosentit ovat tällä hetkellä yli 26 prosentin kun vastaava luku Itävallassa on 4,3 prosenttia ja Saksassa 5,4 prosenttia. (Broström 2013; Turtola 2013.)

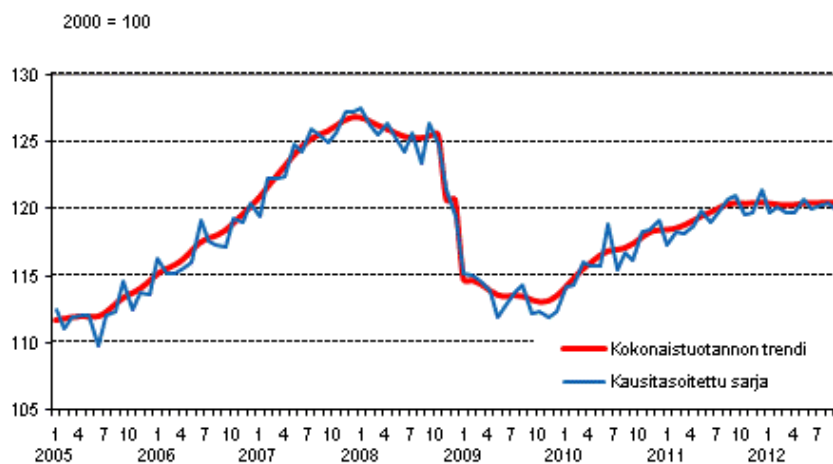


## Työttömyys EU-alueella helmikuussa 2013



KUVIO 2. Työttömyysluvut EU:n alueella 2/2013 (www.yle.fi/uutiset)

Kokonaiskysynnällä ja sen rakenteellisilla muutoksilla on suuri vaikutus tämän hetken ja tulevaisuuden taloudelliseen kehitykseen, sillä ne vaikuttavat tuotantorakenteeseen. 1990-luvun alun laman jälkeen merkittävä osa Suomen kokonaiskysynnästä on syntynyt viennistä. Viennin kasvun taustalla ovat olleet yksittäiset toimialat ja jopa yksittäiset yritykset. Kun tässä pitkittyneessä talouskriisissä nämä avaintoimialat ovat vaikeuksissa, voi sillä olla Suomen talouteen kauaskantoiset vaikutukset. Jos Suomen tärkeimpien vientituotteiden kysyntä heikkenee maailmanmarkkinoilla hin- ja laatuongelmien takia, voi edessä olla 1990-luvun kaltainen talouden rakenteellinen murros. Alla oleva kuvio 3 kuvaa kansantalouden tuotannon kehittymistä vuosina 2005-2012. Finanssikriisin vaikutus näkyy kuvaajassa jyrkkänä bruttokansantuotteen pudotuksena. (Honkatukia & Ahokas 2012, 1-3.)



KUVIO 3. Suomen BKT:n kehitys (Tilastokeskuksen www-sivut 2013)

## 2.2 Korkomarkkinoiden nykytilanne ja kehitys

Suomen Pankki on Suomen keskuspankki, joka kansallisena rahaviranomaisena on sekä Euroopan keskuspankkijärjestelmän että eurojärjestelmän jäsen. Suomen Pankki osallistuu siten euroalueen yhteisen rahapolitiikan valmisteluun ja toteutukseen. Eurojärjestelmän rahapolitiikalla pyritään turvaamaan hintavakaus ja sitä kautta rahoitusmarkkinoiden vakaus. Euroalueella hintavakaudeksi on määritelty, että kuluttajahintaindeksin (inflaation) tulee olla kahden prosentin tuntumassa. Inflaatio hidastaa talouden kasvuvauhtia ja syö rahamääräisten säästöjen arvoa. Hintavakaustavoitteella hillitään inflaatiota ja inflaatio-odotuksia. Rahapolitiikan operaatioita toteuttavat keskuspankit, jotka ohjaavat taloudessa liikkuvan rahan määrää, markkinoilla vallitsevia korkoja ja valuuttakursseja. (Suomen Pankin www-sivut 2013.)

Ohjauskoron muutokset ovat osa rahapolitiikan keinovalikoimaa. Koron muutokset heijastuvat nopeasti lyhyisiin markkinakorkoihin, kuten alla olevasta kuviosta 4 nähdään. Ohjauskorko on ollut eurovaluutan historian alhaisimmalla tasolla heinäkuusta 2012 lähtien 0,75 prosentissa. Viimeisin koronlasku tapahtui 2.5.2013, jolloin EKP laski ohjauskoron peräti 0,50 prosenttiin. Koronlaskulla EKP yrittää elvyttää euroalueen talouskasvua, sillä se joutui laskemaan tämän ja ensi vuoden ennustetta talouden kehittymisestä. Ohjauskorko vaikuttaa puolestaan euribor-markkinakorkoihin,

joita käytetään yleisesti Suomessa asuntolainojen viitekorkoina. (EKP laski ohjaukorkoa...2012; Eskola 2013.)

### Euroopan keskuspankin ohjaukorko ja 12 kuukauden euribor



KUVIO 4. EKP:n ohjaukorkon ja 12 kk euriborin muutokset vuosina 2008-2012 (Suomen Pankin www-sivut 2013)

Euroalueen velkakriisin syveneminen loppukeväästä 2012 lisäsi epävarmuutta ja heikensi rahoitusmarkkinoiden toimintaa. Euroalueen bruttokansantuote supistui voimakkaasti vuoden 2012 jälkipuoliskolla. Heikosta reaalitalouden kehityksestä luottamus koheni rahoitusmarkkinoilla vuoden 2012 loppua kohden. Pörssikurssit nousivat ja valtionlainamarkkinoiden kehitys oli positiivista. (Euro&Talous 1/2013, 1.)

EKP arvio, että BKT:n vuotuinen kasvu olisi -0,9- -0,3 prosenttia vuonna 2013 ja 0,0-0,2 prosenttia vuonna 2014. Kasvu voi olla vielä oletettuakin hitaampaa, jos euroalueella puhkeaa uusia finanssikriisejä ja niiden vaikutukset leviävät reaalitalouteen. Talouskasvua hidastaa myös, mikäli raaka-aineiden hinnat entisestään kallistuvat. (EKP Kuukausikatsaus 3/2013, 5.)

Markkinakorot ovat laskeneet ennätysmallisen alhaalle vuoden 2008 lähes 5,4 prosentin tasosta kuten alla olevasta kuviosta 5 nähdään. Tällä hetkellä 12 kuukauden euri-

bor 0,534 prosenttia ja kolmen kuukauden euribor 0,210 prosenttia. (Suomen pankin www-sivut 5.4.2013). ”Esimerkiksi 12 kuukauden euribor oli syyskuussa 2012 keskimäärin 1,3 prosenttiyksikkö matalampi kuin vuotta aikaisemmin” (SP rahoitusmarkkinaraportti 2012, 12). Asuntovelallinen siis kumartaa ja kiittää Suomessa.



KUVIO 5. Euribor –korkojen muutokset vuosina 2007-2012 (Suomen Pankin www-sivut 2013)

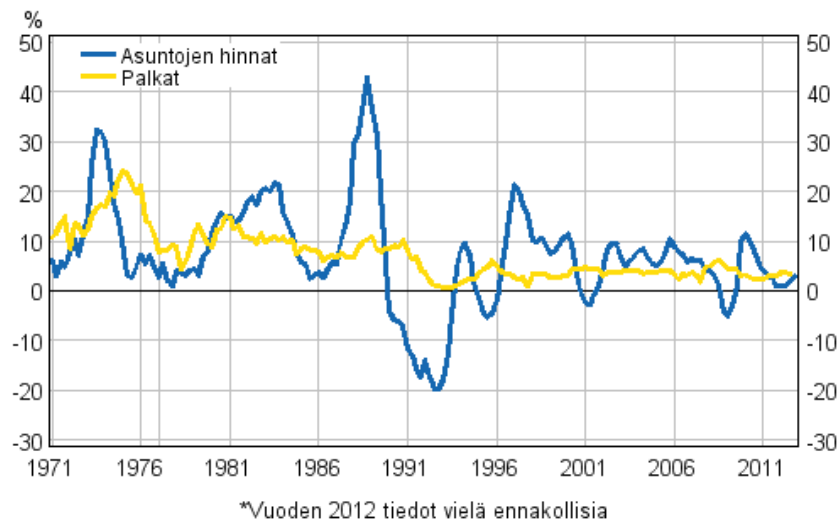
Korkojen kehityksestä ollaan montaa mieltä. Osa korkoanalyytikoista ennustaa euriborien pysyvän poikkeuksellisen alhaalla jopa vuoden 2014 loppuun saakka. Toiset ovat taas sitä mieltä, että kaikki yli kuuden kuukauden ennustaminen on pelkkää arvailua. Taloussanomien 21.2.2011 artikkelissa pyydettiin ekonomisteja ja pankinjohdajia arvioimaan korkojen kehitystä. Aktian pääekonomisti Timo Tyrväinen ennusti, että 12 kuukauden euribor olisi helmikuussa 2012 noin 2,5 prosentin luokkaa. Sampo Pankin pääekonomisti Pasi Kuoppamäki puolestaan arvioi 12 kk euriborin päätävän runsaaseen kahteen prosenttiin. OP-Pohjola ryhmän pääekonomisti Reijo Heiskasen arvio oli 2,2-2,5 prosenttia. Hän ennusti lisäksi 12 kuukauden euriborin päätävän yli kolmen prosentin vuoden 2012 lopulla. Jälkikäteen voidaan todeta, että ekonomistien ennustukset eivät aivan toteutuneet. Helmikuun lopussa 2012 vuoden euribor oli luvussa 1,614 prosenttia (Suomen pankin www-sivut). Tästä nähdään, että ennustaminen on todella vaikeaa alan ammattilaisiltakin. (Kalmi 2011.)

Veronmaksajain keskusliiton 13.3.2013 järjestämässä Vero2013 –tapahtumassa asuntomarkkinapaneelin osallistajat: pankinjohtaja Jouni Lehtinen Hypo-Pankista, toimitusjohtaja Tommi Rytönen Nooa Pankista, hallituksen puheenjohtaja ja Timo Metsola Vuokratuura Oy:stä antoivat myös omat ennustuksensa korkojen kehityksestä. Lehtisen mielestä 1,5 vuoden päästä 12 kuukauden euribor voi olla 2,5 prosentin luokkaa. Rytönen puolestaan arvioi, että koroille ei tapahdu mitään 1-2 vuoteen, joka kertoo huonosta taloustilanteesta euroalueella. Hän veikkasi myös ohjauskoron laskua. Metsolan mukaan kyseessä on länsimaissa täysin poikkeuksellinen tilanne korkojen osalta. 12 kuukauden euribor laskee alle 0,5 prosentin ja hän oli sitä mieltä, että EKP laskee ohjauskorkoa vielä kerran. Tämä johtuu siitä, että Etelä-Eurooppa ui niin syvällä suossa vielä pari vuotta, että ohjauskorkoa ei voida nostaa. (Asuntomarkkinapaneeli Vero2013 –tapahtuma 2013.)

Tuorein arvio korkokehityksestä saatiin 2.4.2013 kun Suomen Tietotoimisto pyysi seitsemää ekonomistia arvioimaan tulevaa korkotasoa. Ekonomistit uskoivat, että 12 kuukauden euribor on vuoden päästä 0,8 prosenttia kun se nyt liikkuu 0,53 prosentin paikkeilla. Korkojen arvioidaan pysyvän matalalla, koska euroalue toipuu taantumasta hitaasti. (Asuntolainojen korot...2013.)

### 2.3 Asuntomarkkinatilanne

Alla olevassa kuviossa 6 nähdään asuntojen hintakehitys viimeisten 40 vuoden ajalta. Käyrässä nähdään suuriakin vaihteluita. Asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen aikaan vuoden 1988 lopulla hinnat nousivat yli 40 prosentti edelliseen vuoteen verrattuna. Vastaavasti 1990-luvun alussa Suomi ui syvässä lamassa ja se näkyi asuntojen hinnoissa 20 prosentin pudotuksena. Sen jälkeen asuntojen hintatrendi on ollut nouseva vuoteen 2008 saakka. Poikkeuksen trendissä tekee vuosi 2001. Finanssikriisin johdosta asuntojen hinnat laskivat syksyllä 2008 aina kevääseen 2009. Sen jälkeen asunnot ovat taas jatkaneet nousuaan. Nousu on kuitenkin hidastunut vuosien 2011 ja 2012 aikana.



KUVIO 6. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971-2012 (Tilastokeskuksen www-sivut 2013)

Finanssikriisi ja epävarmuuden lisääntyminen talouden kehittämisessä ovat nakertaneet suomalaisten kuluttajien luottamusta. Talouskasvun hidastuminen on heijastunut voimakkaasti asuin- ja uudisrakentamisen vähenemisenä. Matala korkotaso ja kohtuullinen työllisyystilanne pitivät yllä asuntokauppaa vuonna 2012 lähes edellisvuoden tasossa. Vuonna 2012 asuntokauppojen määrä laski hieman vuoden takaisesta, mutta asuntojen hintataso on kuitenkin pysynyt jokseenkin ennallaan. Kaupunkien sosioekonomiset taustat eli elinkeinorakenne ja työllisyystilanne vaikuttavat myös asuntojen kysyntään ja hintakehitykseen. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloaluoneistojen hinnat nousivat helmikuussa 2013 koko maassa 1,4 prosenttia tammikuuhun verrattuna. Viime vuoden helmikuusta hinnat nousivat koko maassa 2,7 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 4,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,4 prosenttia. Kysyntä on siirtynyt erityisesti pieniin kohtuuhintaisiin perusasuntoihin, joita hankkivat erityisesti ensiasunnon ostajat ja asuntosijoittajat. Suurten asuntojen kauppa on tällä hetkellä hidastunut, kun perheet lykkäävät ostopäätöksiään. Muuta maata paremmin asuntokauppa kävi pääkaupunkiseudulla ja sama trendi näyttää jatkuvan myös kuluvana vuonna 2013. Alueelliset erot ovat asuntomarkkinoilla suuret ja erojen arvioidaan vain kasvavan. Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa työvoiman liikkuvuutta rajoittaa jo liian kalliit omistus- ja vuokra-asunnot. Hintoja nostaa riittämätön tarjonta. Rakennuttajat ja rakennusliikkeet syyttävät tonttipulaa ja kaavoituksen hitautta sekä uusien rakentamismääräysten aiheuttamia kustannuksia. Mikäli tarjonnan pullonkauloja ei pystytä ratkaisemaan, on niillä

kysynnän vilkastuessa asuntojen hintoja ja vuokria nostava vaikutus. Muutoin asuntomarkkinoiden odotetaan kehittyvän tänä vuonna edellisen vuoden tapaan. Tosin eurokriisiin liittyvä epävarmuus ja työttömyyden lisääntyminen, kuluttajien ostovoiman heikentyminen, asuntolainan korkovähennyksen leikkaaminen ja varainsiirtoveron korotuksen kaltaiset valtiovallan toimenpiteet ja muut pankkisääntelyn vaikutukset lainanantoon ja marginaalikorkojen nousu ovat tekijöitä, jotka saattavat ajaa kuluttajan lykkäämään ostopäätöstään. Se näkyy pidentyvänä asuntojen myyntiaikoina. (Rahoitusmarkkinaraportti 1/2013, 7; Tilastokeskuksen www-sivut; Handesbankenin www-sivut 2013; Hypoteekkiyhdistyksen www-sivut 2013.)

Varainsiirtoveron muutos vilkastutti erityisesti uudiskohteiden asuntokauppaa alkuvuonna 2013. Normaalisti asuntomarkkinoilla on hiljaisempaa alkuvuodesta ja tahti kiihtyy kevättä kohden. Nyt kevään 2013 myyntipiikki nähtiin jo helmikuussa. Veronkorotuksen voimaantuloa lykättiin suunnitellusta vuodenvaihteesta maaliskuun alkuun. Vero nousi 1,6 prosentista kahteen prosenttiin ja koskee nyt myös asuntojen lainaosuuksia. Ensiasunnonostaja on edelleen vapautettu varainsiirtoverosta. Veromuutos tuntuu eniten uudiskohteissa, joissa lainaosuudet ovat suuria. Seuraava esimerkkilaskelma kuvaa veromuutoksen vaikutusta. 500 000 euron hintaisesta asunnosta on puolet eli 250 000 € yhtiölainaa. Varainsiirtovero laskettiin ennen veromuutosta vain asunnon myyntihinnasta. Tällöin veron osuudeksi saadaan 4000 euroa ( $250.000€ \cdot 1,6\%$ ). Maaliskuusta 2013 lähtien vero lasketaan asunnon velattomasta hinnasta, joka pitää sisällään asunnon myyntihinnan lisäksi myös lainaosuuden. Tällöin varainsiirtoveron loppusumma kohoaa jo 10 000 euroon ( $500.000€ \cdot 2\%$ ). (Ajassa 1/2013, 42; Handesbankenin www-sivut 2013; Huoneistokeskuksen www-sivut 2013; Hypoteekkiyhdistyksen www-sivut 2013; Kiinteistömaailman www-sivut 2013; SKV:n www-sivut 2013.)

Varainsiirtoveromuutoksen ohella loppuvuodesta 2012 asuntomarkkinoita ja mediaa puhuttivat lainakatto. Ministeri Antti Tanskasen makrovalvontatyöryhmä esitti, että lakiin kirjattaisiin Finanssivalvonnan oikeus rajoittaa pankkien asuntoluotonantoa enintään 80 prosenttiin asti. Asunnon ostajalla pitäisi siis olla vähintään 20 prosenttia omarahoitusosuutta. Lainakatolla yritettiin hillitä asuntojen hinnannousua ja kuluttajien ylivelkaantumista. Kiinteistövälittäjät eivät nähneet lainakatossa mitään hyvää. Samoin Finanssialan Keskusliiton kanta oli, että ylivelkaantumista olisi estettävä

muulla tavoin kuin lainakatolla. Tehokkaampi keino olisi keskittyä asiakkaan maksukyvyyn ja sen pysyvyyden huolelliseen arviointiin. Kaavamainen lainakatto ei ottaisi huomioon riittävän hyvin muuttuvien elämäntilanteiden huomioimista. Tiukasta lainakatosta tulisivat kärsimään pääkaupunkiseudun ensiasunnonostajat, sillä siellä asuntojen kalleudesta johtuen omaan asuntoon kiinni pääseminen pitkittyisi 20 prosentin omarahoitusosuuden vuoksi. Vuokra-asuminen lisääntyisi ja pitkittyisi, mikä puolestaan nostaisi hintoja vuokramarkkinoilla. Vuokrien nousu taas tekisi säästämisestä entisestään vaikeampaa. Lainakatto koituisi myös lapsiperheiden kohtaloksi, jotka miettivät perheen kasvaessa muuttamista isompaan asuntoon. Käteissästöjen kerääminen johtaisi ennen pitkää olemassa olevien asuntolainojen lyhennysvapaisiin ja sitä kautta pidempiin laina-aikoihin. Lainakatto nähtiin jopa riskinä velkaantumiskierteelle, mikäli asunnonostaja rahoittaisi puuttuvan omarahoitusosuuden vakuudettomalla kulutusluotolla. Lainakaton lieveilmiöiden nähtiin aiheuttavan sosiaalisia ongelmia ja eriarvoistavan yhteiskuntaa omistusasumisen leimautuessa varakkaiden etuoikeudeksi. Elinkeinoministeri Jan Vapaavuori ilmoitti 5.4.2013, että hallitus ei aio viedä lainakattoesitystä eteenpäin koska rahoitusjärjestelmä on perusteiltaan kunnossa eivätkä asuntomarkkinat ovat ylikuumentuneet. Lainakattokeskustelu on siis ohi ainakin tämän hallituskauden osalta. (Asuntolainoille ei tule kattoa 2013; Finanssialan Keskusliiton www-sivut 2012; Siljander 2012.)

Vero2012 -tapahtuman asuntomarkkinapaneelissa ajankohtaisista asuntomarkkina-asioista olivat keskustelemassa Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen, Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha, Vuokratuura Oy:n hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola ja Kiinteistömaailman toimitusjohtaja Tommi Rytönen. Otan tähän muutamia tärkeänä pitämiäni nostoja paneelikeskustelusta. Osallistujat eivät nähneet asuntolainan korkovähennyksen leikkausta vaikutuksiltaan kovin dramaattisena näin matalan korkotason aikana. Mutta jos valtiovalta puuttuisi oman asunnon myyntivoiton verottomuuteen, se aiheuttaisi Rytösen mielestä häiriön asuntomarkkinoille ja hidastaisi asunnon vaihtosuunnitelmia. Hiltunen näki tässä valtion kannalta niin ison veromenetyksen, että myyntivoiton verottomuuteen todennäköisesti tulaa puuttumaan jollakin aikavälillä. Timo Metsolan mukaan paineet veropohjan laajentamiseen ovat niin kovat, että hän ennakoi asuntolainan korkovähennykseen lisää leikkauksia ja on varma, että oman asunnon myyntivoitto menee veronalaiseksi osittain tai kahden vuoden aikaa pidennetään. Tällä hetkellä oman asunnon myynnistä

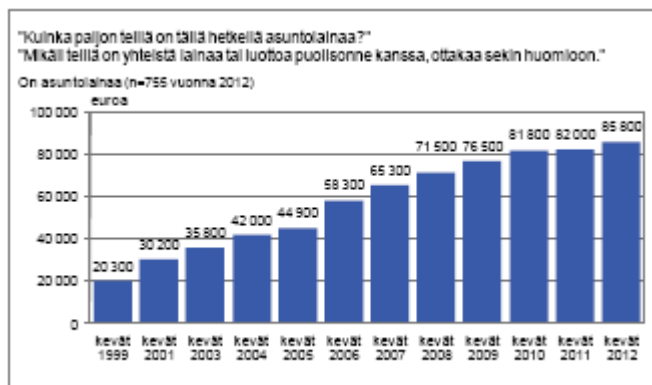


saatu voitto on verovapaata kun kyseissä asunnossa on asuttu yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan (Verohallinnon www-sivut 2013). Matti Inha oli myös huolissaan kiinteistöjen hoitokustannusten ja asumisen kustannusten noususta sekä valtiovallan korkoleikkausten kaltaisista toimenpiteistä. Ne heikentävät Inhan mukaan nuorten ja lapsiperheiden asemaa. Inha peräsi myös parempaa asuntopolitiikkaa ja lisää asuntotuotantoa pääkaupunkiseudulle sekä kasvukeskuksiin. (Asuntomarkkinapaneeli 2012.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 2010 ja paransi asunnon ostajien tiedonsaantia taloyhtiössä tehdyistä toimenpiteistä ja tulossa olevista korjauksista. Kiinteistöliiton Hiltunen piti hyvänä, että lainsäädännöllä on parannettu paitsi asunnonostajien tiedonsaantia myös osakkaiden asemaa taloyhtiössä. Tommi Rytönen ja Harri Hiltunen peräänkuuluttivat aktiivista osakkuutta omassa asunto-osakeyhtiössä. Asuntoyhtiöissä hallinnoidaan yksittäisten ihmisten suurta ja monta kertaa ainutta varallisuutta, joten kiinnostus omaa taloyhtiötä ja yhteisiä asioita kohtaan on myös oman varallisuuden parasta hoitamista. (Asuntomarkkinapaneeli 2012.)

#### 2.4 Asuntolainojen kehitys

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämät lainat jaetaan käyttötarkoituksen mukaan asuntolainoihin, kulutusluottoihin ja muihin lainoihin. Kotitalouksille myönnettyistä 115 miljardin lainkannasta asuntolainojen osuus oli 75 prosenttia, kulutusluottojen 12 prosenttia ja muiden lainojen osuus oli 13 prosenttia. Vuoden 2012 joulukuussa asuntolainakanta oli 86 miljardia euroa, asuntolainojen keskikoron ollessa 1,63 prosenttia. Asuntolainaa oli vuoden 2012 tilaston mukaan 32 prosentilla suomalaisista (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2012, 19). Asuntolainan keskimääräinen koko oli noin 115 000 euroa vuoden 2012 lopussa. Suomessa asuntolainakanta kasvoi 5,6 prosenttia vuonna 2012. Taloudellisen epävarmuuden lisääntyminen alkoi näkyä vakaana pysyneen lainakannan kasvun hidastumisena vuoden 2012 loppupuolella. Asuntolainamäärien kehitys pitkällä aikavälillä näkyy alla olevasta kuviosta 7. (Rahoitustilastot 2012, 13-15.)

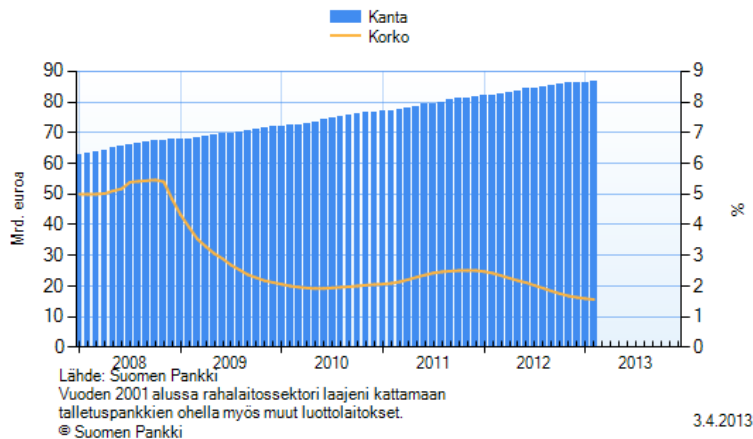


KUVIO 7. Keskimääräisten asuntolainamäärien kehitys (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2012)

Finanssialan Keskusliiton Pankkibarometrin mukaan kotitalouksien asuntolainapäätöksien siirtämiseen on voinut vaikuttaa loppuvuonna 2012 tapetilla ollut lainakatto ja varainsiirtoveron korotus maaliskuussa 2013. Vuoden alkupuoliskolla uusia lainoja nostettiin vielä samaan tahtiin kuin 2011, mutta syksyllä nostot jäivät kuitenkin edellisvuoden vauhdista. Esimerkiksi joulukuussa 2012 kotitaloudet nostivat lainoja 1,3 miljardin euron edestä, mikä on 0,3 miljardia euroa vähemmän kuin edellisen vuoden vastaavana aikana. Kaiken kaikkiaan uusia asuntolainoja nostettiin 2012 enemmän kuin vuosina 2009-2010 mutta vähemmän kuin 2011. Finanssialan Keskusliiton Pankkibarometrikyselyssä pankinjohtajat arvioivat kotitalouksien asuntoluottokysynnän heikentyvän edelleen vuoden 2013 toisella neljänneksellä. Talouden heikko kasvu, työttömyyden lisääntyminen ja lainamarginaalien leventyminen nähdään lainakysyntää hillitsevinä tekijöinä. (Pankkibarometri 2013, 2; Rahoitustilastot 2012, 13-15; Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2012.)

Asuntolainakannan kehitystä kuvaava trendi, sekä lainojen keskikorko, ovat nähtävissä alla olevasta kuviosta 8. Uusien asuntolainojen keskikorko oli vuoden 2012 joulukuussa 1,84 prosenttia eli 0,02 prosenttiyksikköä korkeampi kuin marraskuussa. Euroalueella vastaava asuntolainojen keskikorko oli 3,2 prosenttia. Eroa selittää osaltaan se, että esimerkiksi Saksassa ja Ranskassa asuntolainat ovat pääosin kiinteäkorkoisia. Nämä lainat ovat keskikoroltaan kalliimpia kuin vaihtuvakorkoiset. (Rahoitustilastot 2012, 13-15.)

Suomen rahalaitosten euroalueen kotitalouksille myöntämien euromääräisten asuntolainojen kanta ja keskiporkko



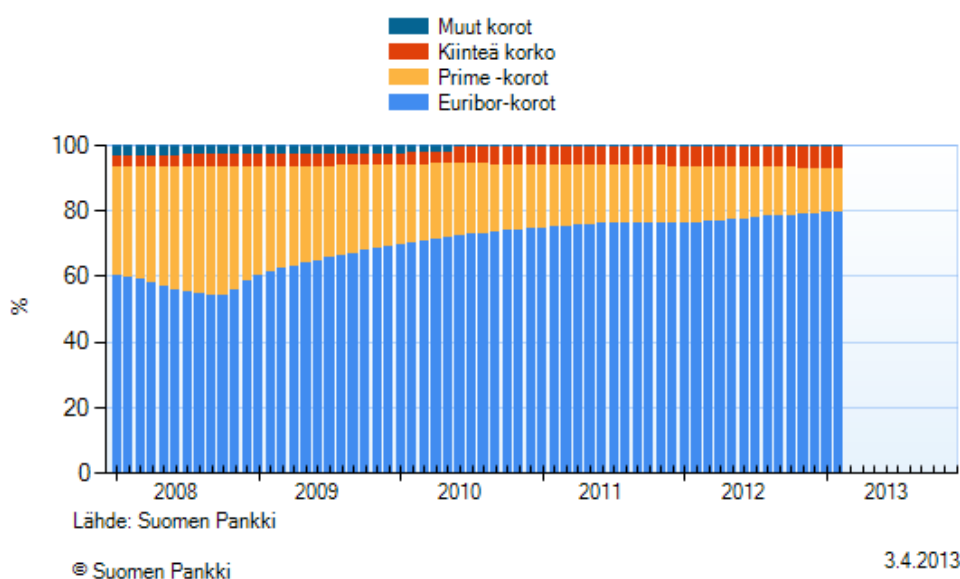
KUVIO 8. Asuntolainojen kanta ja keskiporkko (Suomen Pankin www-sivut 2013)

Omistusasuminen on Suomessa ja Pohjoismaissa hyvin tavallista. Norjassa peräti 85 prosenttia väestöstä asuu omistusasunnossa. Suomi on tilastossa toisena, 74 prosentilla. Asuntovelkaa näistä omistusasunnossa asuvilla suomalaisista on noin 44 prosentilla, kun taas Norjassa vastaava luku on noin 61 prosenttia. Kotitalouksien velka/tulosuhdetta tarkasteltaessa huomataan jo suurempia eroja Pohjoismaiden kesken. Eurostatin 2009 selvityksen mukaan Tanskassa velkaantumisaste oli 275 prosenttia eli keskimäärin tanskalaisilla on velkaa kolminkertaisesti tuloihinsa nähden. Suomessa velkaantumisaste oli noin 100 prosenttia Ruotsissa 140 prosenttia ja Norjassa noin 177 prosenttia. Suomalaisten velkaantumisaste on nousussa sillä Suomen Pankin mukaan suomalaisilla kotitalouksilla oli velkaa 118 prosenttia suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin vuoden 2012 alkupuolella (Euro&Talous 5/2012, 27). Tanskan isoa kotitalousvelkaa on selitetty asuntorahoitusmallilla, jossa on pitkiä noin 30 vuoden kiinteäkorkoisia asuntolainoja. Suomessa on tyypillistä, että asuntolainat sidotaan lyhyisiin viitekorkoihin. Tämä trendi on lisääntynyt myös muissa Pohjoismaissa. Suomessa ei myöskään suosita asuntolainoja, joita ei lyhennetä lainkaan. Sen sijaan Tanskassa yli puolet lainoista on tällaisia, Ruotsissa 19 prosenttia ja Norjassakin 17 prosenttia. Lyhennysvapaiden lainojen riskit on kuitenkin tiedostettu ja niitä halutaan rajoittaa entistä enemmän Tanskassa ja Ruotsissa. Varsinkin nuorten asuntovelallisten asenteet lainan lyhentämistä kohtaan ovat muuttuneet nopeasti riskejä lisäävään suuntaan. Koska myös asuntolainojen koot ovat kasvaneet, on syytä kiinnittää huomiota kotitalouksien häiriöherkkyyteen, joka lisääntyy velkatason kasvaessa. Tällöin

herkkyys koron muutoksille ja tulotason muutoksille kasvaa. Korkoriski kasvaa erityisen paljon, kun asuntolainat on sidottu lyhyisiin viitekorkoihin. (Schauman 2012, 4-5, 19, 26-27.)

Euriborkorot ovat olleet vuoden 2008 loppupuolelta lähtien käytetyin uusien asuntolainojen viitekorko, kuten alla olevasta kuviosta 9 huomataan. Lähes 88 prosenttia uusista asuntolainasopimuksista sidottiin euriborkorkoon. Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 6 prosenttia. Euriborkorkojen suosio yleensä lisääntyy, kun markkinakorot lähtevät laskuun ja vastaavasti niiden lähtiessä nousuun, suositaan muita viitekorkoja. Esimerkiksi primekorkoihin sidottiin vuoden 2012 aikana vain 4 prosenttia ja kiinteisiin korkoihin vajaat 8 prosenttia asuntolainoista. Huomionarvoista on myös, että vuoden 2012 aikana siirryttiin aiempaa enemmän kiinnittämään asuntolainat 12 kuukauden euriboriin. Tähän lienee syynä myös se, että osa pankeista ei enää myöntänyt asuntolainaa 1-3 kuukauden euriborilla. Vuoden 2012 joulukuussa 56 prosenttia asuntoluotoista oli sidottu 12 kuukauden euriboriin ja 29 prosenttia kolmen kuukauden euriboriin. Vaikka markkinakorot laskivat edelleen vuonna 2012, silti uusien lainojen keskimääräiset korot nousivat vuoden loppupuolella. Pankit nimittäin nostivat marginaalejaan. Vuoden 2011 lopussa laskennallinen korkomarginaali oli 0,87 prosenttia niin se vuoden 2012 lopussa oli jo 1,36 prosenttia. (Rahoitustilastot 2012, 13-15.)

Rahalaitosten asuntolainakanta korkosidonnaisuuksittain



KUVIO 9. Asuntolainakanta korkosidonnaisuuksittain (Suomen Pankin www-sivut 2013)

Suomen Pankki on kiinnittänyt huomiota kotitalouksien velkaantumisen lisääntymiseen koko 2000-luvun ajan. Kotitalouksien velkaantumista aiotaan hillitä lisäämällä tietoisuutta korkoriskeistä ja ylisuurien asuntovelkojen vaaroista. Varsinkin vuoden 2008 pankkikriisi paljasti paljon puutteita myös pankkien sääntelyssä. Tulevaisuudessa pyritäänkin varautumaan kriiseihin parantamalla pankkien tappionsietokykyä, hillitsemällä liiallista riskinottoa ja lisäämällä viranomaisten valtuuksia puuttua rahoitusmarkkinoiden riskeihin. Valtiovarainministeriön työryhmä ministeri Antti Tanskasen johdolla jätti marraskuussa 2012 ehdotuksensa näistä keinoista. Työryhmä ehdotti, että Finanssivalvonta voisi hillitä liiallista asuntoluotonantoa, rajoittamalla uusien asuntolainojen kokoa suhteessa hankittavan kohteen arvoon. Finanssivalvonta voisi näin määrätä uusien asuntolainojen katoksi tiukimmillaan 80 prosenttia. Finanssivalvonnalla on tällä hetkellä oikeus antaa luottolaitoksille ei-sitovia suosituksia. Kuten jo luvussa 3.3 totesin, lainakattoesitys ei edennyt. Hallitus totesi rahoitusjärjestelmä olevan perusteiltaan kunnossa, eivätkä asuntomarkkinat ole ylikuumentuneet. (Rahoitusmarkkinaraportti 2012, 28.)

Euroalueen asuntomarkkinoilla puolestaan on nähtävissä merkittäviä eroja eri maiden kesken. 12 viimeisen kuukauden aikana luotonanto on supistunut velkakriisimaissa, (Kreikka, Irlanti, Italia, Portugali, Espanja) kun taas hyvän luottoluokituksen maissa (Saksa, Ranska, Alankomaat, Belgia, Itävalta, Suomi) lainakanta on jatkanut kasvamistaan mutta hitaammassa tahdissa. Velkakriisimaissa yksityinen sektori on velkaantunut huomattavasti voimakkaammin kuin muissa euroalueen maissa. Asuntojen hinnat myös nousivat siellä ennen velkakriisiä muuta euroaluetta voimakkaammin. Nyt tilanne on toinen. Asuntojen hintojen lasku on jatkunut jyrkkänä ja uusien asuntolainojen korot ovat muuta euroaluetta korkeammalla. Pankkien on pakko ollut korottaa marginaalejaan kohonneiden rahoituskustannusten vuoksi. Kriisimaiden pankit ovat myös tiukentaneet vaatimuksiaan asuntolainanhakijoiden luottokelpoisuuskriteereissä ja lainaehdoissa. Lainamarkkinat ovat hiljentyneet myös kuluttajien luottamuksen heikentyessä. (Rahoitusmarkkinaraportti 2012, 7-8.)

## 2.5 Kuluttajien luottamus

Kuluttajien luottamus on maaliskuussa 2013 edelleen vahvistunut. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin luottamusindikaattori oli 10,2 kun se helmikuussa oli 9,6 ja tammikuussa 4,5. Luvut ovat vuodentakaisia paremmat, mutta esimerkiksi 2011 helmikuun indeksi oli 20,0. Pitkällä aikajänteellä kuluttajien luottamus on siis vielä keskiarvoa (12,5) heikompi. Odotukset työllisyyden kehityksestä ovat synkät ja kyseeseen osallistuvat kokivat työttömyyden uhkan lisääntyneen. Arviot omasta sekä Suomen talouden kehityksestä olivat varovaiset. Säästämismahdollisuudet nähdään sen sijaan hyvinä, kuten myös lainanotolle tämä ajankohta nähdään positiivisena. Kuluttamisen suhteen ollaan varovaisia. Isoja hankintoja mietitään pidempään ja lykätään tai jätetään kokonaan hankkimatta. Kuluttajien luottamusta kuvaavan indeksin muutokset 2000-luvulla nähdään alla olevasta kuviosta 10. (Kuluttajabarometri 2013.)



\* keskiarvo 10/1995 - 03/2013

KUVIO 10. Kuluttajien luottamusindikaattorin kehitys 2000-luvulla (Tilastokeskuksen www-sivut 2013)

Kuluttajien luottamusta mittaavan kuluttajabarometrin avulla kartoitetaan suomalaisten mielikuvia, arvioita ja odotuksia omasta ja yleisestä talouskehityksestä. Lisäksi tutkitaan kuluttajien aikomuksia tehdä suuria hankintoja, säästää, sijoittaa tai ottaa lainaa. Mittari syntyy, kun Tilastokeskus haastattelee kuukausittain noin 2300 henkilön otosta ja tekee yhteenvedon heidän arvioistaan ja odotuksistaan. Työllisyysodotukset vaikuttavat paljon kuluttajien arvioihin omasta taloudesta ja säästämismahdol-

lisuuksista. Toisaalta myös median luomilla mielikuvilla ja negatiivisten uutisten saamalla mediahuomiolla voi olla vaikutusta kuluttajien käyttäytymiseen, vaikka oma talous olisikin vakaa hyvän työllisyyden ansioista. Huolestuminen yleisen tilanteen heikkenemisestä vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen kulutusta vähentävästi. Se puolestaan heikentää yleistä taloustilannetta entisestään ja estää talouden kasvua. Tällöin barometri osoittaa, että kuluttajien luottamus taloustilanteeseen on heikentynyt. (Kuluttajabarometri 2013; Simola 2011, 7.)

Kuluttajabarometrillä on pitkät perinteet. Ensimmäinen mittaus tehtiin jo marraskuussa 1987. Kuluttajien arviot omasta ja yleisestä talouskehityksestä heijastelevat aina kulloistakin taloustilannetta. Vuoden 2013 mittaustuloksiin tulee vaikuttamaan vääjäämättä esimerkiksi kulutusverojen (makeiset, alkoholi ja tupakka) nousu, joista arvonnalisäveron nousi jo vuoden 2013 alusta. Muita kulutusta heikentäviä tekijöitä ovat mm. tuloverotuksen kiristyminen, varainsiirtoveronnousu ja -veropohjan laajenus, uusi Yleisradiovero, ruoan hinnannousu, energiakustannusten nousu sekä lainojen marginaalien leveneminen. Kuluttajahinnat nousivat vuoden 2012 aikana keskimäärin 2,8 prosenttia kuluttajahintaindeksillä mitattuna. Valtiovarainministeriö ennustaa kuluvalla vuodelle kuluttajahintaindeksin nousevan runsaat kaksi prosenttia. Ansioiden nousun puolestaan odotetaan hidastuvan 2,4 prosenttiin Suomessa vuoden 2013 aikana. Valtiovarainministeriö laskee palkansaajien reaalisen ostovoiman supistuvan tänä vuonna yhdellä prosentilla. Edellisen kerran näin tapahtui 1990-luvulla. Valopilkkuna nähdään poikkeuksellisen alhaiset viitekorot sekä niiden ennustettu pysyminen matalalla tasolla lähitulevaisuudessa. Vaimea talouskehitys, kasvava työttömyys ja lomautukset vaikuttavat isompien ostopäätösten ja investointien lykkäämiseen. Kun vielä samaan aikaan loppuvuotta kohden kohoava inflaatio nostaa kulutus tuotteiden hintaa, se vaikuttaa ostovoimaa alentavasti. (Euro&Talous 5/2012, 6; Talousnäkymät ja palkanmuodostus 2013, 9-20.)

### 3 ASUNTOLAINA

Asuntolainaa käytetään yleensä ensiasunnon hankintaan, asunnon vaihtamiseen tai sen peruskorjaukseen. Suomessa suurin osa asuntolainoista myönnetään pankkien kautta. (Alhonsuo ym. 2012, 245.) Pankin on noudatettava luotonannossaan hyvää pankkitapaa. Hyvä pankkitapa tarkoittaa riittävän informaation antamista asiakkaalle, sopimusehtojen kohtuullisuutta ja selkeyttä, huolellisuutta, laina-asiakkaan taloudellisen tilanteen huolellista selvittämistä, kohtuullista asiakaspalvelua ja peruspankkipalveluiden tarjoamista kohtuullisin ehdoin sekä pankkisalaisuuden noudattamista. (Makkonen 2012, 48.)

Finanssivalvonta valvoo ja ohjeistaa pankkien luotonantoa Suomessa. Sen tärkeä tehtävä on turvata myös asiakkaiden edut. Finanssivalvonta toimii Suomen Pankin yhteydessä mutta on päätöksenteossaan itsenäinen. Finanssivalvonta toteaa kesäkuun 2012 lukujen valossa Suomen finanssisektorin olevan vakavarainen ja toimintakykyinen. Vakavaraisuussuhde oli 15 prosenttia vähimmäisvaatimuksen ollessa kahdeksan prosenttia. Korkealaatuinen, ns. ydinvakavaraisuus oli 13,9 prosenttia, vähimmäisvaatimustason ollessa yhdeksän prosenttia. (Finanssivalvonnan [www-sivut](http://www.finanssivalvonta.fi) 2012.)

Asuntolainan hakeminen käynnistyy yhteydenotolla pankkiin, joko käymällä pankin konttorissa tai asioimalla suoraan verkossa. Pankit ohjaavat asiakkaan yleensä ensin täyttämään lainahakemuksen verkkopankissa. Hakemuksessa asiakas antaa tietoja paitsi itsestään, myös perheestään ja varallisuudestaan, muista veloistaan sekä ostettavasta asunnosta tai kiinteistöstä. Pankki tarvitsee näitä tietoja asiakkaan luottokelpoisuuden ja lainanmaksukyvyn määrittämiseen. Luottokelpoisuuden arviointi on osa pankin riskienhallintaa ja asiakasvalintaa. Pankki päättää tapauskohtaisesti myöntääkö asuntolaina vai ei. Luottokelpoisuuden arvioinnilla on merkitystä myös lainan hinnoitteluun. Luottokelpoisuuden määrittelyssä hyödynnetään luottotietorekistereitä. Niissä on kootusti maksukäyttäytymistä koskevia tietoja. Luottotietorekistereiden lähderekistereitä ovat mm.

- Tuomioistuimien rekisterit
- Ulosottorekisteri
- Konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteri



- Velkajärjestelyrekisteri
- Liiketoimintakieltorekisteri
- Holhousasioiden rekisteri
- Luotonantajien omat rekisterit

Pankkien toimintaa luototuksessa ohjaavat myös vakavaraisuussäännöt. Mutta ne eivät kuitenkaan määrittele yksittäisen lainan kriteereitä. (Makkonen 2012, 96-99, 155.)

Asiakkaan on varauduttava siihen, että lainapäätöksen tekeminen kestää. Tämä saattaa joskus muodostua kynnyskysymykseksi, mikäli asunnosta kilpailee monta tarjousta. Asuntokaupan sujuvuuden voikin varmistaa kysymällä pankista alustavaa lainapäätöstä. Myös pankit käyttävät markkinoinnissaan nopeaa lainapäätöstä kilpailuetuna. Mutta käytäntö on osoittanut, että aina lainapäätös ei aina valmistu tunnissa.

Pankeilla asuntolainat ovat yleensä velkakirjalainoja. ”Asuntoluottosopimus koostuu luottoneuvottelussa yhteisesti sovituista luoton ehdoista sekä luotonantajan sopimuksen yleisistä vakioehdoista” (Niemi 2013, 261). ”Henkilöasiakas ja pankki sopivat asuntolainaan liittyen mm.

- lainan euromäärän
- laina-ajan
- lainanlyhennystavan
- koron suuruuden ja viitekoron” (Alhonsuo ym. 2012, 245-249).

Pankin pitää noudattaa asuntolainasopimuksen kohdalla erityistä tiedonantovelvollisuutta sopimuksen pitkäkestoisuuden ja taloudellisen merkittävyyden takia. Pankin pitää antaa asiakkaalle riittävästi tietoa eri lainavaihtoehtoista, keskeisimmistä ehdoista sekä muista lainaan liittyvistä kustannuksista ja palkkioista. Finanssivalvonta suosittelee, että asiakkaalle annetaan riittävät tiedot ainakin seuraavista asioista:

- korkovaihtoehdot
- sopimuksen irtisanomisehdot ja lainan ennenaikaisen takaisinmaksun erityisehdot ja kustannukset
- kaikki lainan nostamiseen ja hoitamiseen liittyvät kulut ja palkkiot
- arvioidut lainanhoitokulut

- lainasopimuksen keston liittyvät riskit, esimerkiksi koron muutosten vaikutukset lainaan
- verotukseen liittyvät keskeiset asiat kuten korkojen verovähennysoikeus, ensiasunnonostajan verokohtelu sekä valtion tukimuodot
- lainan mahdollisen vakuuden oikeudellinen merkitys.

Pankkien tiedonantovelvollisuudella pyritään takaamaan, että asiakas pystyisi paremmin vertailemaan eri asuntolainantarjoajien tuotteita ja hintoja. (Niemi 2013, 172-173.)

### 3.1 Velanhoidokyky ja vakuudet

Finanssivalvonnan ohjeiden mukaan lainan myöntäminen tulee ensisijaisesti tapahtua asiakkaan velanhoidokyvyn rajoissa. Velanhoidokykyä selvitetään mm. tekemällä asiakkaan kanssa mahdollisimman tarkka maksuvaralaskelma. Luotonhakijalla on velvollisuus antaa oikeat tiedot tuloistaan ja veloistaan. Maksuvaralaskelmassa asiakkaan nettotuloista vähennetään kaikki tiedossa olevat menot ja katsotaan, että jäljelle jää tarpeeksi liikkumavaraa lainanhoidokulujen jälkeen. Yleisenä ohjeena voidaan pitää, että asuntolainaa suunnittelevan nettotuloista maksimissaan 30-35 prosenttia saisi kulua lainanhoidokuluihin. Asuntolaina-asiakkaan velvollisuuksiin kuuluu ilmoittaa pankille hyvissä ajoin laina-aikana mahdollisesti tapahtuvasta maksukyvyn heikkenemisestä. Tällöin asuntovelalliselle voidaan antaa kuluttajansuojalain, KSL 7:13:2:n 4 kohdan mukaista neuvontaa maksuvaikeuksien estämiseksi ja sopivan tilanneratkaisun löytämiseksi. (Makkonen 2012, 70-71, 129; Niemi 2013, 190.)

Finanssivalvonnan suosituksesta pankit tekevät asuntolainanhakijalle ns. stressitestin. Siinä asiakkaalle tehdään maksuvaralaskelma, jossa ensin yhdistetään kaikki pankin tiedossa olevat asiakkaan luotot. Luottojen yhteissumalle määritellään kuukausierä, jonka korkokantana käytetään vähintään kuutta prosenttia ja laina-aikana 25 vuotta. Uutta luoton maksuerää verrataan asiakkaan kuukausittaiseen maksuvaraansa, joka on saatu hänen ilmoittamiensa tulojen ja menojen erotuksena. Finanssivalvonta edellyttää myös, että laskelma on esitettävä asiakkaalle. (Makkonen 2012, 70-71, 129; Niemi 2013, 190.)

Varsinkin pääomaltaan suuressa asuntolainassa korkovaihtelut voivat aiheuttaa suuria muutoksia takaisinmaksuerän suuruudessa tai vastaavasti pidentää kohtuuttomasti laina-aikaa. Tällä voi olla merkittävä vaikutus asuntovelallisen taloudelliseen turvallisuuteen. Stressitestin merkitys korostuu erityisesti nyt kun korkotaso on matala. Finanssivalvonnan suosituksen mukaan asiakkaalle on kerrottava, miten käytännössä korkojen nousu vaikuttaa takaisinmaksuohjelmaan: vaikuttaako koronnousu laina-aikaa pidentävästi vai kuukausittaista maksuerää suurentavasti. Finanssivalvonta painottaa informointivelvoitetta erityisesti kun kyseessä on tasaerälaina, jossa korkojen nousu pidentää laina-aikaa. Finanssivalvonta suosittelee lainan takaisinmaksuajaksi enintään 25 vuotta. Finanssivalvonta on lisäksi kesäkuusta 2010 suosittanut pankeille, ettei asuntolainojen luototusosuus nousisi yli 90 prosenttiin. Varsinkin noususuhdanteen huumassa ja pankkien kovan kilpailun aikana laina-asiakkaista, nämä suositukset ovat olleet riittämättömiä. Omarahoitusosuus pienentää asiakkaan riskiä kun asunto on pakko myydä epäedullisessa asuntomarkkinatilanteessa. Riittävällä omarahoitusosuudella varmistetaan, että asiakkaalle jää vähemmän tai ei lainkaan lainaa asunnon myynnin jälkeen. (Makkonen 2012, 70-71, 129; Niemi 2013, 190.)

Lainan saanti edellyttää yleensä moitteettomia luottotietoja ja säännöllisiä tuloja. Mikäli lainanhakija on jo pankin asiakas, hänen maksukäyttäytymisestään on kertynyt historiatietoja, joita pankki käyttää luottopäätöksensä tukena. Lisäksi pankki edellyttää lainalle vakuudet, jolla se turvaa omat saatavansa laina-asiakkaan mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Vakuudet jaetaan reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Lainan reaali- eli esinevakuutena käytetään yleensä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita ja kiinteistöjä sekä osakkeita ja muita arvopapereita. Asunnon vakuusarvo on noin 70-80 prosenttia sen arvosta. Vakuusoikeus perustetaan panttaamalla ja vakuutena olevaa asuntoa nimitetään pantiksi. Panttauksesta tehdään aina kirjallinen panttaussitoumus, jossa sovitaan panttauksen ehdoista ja laajuudesta. Esimerkiksi ensiasuntoa ostavan nuoren vanhemmat voivat pantata oman asuntonsa osakkeet lapsensa asuntoluoton lisävakuudeksi. Henkilövakuuksissa, kuten takauksessa, takaaja on vastuussa luoton hoitamisesta koko omaisuudellaan ja tuloillaan. Takaaja ei tällöin aseta vakuudeksi mitään tiettyä yksilöityä omaisuuttaan kuten pantissa. (Kontkanen 2009, 170-175; Makkonen 2012, 34-35.)

Huomionarvoista on myös, että takaajalla ja pantinantajalla on kohtalaisen laaja tiedonsaantioikeus lainansaajan taloudellisesta tilanteesta ja haettavasta lainasta. Tiedonsaantioikeus ei rajoitu pelkästään lainanhakuprosessin alkuun, vaan heillä on oikeus saada tietoja lainansaajan maksukykyyn vaikuttavista seikoista myös laina-ajan aikana. Lisäksi pankilla on velvollisuus informoida vakuudenantajaa lainan maksuviivästyksistä. Jotta tällainen vakuudenantajan laaja tiedonsaantivelvollisuus ei tule lainansaajalle yllätyksenä, on pankilla velvollisuus kertoa tietojen luovutuksesta (Makkonen 2012, 66-67.)

Valtio pyrkii edistämään asuntolainaan myönnettävää rahoitusta tarjoamalla valtiontakausta. Valtiontakauksen saa lainalle, joka on enintään 85 prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta ja laina-aika on maksimissaan 25 vuotta. Loput 15 prosenttia pitää kattaa omarahoituksella tai lisälainalla. Takauksen määrä voi olla enintään 50.000 euroa. Edellytyksenä myös on, että hankittava asunto on lainan ensisijaisena vakuutena. Valtiontakausta ei tarvitse hakea erikseen vaan pankit myöntävät takauksen asuntolainapäätöksensä yhteydessä. Valtiontakaukselle ei ole myöskään asetettu tulo- tai varallisuusrajoja. Lainansaaja maksaa valtiontakauksesta erillisen takausmaksun. Takausmaksu on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Poikkeuksena ovat asuntosäästöpalkkio- eli ASP-lainaan oikeutetut, jotka eivät joudu maksamaan valtiontakauksesta palkkiota lainkaan. Valtion takaus on voimassa edellyttäen, että laina on myönnetty hyvän pankkitavan ja valtiontakausta koskevan lainsäädännön mukaisesti. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n www-sivut 2013; Makkonen 2012, 36-37.)

Kun asiakas on saanut myönteisen lainapäätöksen, käydään pankin kanssa vielä tarkasti läpi lainan ehdot ja allekirjoitetaan laina- ja takaisinmaksusopimus sekä panttaussopimus. Samassa yhteydessä tehdään käytännön toimenpiteet, miten lainan maksuerät veloitetaan asiakkaan tililtä. Yleensä tähän käytetään automaattista veloitusta sovittuna ajankohtana.

### 3.2 Korkovaihtoehdot

Korko on rahan hinta. Se on korvaus, jonka velallinen maksaa pankille käyttöönsä saadusta lainamäärästä. (Tuhkanen 2006, 9.) Lainan korko muodostuu valitusta viitekoroista ja sekä pankin marginaalista. Viitekorko voi olla pankin oma primekorko tai euromarkkinoita seuraileva kolmen, kuuden tai 12 kuukauden euribor. Lainan korko voi myös olla kiinteä koko laina-ajan tai osaksi, jolloin loppu lainasta sidotaan yleensä vaihtuvakorkoiseen viitekorkoon. Päätöksen tekoa hankaloittaa se, että ero vaihtuvan ja kiinteän koron välillä ei ole pysyvä. Korkoperusteen valintaan vaikuttaa myös onko yleinen korkotaso lainan nostohetkellä korkea vai matala. Korkean korkotason aikana mietitään, kannattaako korkotaso lukita kiinteällä korolla ja varmistaa näin, ettei oman lainan korko valitun kiinteän jakson aikana ainakaan nouse. Korkean korkotason aikana kiinteät korot ovat yleensä hieman edullisempia kuin vaihtuvat korot. Matalan korkotason aikana mietitään, tulisiko laina ottaa pitkällä kiinteällä korolla vaikka kuuden tai 12 kuukauden euribor olisivatkin hieman halvempia. Kiinteällä korkovalinnalla poistetaan koron nousun riskiä. Toisaalta tällä valinnalla menetetään hyöty, jos korot lähtevätkin laskemaan. Jos haluaisi ryhtyä ennustamaan korkojen kehitystä, pitäisi kiinnittää huomiota moneen asiaan kuten inflaatio-odotuksiin, talouden yleisiin näkyymiin ja korkojen muutoksiin viime vuosien aikana. Globaalissa taloudessa pitää ottaa huomioon myös taloustilanne Euroopassa, Yhdysvalloissa ja Aasiassa. Ennustaminen alkaa käydä entistä hankalammaksi. Kuten viime aikoina on ollut havaittavissa, talouden äkilliset muutokset ovat tehneet ennustamisesta melkein mahdotonta. Tärkeintä asuntovelallisen kannalta on seurata markkinoita koko laina-ajan, käyttää ammattilaisten tietotaitoa hyväksi ja tehdä markkinatilanteen vaatimia muutoksia esimerkiksi viitekorkoa muuttamalla. (Tuhkanen 2006, 241-243.)

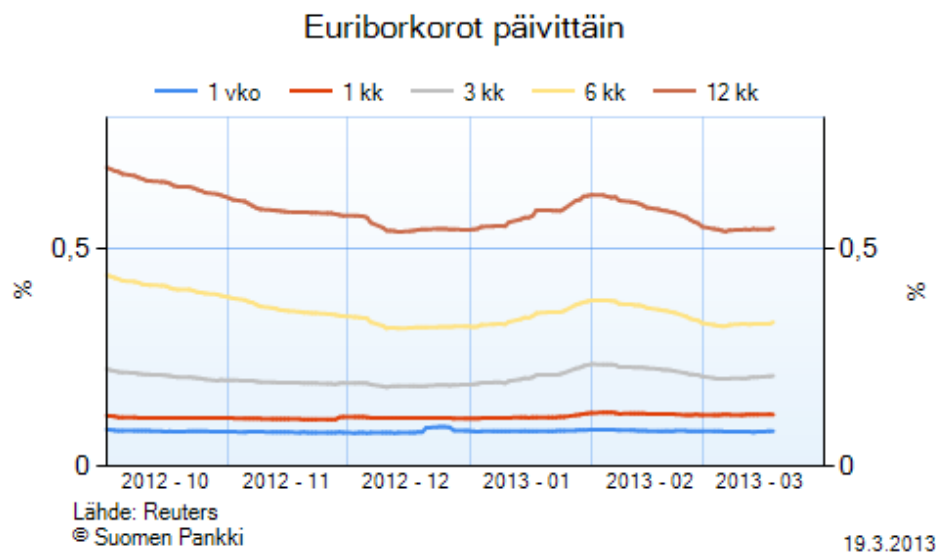
Asuntolainan korot ovat nyt halvemmat kuin koskaan Suomen EU-jäsenyyden aikana. Lokakuussa 2012 asuntolainan todellinen vuosikorko painui alle kahden prosentin, ollen keskimäärin 1,97 prosenttia. Suomen Rahatieto pyysi Taloussanomien toimeksiannosta pankeilta tarjouksen 85 000 euron lainalle ja 15 vuoden laina-ajalla. Pankit saivat itse päättää tarjouksessaan käyttämänsä viitekoron. Pääosin pankit käyttivät kuuden ja 12 kuukauden euriboria. Vain Nordea satoi lainan kolme kuukauden euriboriin. Vertailussa selvisi, että esim. Helsingissä halvimmän ja kalleimman asun-

tolainatarjouksen välinen ero oli 0,7 prosenttiyksikköä. Edullisimman asuntolainan myönsi Hypo-pankki, 1,43 prosentin todellisella kokonaiskorolla. Kallein lainatarjoisuus oli Suupohjan Osuuspankilla, jonka todellinen vuosikorko nousi 2,12 prosenttiin. Lainanottajalle tämä kertoo, että kilpailuttamalla ja vertailemalla säästää rahaa. Keskitämällä myös omat ja perheen raha-asiat samaan pankkiin on kokonaisasiakkuudesta yleensä hyötyä myös lainanottajalle. Hyvin raha-asiansa hoitava laina-asiakas kiinnostaa pankkia aina. (Kanniainen 2012.)

Asuntovelalliselle matalat euriborit sopivat mutta pankeille tilanne aiheuttaa paljon päänvaivaa. Matala korkotaso ei jätä katetta, jolla pankit kattaisivat omat rahoituskustannuksensa. Osa pankeista ei enää edes tarjoa asuntolainan korkovaihtoehtoksi kolmen kuukauden euriboria. Esimerkiksi Japanissa on siirrytty kokonaan pois euriboreista lainahinnoittelussa. (Kanniainen 2012.)

### 3.2.1 Euribor

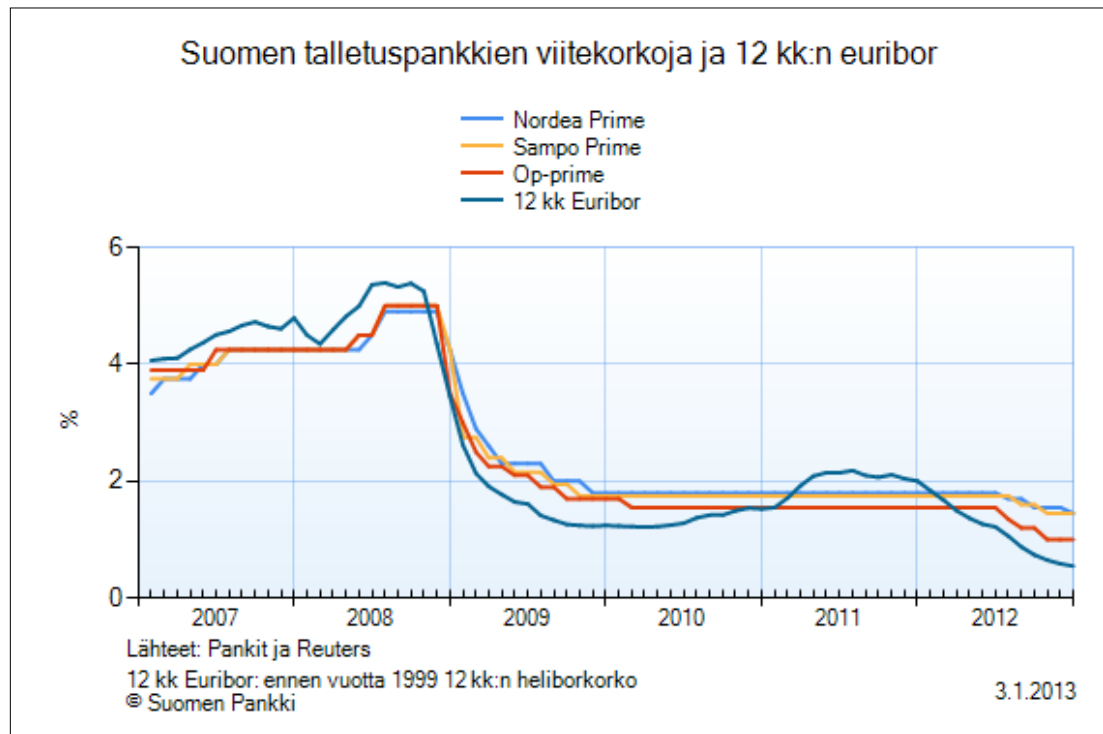
Euribor, eli Euro Interbank Offered Rate, on euroalueen rahamarkkinoita seuraava viitekorko. Euriborit julkaistiin ensimmäisen kerran 30.12.1998 arvopäivälle 4.1.1999. Euribor muodostuu ensiluokkaisten eli prime -pankkien välisillä määräaikaisten eurotalletusten markkinoilla. Euriborin määrittelypaneeliin osallistuvat kaupankäynniltään merkittävimmät pankit. Suomesta tässä paneelissa on mukana Nordea. Euriborin arvo noteerataan päivittäin 1-3 viikon sekä 1-12 kuukauden korkojaksolle europaneeliin kuuluvien pankkien korkonoteerausten keskiarvon perusteella. Euriborkorot julkaistaan kolmella desimaalilla ja ne ovat nähtävissä mm. Suomen Pankin internetsivuilla ja sanomalehdissä. Alla on kuvio 11 euriborkoroista 19.3.2013. Asuntolainoissa hyvin yleisesti käytetty viitekorko on 12 kuukauden euribor. Korko pysyy samana 12 kuukauden ajan ja muuttuu korontarkistuspäivän jälkeen vastaamaan tarkistushetken euriborkorkoa. Vastaavasti jos asuntolaina on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, lainan korko muuttuu kolmen kuukauden välein. (Tuhkanen 2006, 38-40.)



KUVIO 11. Euriborkorkotasot 19.3.2013 (Suomen Pankin www-sivut 2013)

### 3.2.2 Pankin primekorke

Prime ei ole markkinakorko vaan pankkien oma maltillisesti käyttäytyvä viitekorko. Sen muutoksesta päättää pankki itse. Tällöin prime –korkoon sidottujen lainojen korko muuttuu pankin ilmoittamana voimaantumispäivänä, joka on yleensä 14 päivää pankin päätöksestä. Muutokset perustuvat odotettavissa oleviin markkinakorkojen kehitykseen, inflaatio-odotuksiin ja yleisiin talouden näkymiin. Yleensä primekorot seuraavat markkinakorkoja mutta hitaammin ja ovat siis näin ollen vakaampia korkokehityksen suhteen. Pankkien prime –koroissa saattaa olla jonkin verran eroja sekä korkotasossa että muutosajankohdissa. Prime –korkotasot näkyvät alla olevasta kuvista 12. Kuvista huomataan myös, että pankkien tarjoamat primet ovat kalliimpia kuin vertailukorkona käytetty 12 kuukauden euribor. (Kontkanen 2009, 150-151; Tuhkanen 2006, 45-46, 244.)



KUVIO 12. Pankkien Prime –korot ja 12 kk euribor (Suomen Pankin www-sivut 2013)

### 3.2.3 Kiinteä korko

Pankit tarjoavat myös kiinteätä viitekorkoa, jolloin velan korko pysyy muuttumattomana velkakirjassa sovittun määräajan, esimerkiksi kolme, viisi tai 10 vuotta. Asuntolainoissa laina-ajat ovat pitkiä, jolloin kiinteäkorkoinen laina on yleensä vain osa rahoitusratkaisua. Tällöin osa lainasta sidotaan kiinteään korkoon ja loput vaihtuvakorkoiseen. Kiinteään korkoon sidotun asuntolainan korko ei siis muutu, vaikka korot nousisivatkin, tosin korko ei myöskään laske kun markkinakorot laskevat. Tällöin korkojen alenemisesta saatava etu jää hyödyntämättä. Kiinteän koron lisäksi lainaan tulee vielä asiakaskohtainen marginaali. Kiinteäkorkoinen asuntolaina sopii, kun halutaan tarkkaan tietää etukäteen, paljonko lainan lyhennyserä on kuukautta kohden. Kiinteä korko siis poistaa korkomuutokseen liittyvän riskin. Mikäli kiinteäkorkoista lainaan halutaan tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa laina pois enneaikaisesti, pankilla on oikeus periä takaisinmaksukorvausta syntyvistä korkomenetyksistä. Kiinteäkorkoisen lainan purkukustannuksiin kannattaakin tutustua huolellisesti etukäteen. Kiinteäkorkoisen lainan purkaminen saattaa tulla kysymykseen kun henkilökohtaisessa tilanteessa sattuu muutoksia, jotka pakottavat esimerkiksi asunnon en-



nenaikaiseen myymiseen. (Danske Bankin www-sivut 2013; Tuhkanen 2006, 37-38, 242.)

### 3.2.4 Marginaalikorko

Viitekoron lisäksi sovitaan erikseen marginaalin suuruus. Sen määräytymiseen vaikuttavat mm. asiakkaan maksukyky, lainan määrä, vakuus, takaisinmaksuaika ja asiakkuus. Lainan kokonaiskorko muodostuu siis valitusta viitekorosta ja lainaneuvotte- lussa sovitusta marginaalista. Marginaalilla pankki kattaa omina kustannuksiaan ja lainan myöntämisestä aiheutuvia riskejä. (Osuuspankin www-sivut 2013.)

Kuten viitekorot, myös marginaalit ovat muuttuneet viimevuosien aikana. Finanssi- kriisi nosti myös marginaalit lähemmäs yhden prosentin tasoa loppuvuonna 2008 ja 2009. Kuitenkin loppuvuodesta 2010 painuttiin alle 0,5 prosentin. Lokakuussa 2012 asuntolainojen marginaalien keskiarvo oli 1,13 prosentissa. Keväällä 2013 ne ovat jo 1,5-1,75 prosentin luokkaa keskimäärin. Marginaalikorot ovat nousussa sillä pankki- en uudet kiristävät vakavaraisuussäännöt ja muut sääntelystä aiheutuvat kustannukset nostavat varainhankinnan hintaa. Myös pankkien saama korkokate on romahtanut, viitekorkojen ollessa ennätysellisen alhaalla. Pankit ovat nostaneet marginaaleja kesästä 2011 lähtien. Eniten ne ovat kasvaneet juuri asuntolainoissa ja pienissä yri- tylslainoissa. Pankit ovat arvioineet, että vuoden 2013 marginaalikorot saattaisivat palata lähemmäs normaalia kahta prosenttia. Pankkialan ammattilaisten mielestä kahden prosentin marginaalit ovat terveempää pankkitoimintaa. Lisäksi asiakkaat ovat oppineet viimeisten 10-15 vuoden aikana kilpailuttamaan omat pankkisuhteen- sa, joten marginaalit kapenevat markkinatilanteen mukaan. Tätä mieltä olivat pankin- johtaja Jouni Lehtinen Hypo-pankista ja toimitusjohtaja Tommi Rytönen Nooa Pankista Vero2013 –tapahtuman asuntomarkkinapaneelissa 13.3.2013. Onnistuneella asuntolainan kilpailutuksella voi vaikuttaa omaan marginaalinsa suuruuteen. Margi- naalien noususta huolimatta asuntovelallisten kokonaiskorko jää kahden prosentin paikkeille ennätysalhaisista viitekoroista johtuen. Viitekorkojen on ennustettu pysy- vän matalalla tasolla vuoteen 2014 saakka. Tämän vuoksi kuluttajat eivät vielä tunne pankkien nostamaa katetta niin voimallisesti omassa taloudessaan. Jos viitekorot nousevat esimerkiksi viiden prosentin tasolle ja marginaali on 1,5 prosenttia, tällöin

kokonaiskoroksi saadaan jo 6,5 prosenttia. Tässä tilanteessa myös marginaali alkaa jo tuntua. (Asuntomarkkinapaneeli 2013; Heikkinen 2012, 16; Kanninen 2012; Makkonen 2012, 173-174; Rahoitusmarkkinaraportti 1/2013, 13-14)

Finanssivalvonta antoi pankeille tarkennuksen vuoden 2013 maaliskuun lopulla siitä, minkälaiset muutokset oikeuttavat pankkeja korottamaan korkomarginaaleja lainamuutosten yhteydessä. Esimerkiksi lainan lyhennysvapaan myöntäminen ei oikeuta marginaalin korottamiseen, mikäli lyhennysvapaasta on sovittu lainaneuvottelussa tai lyhennysvapaata on käytetty pankin asuntolainan markkinoinnissa. Finanssivalvonnan mukaan viitekoron muuttaminen, maksuohjelman muutokset ja asuntokaupan yhteydessä muuttunut vakuus eivät ole sellaisia muutoksia, jotka oikeuttavat pankin korottamaan marginaalia. Finanssivalvonnan suosituskirje ei ole kuitenkaan pankkeja sitova, koska laki ei anna siihen mahdollisuutta. Myöskään jo korotettuja marginaaleja ei voi vaatia takautuvasti peruttaviksi. Marginaalien korotukset luottomuutosten yhteydessä ovat aiheuttaneet myös kuluttajien kyselytulvan Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE:lle tämän vuoden alkupuolella. Asiakkaat ovat kysyneet, onko pankilla oikeutta nostaa marginaalia lainan viitekoron muutoksen tai lyhennyksen maksun lykkäyksen yhteydessä? Lähtökohta on, että lainasopimus on pankin ja asiakkaan välinen sopimus, josta neuvotellaan aina yhdessä. Asiakkaiden on kuitenkin hyvä tiedostaa omat oikeutensa. Lainan vakuudenvaihto tilanteessa, jossa asiakas on hoitanut lainansa moitteettomasti ja uusi vakuus vastaa entistä, ei pankilla ole syytä nostaa marginaalia. Pankin tulisi säilyttää marginaali entisellään myös, jos lainan maksuohjelmaan tehdään vähäisiä muutoksia, kuten esimerkiksi siirretään eräpäivää. FINE:n neuvonnassa asiakas saa maksutonta apua rahoitus- ja vakuutuspalveluita koskeviin kysymyksiin ja erimielisyyksien ratkaisemiseksi. FINE:n verkkosivuilta löytyy eniten kysytyjä kysymyksiä ja esimerkkejä lautakuntien antamista ratkaisusuosituksista. (FINE:n www-sivut 2013; Pohjanpalo 2013.)

### 3.2.5 Todellinen vuosikorko

Lainan todellinen vuosikorko on laskennallinen korko, jossa lainan nostoon ja hoitamiseen liittyvät kulut on lisätty koron muotoon ja jaksotettu koko laina-ajalle. Todellinen vuosikorko lasketaan velkakirjan allekirjoittamishetkellä olettaen, että velan

pääoma, korko sekä maksuaikataulu ja palkkiot pysyvät samana koko laina-ajan. Luottoja myöntävät tahot käyttävät kaikki samaa EU:n direktiivin mukaista todellisen vuosikoron laskentakaavaa. Kuluttajansuojalaki velvoittaa luottotarjoajia ilmoittamaan todellisen vuosikoron, sillä se helpottaa vertailua eri luottovaihtoehtojen kesken. Lainan todellinen vuosikorko myös kirjataan velkakirjaan. Lainatarjouksia kannattaakin pyytää usealta taholta ja selvittää kaikki lainasta perittävät kulut. Tällaisia lainan nostoon ja -hoitoon liittyviä kuluja ovat mm. järjestelypalkkio, lainan maksuerän automaattisen suoraveloituksen palkkio, viitekoron muutospalkkio ja maksuohjelman muutospalkkio. Kokonaisasiakkuus sekä verkkopankissa tehtävät muutokset tuovat yleensä alennuksia palvelumaksuihin. (Tuhkanen 2006, 34.)

Esimerkkilaskelmassa asuntolainaa on 100.000 euroa, laina-aika on 20 vuotta ja lainan viitekoron ja marginaalin yhteenlaskettu kokonaiskorko on 2,8 prosenttia. Luoton avausmaksu on 200 euroa ja maksuerien suoraveloituksen palvelumaksu on 1,50 euroa kuukaudessa. Kun kaikki lainan nostoon ja hoitoon liittyvät kulut muutetaan koron muotoon ja lasketaan koko laina-ajalle, todelliseksi vuosikoroksi saadaan 2,93 prosenttia. (Tapiola Pankin www-sivut 2013.)

### 3.3 Lainan takaisinmaksutapa

Kaikissa lyhennystavoissa asuntolainan maksuerä koostuu lainapääoman lyhennyksestä, korosta sekä erilaisista pankin palvelumaksuista. Lyhennystavat eroavat toisistaan siinä, kuinka nopeasti lainapääomaa lyhennetään ja miten lainan kokonaiskustannukset muuttuvat viitekoron muuttuessa. Lainan takaisinmaksutavan valinta riippuu lainan suuruudesta, omasta elämäntilanteesta ja taloudellisesta tilanteesta. Maksutavasta päätetään lainasopimusta tehtäessä. Pankki esittelee kaikki tavat, joista asiakas valitsee itselleen sopivimman. Verkosta löytyvillä pankkien lainalaskureilla voi helposti jo etukäteen ennen lainaneuvottelua tutustua eri lyhennystapojen, korkovaihtoehtojen ja lainamäärän sekä -ajan vaikutusta lainan maksuerän suuruuteen. Kuviossa 13 on esitelty Nordean sivuilta löytyvä lainalaskuri. Siinä lähtötietoja pystyy muuttamaan vaivattomasti ja vertailemaan eri komponenttien vaikutusta lainaan.

Lainalaskin	
Lainan määrä	<input type="text" value="150000"/> euroa
Laina-aika	<input type="text" value="20"/> vuotta
Maksan alkuun vain korkoja	<input type="text" value="0"/> vuotta
Lyhennystapa	<input type="text" value="Annuiteetti"/>
Lainan korko	<input type="text" value="2,50"/> %

<b>Lainan määrä</b>	150000 euroa
<b>Laina-aika</b>	20 vuotta
<b>Kuukausierä</b>	795 euroa
<b>Erien lukumäärä</b>	240 kpl.
<b>Korot laina-ajalta yhteensä</b>	40765 euroa
<b>Todellinen vuosikorko</b>	2,62 %

Mahdollinen koron muutos vaikuttaa kuukausierän määrään. Jos lainan korko nousee, kuukausierän määrä nousee, ja jos lainan korko laskee, kuukausierän määrä laskee. Laina-aika ei tällöin muutu.

Todellisen vuosikoron laskennassa oletetaan, että lainan perustamiskustannukset ovat 600 euroa.

Todellisessa vuosikorossa ei ole huomioitu lainan maksuerän automaattisesta veloituksesta tai paperilaskusta aiheutuvaa kustannusta.

KUVIO 13. Lainalaskuri (Nordean www-sivut 2013)

Yleensä lainaa lyhennetään kuukausittain, jolloin pankki veloittaa lyhennyserän suoraveloituksena asiakkaan tililtä. Lainan lyhentäminen on mahdollista myös neljännesvuosittain, vuosittain, tai vaikkapa kerran vuodessa. On hyvä muistaa, että mikäli lainaa lyhennetään kuukausittain, korkojenkin osuus pienenee lainapääoman pienentyessä. Mitä harvemmin lainaa lyhennetään, sitä suuremmaksi korkojen osuus lainan kokonaiskustannuksissa nousee. Joskus oma elämäntilanne saattaa muuttua ja vaikuttaa maksukykyyn. Pankin kanssa kannattaakin neuvotella tällöin uudesta maksusuunnitelmasta. Pankit myös tarjoavat lyhennysvapaita kuukausia, jolloin maksetaan vain lainan korkoa. Pääsääntöisesti takaisinmaksutapoja on kolme, jotka esitellään luvussa 3.3.

### 3.3.1 Kiinteä tasaerä

Kiinteä tasaerä -maksutavassa maksuerän lyhennys ja korko ovat laina-aikana yhtä suuria. Maksuerä ei muutu vaikka korot nousevat tai laskevat. Korkomuutokset vaikuttavat vain laina-aikaan: jos viitekorko laskee, laina-aika lyhenee. Jos taas korko nousee, laina-aika pitenee. Tämä maksutapa sopii henkilölle, joka haluaa tietää tarkalleen kuukausittaiseen lainanmaksuun kuluvan summan. Oma taloudenpito on näin suunnitellumpaa ja helpompaa. Jos lainan korko on kovin alhaalla lainaa nostettaessa, korkojen nousu voi pidentää laina-aikaa tarpeettoman pitkäksi eikä laina lyhene. Laina-ajan piteneminen nostaa myös kokonaiskorkokuluja. Tällöin kannattaa neuvotella pankin kanssa maksusuunnitelman uudelleen järjestelyistä. (Nordean www-sivut 2013.)

### 3.3.2 Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa itse lainapääoma jaetaan yhtä suuriin eriin, jolloin lyhennyksen osuus maksuerässä pysyy samana koko laina-ajan. Koron osuus on laina-ajan alussa suurempi ja pienenee loppua kohden lainapääoman pienentyessä. Korkotason muutokset vaikuttavat maksuerän suuruuteen. Jos viitekorko nousee, se vastaavasti suurentaa maksuerää. Viitekoron lasku taas pienentää maksuerää. Laina-aika pysyy muuttumattomana. Tämä takaisinmaksutapa sopii, jos lainanottajalla on varaa alussa maksaa suurempia takaisinmaksueriä, ja laina-aika halutaan tietää etukäteen. Tasalyhenteinen maksutapa on alussa raskas koska lainapääoma on suurimmillaan. Laina kuitenkin lyhenee erä erältä, sillä korko pienenee vastaavasti lainapääoman pienentyessä.

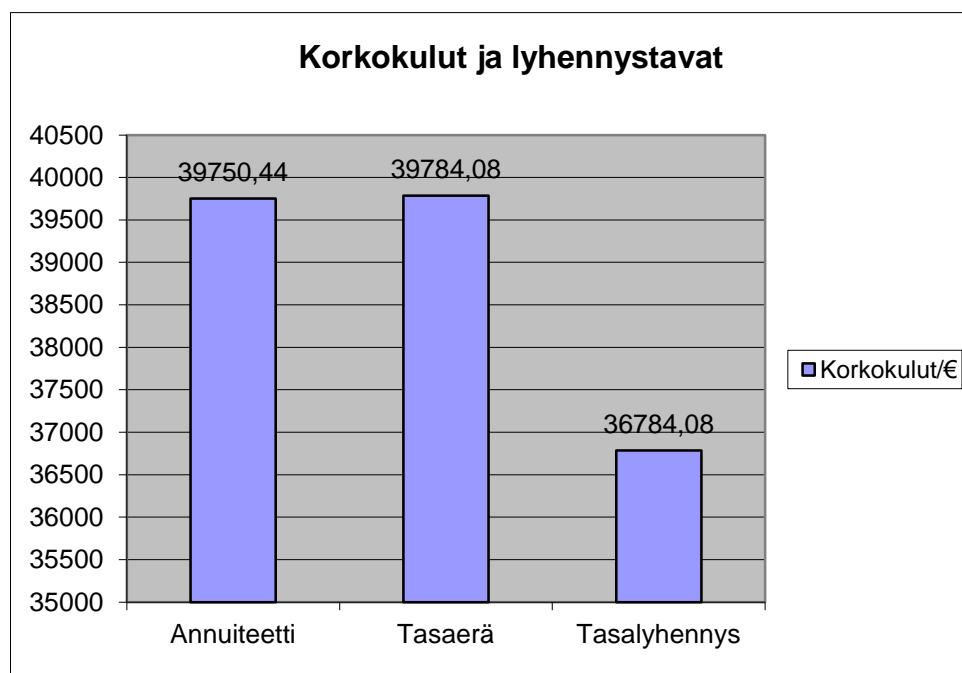
### 3.3.3 Annuiteetti

Maksuerä jaetaan korkoon ja lyhennykseen. Lyhennyksen osuus on alussa pieni mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa, samalla kun korkojen osuus pienenee. Kuukausittainen maksuerä koostuu siis alussa suurelta osin korkokuluista. Laina-ajan loppupuolella korkojen osuus on pienentynyt, ja maksuerä koostuu suurelta osin lainapääoman lyhennyksestä. Tällä tavalla ensimmäiset takaisinmaksuerät saadaan pienemmiksi

kuin tasalyhenteisessä lainassa. Koron aleneminen pienentää maksuerää, vastaavasti taas korkojen nousu suurentaa sitä. Laina-aika ei muutu. Tämä takaisinmaksutapa sopii, jos lainanottaja haluaa tietää laina-ajan tarkalleen etukäteen ja maksukyky kestää korkojen noususta johtuvat maksuerän muutokset. (Finanssivalvonnan www-sivut 2013.)

### 3.3.4 Takaisinmaksutapojen vertailu

Teimme Kankaanpään Nordeassa Tuula Myllykosken kanssa vertailulaskelmia eri lyhennystapojen kesken. Lähtötiedot olivat seuraavat: lainamäärä 150.000 euroa, laina-aika 20 vuotta, viitekorko 12 kuukauden euribor, todellisen vuosikoron ollessa 2,5 prosenttia. Tässä laskelmassa tasalyhennys tulee edullisemmaksi lyhennystavaksi korkokulujen osalta, kuten alla olevasta kuviosta 14 nähdään.



KUVIO 14. Lyhennystapojen korkokulujen vertailu (Myllykoski 2012)

Kiinteällä tasaerä –lyhennystavalla asuntovelan kokonaismääräksi saatiin 189.538,60 euroa ja arvio korosta koko laina-ajalta oli 39.112,00 euroa. Tasalyhenteisessä lainassa velan kokonaismäärä oli 187.216,08 euroa ja laina-ajan korko oli 36.784,08 euroa. Annuiteetissa velan kokonaismääräksi saatiin 190.182,44 euroa josta korkojen osuus oli 39.750,44 euroa. Koko laina-ajan korkokulut ovat siis pienimmät tasaly-

henteisessä maksutavassa, mutta kuten luvussa 4.3.2 todettiin, on tasalyhenteinen takaisinmaksutapa rankka alussa lainapääoman ollessa suurimmillaan, eikä siten sovellu kaikille. Mikäli korot nousevat laskelman lähtötilanteesta, maksuerät kasvavat eniten tasalyhenteisessä lainassa. Annuiteetilaina reagoi koron muutokseen vähemmän ja tasaerälainassa muutos ei vaikuta maksuerään lainkaan. Lyhennystapojen euromääräiset erot olivat laskelmassa 2300-2900 euron luokkaa. Kun tämän summan jakaa 20 lainavuodelle, ei lyhennystavan valinnasta johtuvat euromääräiset erot ole kovin isoja. Laskelmassa oletetaan, että korot pysyvät muuttumattomina koko 20 vuoden laina-ajan. Näin ollen olisi helppoa edellä esitetyn perusteella valita edullisin lyhennystapa. Todellisuudessa näin ei ole, vaan viitekorkojen muutokset ja niiden ennustamisen vaikeus tekevät eri lyhennystapojen vertailusta haastavaa. Alla olevassa kuviossa 15 on lisäksi koottu yhteen eri lyhennystapojen ominaisuuksia ja eroavaisuuksia. (Finanssivalvonnan www-sivut 2013; Nordean www-sivut 2013; Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 3.4.2012.)

	Tasaerä	Tasalyhennys	Muuttuva annuiteetti
<b>Maksuerä</b>	Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä pysyy samana korkojen muuttuessa.	Maksuerässä lyhennyksen osuus on aina sama, korkojen osuus muuttuu.	Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä muuttuu korkojen muuttuessa.
<b>Laina-aika</b>	Laina-aika pitenee korkojen noustessa ja lyhenee niiden laskiessa.	Ei muutu.	Ei muutu.
<b>Hyödyt</b>	Maksuerä säilyy samana koko laina-ajan, joten lainakulut ovat ennakoitavissa.	Lyhenee alusta lähtien nopeammin, maksuerät pienenevät vähitellen laina-aikana.	Maksuerä on matalan korkotason aikana pienempi.
<b>Hyvä muistaa</b>	Yleisimmin käytetty lyhennystapa. Laina lyhenee laina-ajan alussa hitaammin.	Alussa hieman raskaampi hoitaa maksuerien ollessa korkeimmillaan.	Korkojen noustessa maksuerä kasvaa.

KUVIO 15. Lyhennystapojen ominaisuuksien vertailu (Osuuspankin www-sivut 2013)

### 3.4 Lainaaika

Myös laina-aika yhdessä valitun korkovaihtoehdon ja maksutavan ohella vaikuttaa maksuerän suuruuteen ja kehitykseen. Lainaaika ja maksuerä pyritään mitoittamaan siten, ettei lainanottajan talous joutuisi liian kireälle. Mitä pidempi takaisinmaksuaika on, sitä pienemmät ovat luoton takaisinmaksuerät. Luonnollisesti pitkä laina-aika kasvattaa myös luotosta maksettavaa kokonaiskoron määrää. Pankit tekevät asiakkaan kanssa ns. maksuvaralaskelman, jossa tuloista vähennetään menot mahdollisimman tarkasti. Pääsääntönä pidetään, että asumiskustannuksiin ja lainanhoitokului-

hin saisi mennä noin kolmannes kuukauden nettotuloista. Finanssivalvonnan suositus laina-ajaksi on enintään 25 vuotta. Keskimääräiset asuntolainojen laina-ajat ovat nousseet vuodesta 1998 merkittävästi. Sitä ennen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 11 vuotta, mutta vuosina 2008-2009 laina-ajat nousivat lähes 19 vuoteen. Vuosina 2010-2012 otettujen asuntolainojen tyypillisimmät takaisinmaksuajat ovat joko 20 tai 25 vuotta. Takaisinmaksuajat ovat sitä pidempiä, mitä suurempi on asuntolainan lainapääoma ja mitä suurempi osuus asunnon ostosta on rahoitettu lainarahalla. Markkinoilla oli saatavilla jopa 60 vuoden asuntolainojakin, mutta käytännössä yli 30 vuoden laina-aika ei enää juurikaan pienennä lainan maksuerää. Halvan koron aikana laina-ajan turha pitkittäminen ei ole järkevää, koska silloin ei ole käytettävissä laina-ajan pidentämiskeinoa puskurina koron nousua vastaan. (Niemi 2013, 241; Osuuspankin www-sivut 2013.)

### 3.5 Asuntolainan korkojen vähennysoikeus verotuksessa

Sijoitusasunnon ja vakituiseen asumiseen käytetyn asunnon lainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Korkovähennysoikeutta leikattiin ensimmäisen kerran vuonna 2012 ja sitä tullaan pienentämään myös jatkossa. Vuoteen 2011 saakka asuntolainan korot vähennettiin vielä 100 prosenttisesti. Vuonna 2012 korkoja voi vähentää enää 85 prosenttiin saakka ja vuonna 2013 vähennys putoaa 80 prosenttiin. Vuodesta 2014 alkaen korkoja voi vähentää enää 75 prosenttia. (Verohallinnon www-sivut 2013.)

Korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Pääomatuloja on mm. vuokra- ja osinkotulot sekä myyntivoitot. Jos pääomatuloja ei ole, tai niistä tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin pääomatulot, syntyy alijäämää. Tällöin asuntolainan korot vähennetään ansiotulojen verosta alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitys on 30 prosenttia koroista. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa henkilöä kohden. Puolisoilla siis enimmäismäärä on yhteensä 2800 euroa. Lapsien lukumäärä korottaa enimmäismäärää siten, että yhdestä lapsesta saatava korotus on 400 euroa, kahdesta tai useammasta yhteensä 800 euroa. (Verohallinnon www-sivut 2013.)



Ensimmäiseksi omaksi kodiksi ostetusta osakehuoneistosta tai kiinteistöstä käytetään nimitystä ensiasunto. Ensiasunnon ostajan asemaa on helpotettu mm. sillä, että kaupasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, joka muuten olisi kaksi prosenttia kauppahinnasta ja mahdollisesta asuntoyhtiön lainaosuudesta. Asunnosta pitää omistaa vähintään 50 prosenttia ja ensiasunnonostajan tulee olla 18-39 -vuotias. Lisäksi ensiasunnonostaja saa korkovähennystä 32 prosenttia, eli kaksi prosenttia enemmän kuin normaali asuntolainan korkovähennys on. Korotuksen saa ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Verohallinnon www-sivut 2013.)

## 4 KORKOSUOJAUSKEINOT JA KUSTANNUKSET

### 4.1 Korkoriski ja suojautuminen

Riski on menetys, vahinko tai tappio, joka seuraa uhkan toteutuessa. Riski kuvaa subjektiivista arviota tapahtuman mahdollisuudesta ja siihen liittyvästä epävarmuudesta. Riskinoton seuraukset eivät aina ole täysin ennustettavissa, sillä kaikkia asiaan vaikuttavia tekijöitä ei voida ottaa huomioon. Lähtökohta on, että riskien havaitseminen edellyttää tietoisuutta uhkasta tai vaarasta. Finanssitoiminnassa riskejä määritellään niiden todennäköisyydellä, tappion suuruudella, haitalla tai riskin vakavuudella. Sijoittamisessa riskillä tarkoitetaan epävarmuutta tulevasta tuotosta. (Alhonsuo ym. 2012, 37-39.)

Riski on osana kuluttajan arkipäivää niin pienissä kuin suurissakin asioissa. Suuremmissa ostopäätöksissä riskit koetaan suuremmiksi kuin pienemmissä, vaikkapa päivittäistavaroita hankittaessa. Asuntoa ostettaessa epäonnistumisen riskiä pienennetään käyttämällä enemmän aikaa tiedonhankintaan ja eri vaihtoehtojen vertailuun. Toisin sanoen hyvällä etukäteissuunnittelulla parannetaan turvallisuuden tunnetta ja tulevaisuuden ennustettavuutta. Pankit pyrkivät helpottamaan osaltaan ostopäätöstä ja pienentämään kuluttajan havaitsemaa riskiä markkinoimalla korkoriskin suojatuotteita ja antamalla tietoa riskeistä ja niihin varautumisesta. Pääsääntöisesti ihminen

toimii riskin kohdalla turvautuen seuraaviin keinoihin: (Kuusela ja Ollikainen 2005, 15-16, 190.)

- ”riskialttiin toiminnan välttäminen
- tietoinen riskin otto
- riskin kanssa eläminen ja luottaminen joko tuuriin ja/tai yhteiskunnan apuun
- huolellinen suojautuminen ja vahingon rajoittaminen riskin toteutuessa
- riskin siirtäminen muualle ottamalla vakuutus” (Kuusela ja Ollikainen 2005, 15-16, 190).

Korkoriski määritellään koron muutosten aiheuttamaksi epävarmuudeksi tuotoista tai kustannuksista. Korkoriski on aina olemassa asuntolainasopimuksen voimassaolon aikana. Riski on olemassa niin kiinteässä kuin vaihtuvissakin koroissa. Asuntolainan koron nousulla on suora vaikutus luoton maksueriin ja sitä kautta velallisen takaisinmaksukykyyn. Riippuen luoton takaisinmaksutavasta, kuukausierä joko suurenee tai laina-aika pitenee. Kiinteän koron kohdalla riski toteutuu kun korkotaso laskee asiakkaan ja pankin sopiman viitekoron alle. Vaihtuvakorkoisissa asuntolainoissa korkoriski toteutuu, kun viitekorko nousee yli sen tason, joka olisi voitu saavuttaa kiinteällä korolla. Helpointa koronnousun vaikutuksia on arvioida pankkien lainalaskureilla. (Alhonsuo ym. 2012, 248; Niemi 2013, 356; Tuhkanen 2006, 312.)

Asuntovelallisen kannalta riskiä pystyy rajoittamaan mitoittamalla lainan oikein tuloihin nähden. Laina-aikaa ei kannata venyttää alussa liian pitkäksi, muuten sen puskurivaikutus häviää. Mikäli oma taloudellinen tilanne huononee, saa oman talouden suunnitteluun enemmän pelivaraa pidentämällä laina-aikaa. Koron muutoksiin liittyviltä riskeiltä voi suojautua muuttamalla koko laina tai osa sitä kiinteäkorkoiseksi tai hankkimalla korkosuojaustuotteen kuten korkokaton. Korkosuojaus on aina maksullista, koska pankki ottaa kantaakseen lainanottajan riskiä korkojen noususta. Seuraamalla itse aktiivisesti korkomarkkinoita ja yleistä talouden kehitystä saa pohjaa luoton viitekorkomuutoksen tekemiseen laina-aikana. Koron muutoksiin voi varautua myös säästämällä. Korkosuojausta voi suositella kaikille asuntovelallisille, mutta erityisesti niille, joilla on iso laina verrattuna tuloihin. Mikäli lainanottajan tuloista suurin osa menee asuntolainan lyhennyksiin eikä ylimääräisiä säästöjä ole käytettävissä

mahdollisen koronnousun uhatessa, on korkosuojaus paikallaan. Käytännön korkosuojauskeinot esitellään luvussa 4. (Niemi 2013, 256, 356-357.)

#### 4.2 Korkosidonnaisuuden muuttaminen

Oikean viitekoron valitseminen on vaikeaa, sillä tulevaisuutta ei voi ennustaa. Valintaan vaikuttaa myös se, miten paljon sietää lainanhoitokulujen vaihtelua. Mitä lyhyempi viitekorko on, sitä useammin se ja kuukausittainen maksuerä muuttuvat. Hyvin yleistä on, että viitekoroksi valitaan se, joka on lainanottohetkellä edullisin. Viitekoroa kannattaisi kuitenkin ajatella pidemmällä tähtäimellä. Vähintään 12 kuukauden euriborin tai kiinteän koron valitseminen parantaa oman talouden suunnitelmallisuutta ja antaa turvaa korkoriskiä vastaan. (Simola 2011, 11.)

Lainanottohetkellä valittu korkosidonnaisuus ei ole kiveen hakattu asia. Korkosidonnaisuutta voi ja kannattaa muuttaa laina-aikana. Usein pankki myös asiakasneuvotteissa laina-ajan kuluessa saattaa ehdottaa asiakkaan kannalta edullisempaan viitekorkoon siirtymistä. Pankin kannalta lainasopimukseen tehdyt muutokset kesken laina-ajan, antavat pankille oikeuden tarkistaa myös muita lainan ehtoja. Se on perusteltua, koska pankin luottosalkku voi olla korkosuojattu. Pankki perii lainan viitekoron muutoksesta yleensä maksun, joten palvelumaksuhinnastoon kannattaa tutustua etukäteen. Lainaehtoihin saattaa sisältyä myös maksuton korkosidonnaisuuden muutos joko neuvottelun tuloksena, tai pankin tarjoamana ja markkinoinnissa käytettynä kilpailuetuna. Viitekoron vaihtaminen euribor –sidonnaisuudesta kiinteään korkoon on mahdollista. Kiinteä korko on lähes aina euribor –korkoa korkeampi. Koko lainaa ei myöskään ole pakko sitoa vain yhteen viitekorkoon. Hyvin yleistä on, että asunto-otto jaetaan esimerkiksi 12 kuukauden euriborin ja kiinteän koron kesken. Tällöin esim. puolet lainasta on riippuvainen kerran vuodessa tapahtuvista korkomuutoksista kun taas puolet lainasta pysyy tietyssä korkotasossa sovitun ajanjakson. Tällä jaotellulla pyritään pienentämään korkoriskiä. Sen sijaan pankin yksipuolista oikeutta korottaa korkoa on rajoitettu. Finanssivalvonnan standardin mukaan kiinteää korkoa tai marginaalia on kuitenkin mahdollista tarkistaa yksipuolisesti mutta vain etukäteen määrittelyllä pidemmällä aikavälillä, mikäli luottosopimuksessa on selvät ehdot muutoksen edellytyksistä ja määristä. Asuntolainat ovat pitkäaikaisia luottosopimuksia,

joissa yleensä luoton laskutus-, maksuveloitus- ja muut vastaavat palkkiot muuttuvat lainan voimassaolon aikana. Lainasopimuksessa tulee olla maininta tästä. Yleensä tällaiset maksut ja palkkiot eivät muodosta merkittävää osaa luottokustannuksista, jolloin pankilla on yksipuolinen oikeus korottaa palvelumaksujaan yleisen kustannuskehityksen vaatimalla tavalla. (Makkonen 2012, 173-174.)

Korkosidonnaisuuden muuttamisen ajankohtaa on hyvä havainnollistaa vuoden 2008 tilanteella. Kesällä 2008 korot olivat vielä 5,5 prosenttia luokkaa. Korot lähtivät reiluun laskuun syksyllä päätyen talvella noin 1,5 prosenttia tasolle. Mikäli asuntolaina oli sidottu 12 kuukauden euriboriin ja sen tarkistuspäivä oli vasta kesällä 2009, joutui maksamaan lähes vuoden yli viiden prosentin korkoa kun muut nauttivat jo 1,5 prosentin korkotasosta. Korkomarkkinatilanteen muutoksiin kannattaa siis kiinnittää huomiota ja toimia sen mukaisesti. Tässä nimenomaisessa esimerkkitalanteessa huonoin vaihtoehto näin jälkikäteen todettuna olisi ollut kiinteäkorko 3-5 vuodeksi.

#### 4.3 Korkokatto

Korkokatto –tuote on pankkien markkinoima turvallinen, vakuutuksenomainen tuote, jolla suojaudutaan koronnousua vastaan. Korkokattojakson aikana lainan korko ei nouse yli sovitun rajan mutta mikäli korkotaso laskee, siitä pääsee silti hyötymään. Korkokaton toimintaperiaatetta on havainnollistettu alla olevassa kuviossa 16. Korkokatto voidaan ottaa uuteen tai vanhaan euribor –korkeiseen lainaan. Sen voi ottaa koko lainamäärälle tai osalle sitä. Korkokatto –tuote toimii siten, että pankin kanssa sovitaan korkokaton taso ja voimassaoloaika. Tästä määräytyy tuotteen hinta, korkokattomaksu, joka vaihtuu päivittäin korkomuutosten mukaan. Korkokattomaksun suuruuteen vaikuttavat lainan määrä, korkomarkkinoiden tilanne, valitun korkokaton taso ja kesto. Päivän hinta pitää siis aina tarkistaa omasta pankista. Korkokattomaksu maksetaan korkokattoa otettaessa tai se voidaan sisällyttää lainamäärään. Korkokattoinen laina on joustava, sillä siihen voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa lainan pois ennaikaisesti. Korkokattojakson jälkeen lainaan voi ottaa uuden korkokattojakson, tai lainalle valitaan joku muu viitekorko. Korkokatto sopii asiakkaalle, joka haluaa, etteivät lainanhoitokulut nouse itselle sopivan rajan yli. Korkokatosta perittävä maksu ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen koska se ei ole korkoa vaan

palkkion kaltainen maksu. Korkokatto –tuotetta ei ole saatavilla aivan kaikista pankeista ja sen toiminnassa sekä myönnettävissä pituuksissa saattaa olla pankkikohtaisia eroja. Esimerkiksi Säästöpankeissa korkokatolla ei ole palkkion tyyppistä hintaa, vaan korkokattojaksosta peritään korkokattomarginaalia. Tällöin tuotteen hinta on muutettu koron muotoon ja on siten verotuksessa vähennyskelpoista. Myös Nordean Viisas asuntolaina sisältää automaattisesti korkokaton, jossa palkkio on sisällytetty lainan marginaaliin. Kannattaa siis tutustua myös tuoteominaisuuksiin huolelta etukäteen. (Danske Bankin www-sivut 2013; Osuuspankin www-sivut 2013, Säästöpankin www-sivut 2013.)



KUVIO 16. Korkokaton toimintaperiaate (Osuuspankin www-sivut 2013)

Matala korkotaso vaikuttaa myös korkokaton hintaan. Korkokaton ottaminen on alhaisen korkotason aikana edullisempaa. Alla olevassa kuviossa 17 on esitetty korkokaton hintaesimerkki 100.000 euron lainamäärälle. Viitekorkona on käytetty 12 kuukauden euriboria ja korkokattotasot pitävät sisällään lainan marginaalin 1,5 prosenttia. Korkokaton tason prosenttiluku on siis kokonaiskorko, jonka yli asuntolainan korko ei korkokaton voimassaolon aikana nouse.

Korkokattotasot ja hinnat 24.4.2013					
Korkokaton pituus	2,25 %	2,50 %	2,75 %	3,50 %	4,50 %
3 v	890 €	760 €	670 €	540 €	480 €
5 v	2 540 €	2 150 €	1 850 €	1 300 €	940 €
7 v	5 480 €	4 760 €	4 160 €	2 890 €	1 960 €
10 v	11 230 €	9 960 €	8 860 €	6 310 €	4 200 €

Pääoma 100.000 €, viitekorko 12 kk euribor  
Korkokattotasot pitävät sisällään luoton marginaalin 1,50 %.

KUVIO 17. Korkokaton hintaesimerkki 24.4.2013 (Länsi-Suomen Osuuspankki Kankaanpää 2013)

Korkokaton todellinen arvo paljastuu vasta korkokattojakson jälkeen. Sen kannattavuutta ei voida arvioida etukäteen, sillä korkojen kehitystä ei voida ennustaa. Korkokatoista saadaan hyötyä vain, jos markkinakorot ylittävät korkokaton rajan ja pysyvät mahdollisimman pitkään rajan yläpuolella korkokaton voimassaolon aikana. Tuote voidaan nähdä ikään kuin vakuutuksena mahdollisen korkoriskin varalta. Jos korko ei nouse yli korkokaton, maksaa vakuutuksenottaja realisoitumattomasta korkoriskistä. Korkokatto on kannattava lainanottajalle, jos suojauksella säästetään enemmän korkokuluissa kuin mitä korkokatoista maksettiin. Korkokattosopimuksen kustannukset lisätään hyvin usein lainapääomaan, jolloin myös siitä määrästä maksetaan korkoa, joka puolestaan nostaa lainan kuukausierää tai pidentää laina-aikaa. (Niemi 2013, 246.)

#### 4.4 Kiinteä korko

Asuntolainan voi ottaa joko kokonaan tai osaksi sidottuna kiinteään korkoon. Yleisesti pankit tarjoavat kiinteää korkoa kolmen, viiden ja 10 vuoden ajalle. Kiinteä korko voidaan ottaa uuteen tai vanhaan asuntolainaan ja kiinteän koron prosentti määräytyy lainan nosto- tai muutoshetkellä. Kiinteä korko pysyy samana sovitun korkojakson verran vaikka markkinakorot nousisivatkin. Päinvastaisessa tilanteessa, markkinakorkojen laskiessa, ei pääse hyödyntämään korkojen laskusta saatavaa etua. Kiinteällä korolla suojaudutaan korkoriskiä vastaan kun halutaan tietää tarkasti lainan hoitokulut etukäteen ja suunnitella paremmin omaa taloutta. Katja Heikkinen totesi haastattelussani 5.2.2013, että Tampereen Seudun Osuuspankissa suositellaan vähintään viiden vuoden kiinteää korkojaksoa. Samoilla linjoilla oli Vero2013 -tapahtuman asuntomarkkinapaneeliin osallistunut Nooa Säästöpankin Tommi Rytönen 13.3.2013. Hän suositteli matalan korkotason aikana pitkiä kiinteitä korkoja. Kiinteä jakso pitää olla yli viiden vuoden, mikäli haluaa tehokkaasti torjua korkoriskiä, totesi Rytönen (Asuntomarkkinapaneeli 2013; Heikkinen henkilökohtainen tiedonanto 5.2.2013; Osuuspankin www-sivut 2013.)

Kiinteäkorkoisen jakson päätyttyä, asuntovelallinen ja pankki sopivat joko uudesta kiinteän koron jaksosta tai asuntolainaa sidotaan vaihtuvakorkoiseen viitekorkoon. Periaatteessa kiinteäkorkoisen lainan ylimääräinen lyhentäminen tai ennaikainen

takaisinmaksu ei ole mahdollista. Joskus kuitenkin ennalta suunnittelematonta elämän muutokset saattavat pakottaa esimerkiksi lainan kohteena olevan asunnon myymiseen kesken laina-ajan. Tällöin pankilla on oikeus periä korvausta korkomenetyksestä. Kiinteäkorkoisen lainan purkukustannuksiin kannattaakin tutustua etukäteen. Hyvään pankkitapaan ja hyvään luotonantotapaan voidaan katsoa kuuluvaksi myös kiinteäkorkoisten luottojen myöntämisen yhteydessä niiden tilanteiden selvittäminen, joissa pankilla on oikeus periä korvaus. Finanssivalvonta suosittelee hinnoittelun läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Asiakkaalla pitäisi olla mahdollisuus saada tietää jo lainaa otettaessa korvauksien suuruusluokasta, joita esimerkiksi kiinteäkorkoisen lainan ennaikainen takaisinmaksu tai lyhennysvapaa aiheuttaa. Tarkkoja laskelmia ei kuitenkaan pystytä tekemään, sillä korvauksen määrä riippuu sen hetkisestä korkotasosta, jäljellä olevasta lainan määrästä ja laina-ajasta tai kiinteän korkojakson pituudesta. (Danske Bankin www-sivut 2013; Makkonen 2012, 72; Osuuspankin www-sivut 2013.)

Tällä hetkellä kiinteä korko liikkuu 2,5-3,75 prosentin tuntumassa korkojakson pituudesta riippuen. Euriborit ja Nordean kiinteän lainan korkoprosentit on esitelty alla olevassa kuviossa 18, josta saa kokonaisvaltaisen käsityksen viitekorkojen tämän hetken tasosta. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

Nordean korkovaihtoehdot 2.5.2013	
Viitekorko	Korkoprosentti
3 kk euribor	0,207
6 kk euribor	0,313
12 kk euribor	0,510
Nordean prime	1,400
Kiinteä 3 vuotta	2,490
Kiinteä 5 vuotta	2,740
Kiinteä 10 vuotta	3,390
Kiinteä 15 vuotta	3,750

KUVIO 18. Nordean viitekorkovaihtoehdot ja korkoprosentit (Tuula Myllykoski Nordea Kankaanpää 2013)

#### 4.5 Säästäminen

Matalan korkotason aikana kannattaa säästää ja kerätä puskuria kun korot sitten aikanaan lähtevät nousuun. Säästöjä voi käyttää myös lainan lyhentämiseen etupainot-

teisesti. Säästäminen on ehkä aliarvostettu keino suojautua korkoriskiä vastaan. Säästämisen ei ajatella onnistuvan kun ensimmäinen asuntolaina otetaan, talouden joutuessa silloin muutenkin tiukoille. Säästöt tuovat kuitenkin mielenrauhaa ja antavat puskuria yllättäviä menoja varten. Alhaisen korkotason aikana, säästäminen pankkitilille ei tuo juurikaan tuottoa. Tällöin kannattaa miettiä hajauttaako varoja pankkitilin lisäksi esimerkiksi rahastoihin tai osakesijoituksiin.

Säästäminen kannattaa aloittaa kuitenkin jo ennen ensimmäisen asunnon hankkimista. Omat säästöt auttavat paitsi asuntolainan saannissa, ne helpottavat myös lainan kanssa elämistä kun oma talous ei joudu niin kireälle. Säästöt myös pienentävät tarvittavan asuntolainan määrää. 18-30 -vuotiaita nuoria kannustetaan säästämään erityiselle asuntosäästöpalkkio- eli ASP-tilille. Tilille säästetään omarahoitusosuutta ensiasunnon ostoa varten, minimissään 10 prosentin verran. ASP-säästötilille maksetaan yhden prosentin suuruista korkoa ja lisäksi pankit maksavat talletukselle lisäkorkoa, mikäli säästämisen ehdot ovat täyttyneet ja asunto on hankittu. Huomion arvoista on myös, että korot ovat verovapaita. ASP-lainaan saa lisäksi valtion korkotukea 10 vuodeksi ja ilmaisen lisätakauksen. Mikäli lainan korko ylittää 3,8 prosentin, valtio maksaa 70 prosenttia tämän tason ylittävästä korosta. Myös vanhemmat ja isovanhemmat voivat kartuttaa nuoren asuntosäästötiliä, sillä ilman lahjaveroa voi lahjoittaa kolmessa vuodessa 3999 euroa. (Verohallinnon www-sivut 2013; Ympäristöministeriön www-sivut 2013.)

## 5 RAHOITUSALAN AMMATTILAISTEN HAASTATTELUT

Haastattelin kevään 2013 aikana kuutta eri pankin edustajaa saadakseni selville miten korkoriski huomioidaan asuntolainaneuvottelun yhteydessä. Haastatteluista sain tietoa mitä tuotteita tai palveluita pankit tarjoavat korkoriskin torjuntaan ja millä tavalla asiakkaalle annetaan varautumisen neuvoja. Lisäksi oli mielenkiintoista kuulla asiantuntijoiden omia ajatuksia korkoriskistä, asuntolainan oikeasta mitoituksesta tuloihin nähden, viitekorkojen valinnasta ja muista ajankohtaisista finanssi- ja talousasioista.



Tein haastatteluja myös vieraillessani Veronmaksajain Keskusliitto ry:n järjestämässä Vero2012 tapahtumassa Marina Congress Centerissä Helsingissä 15.3.2012. Tapahtuma koostuu perinteisistä messuosastoista, joissa kävijät voivat tutustua näyttelileasettajien tuotteisiin ja palveluihin sekä luentotyypisistä tietoiskuista ja paneelikeskusteluista. Tapahtumassa ovat edustettuna kattavasti kaikki sijoittamiseen, säästämiseen, verotukseen ja omaan taloudenpitoon liittyvät aihealueet. Keskustelin Hypoteekkiyhdistyksen osastolla Eija Nevalan ja Marjut Nummelin kanssa korkoriskistä ja sen torjuntakeinoista. He neuvoivat kiinnittämään huomiota lainan oikeaan mitoitukseen, joka kestää koron nousun. He suosittivat sitomaan lainasta ainakin osan kiinteään korkoon. Säästäminen on myös hyvä keino varautua korkojen nousuun. Nordean osastolta Anna Ehanti neuvoi myös säästämään matalan korkotason aikana rahastoihin tai vastaaviin. Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha on varmasti monelle tuttu mediasta, jossa hän hyvin kansantajuisesti, värikkäällä kielikuvilla mutta painavasti on varoitellut suomalaisia korkoriskistä ja ylimitoitetuista asuntolainoista. Matti Inhan oman luennon jälkeen pääsin esittämään kysymyksen myös hänelle. Inhan mielestä laina-aika on tärkeä elementti korkoriskin hallinnassa. 15-20 on sopiva aika asuntolainalle. Kun kysyin mitä viitekorkoa hän suosittaisi, Inha satoi asuntolainansa nyt 12 kuukauden euriboriin. (Ehanti, Inha, Nevala, Nummelin henkilökohtainen tiedonanto 15.3.2012.)

Osallistuin Vero2012 tapahtumassa myös Asuntomarkkinat –paneeliin. Minulla oli mahdollisuus saada oma kysymykseni asiantuntijoiden vastattavaksi paneelikeskustelun aikana. Paneelin asiantuntijat olivat Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen, Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha, Vuokraturva Oy:n hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola ja Kiinteistömaailman toimitusjohtaja Tommi Rytönen. Paneelia isännöi Taloustaito –lehden päätoimittaja Antti Marttinen. Otan tähän muutamia mielenkiintoisia poimintoja 45 minuutin mittaisesta paneelikeskustelusta. Yleisöltä kysyttiin mihin viitekorkoon he sitoisivat lainansa? Vastaukseksi saatiin:

- 3 kuukauden euribor 46,7 %
- 12 kuukauden euribor 26,7 %
- kiinteä korko 26,6 %
- prime 0 %

Sama kysymys esitettiin myös paneelin jäsenille täydennettynä omalla kysymykselläni: ”mitkä ovat asiantuntijoiden ehdotukset asuntolainan korkosuojaukseen”. Harri Hiltunen kiinnittäisi asuntoluottonsa 12 kk euriboriin jos luottaa omaan talouteensa. Mutta jos on epäileväinen omasta tilanteestaan ja tietäisi, että tulee asumaan ostettavassa kohteessa seuraavat viisi vuotta, hän valitsisi viiden vuoden kiinteän koron. Matti Inha valitsisi kuuden tai 12 kuukauden euriborin mutta lapsiperheelle tai isolle asuntovelalle hän suosittelisi ainakin osaksi kiinteää korkoa. Varsinkin pääkaupunkiseudulla nuoret ja lapsiperheet joutuvat ottamaan ison lainan päästäkseen ylipäättän kiinni omistusasuntoon. Heidän tulisi kiinnittää huomiota laina-aikaan. Tällä matalalla korkotasolla ei pidä ottaa 30 vuoden laina-aikaa vaan mieluummin 15-20 vuotta. Timo Metsola sitoisi mieluiten 3 kk euriboriin vaikkakaan se ei tuo suojaa korkoriskiä vastaan. Hän kannattaa pitkiä kiinteitä korkoja. Tommi Rytönen ottaisi niin pitkää kiinteää korkoa kuin on mahdollista saada. Hän sulki sillä korkoriskin mahdollisuuden pois. Hiltusen mukaan varautumista on myös se, että tutkii huolella taloyhtiön kunnan ja tulossa olevat isot remontit, ettei sitä kautta tule yllättäviä maksueriä. (Asuntomarkkinapaneeli 2012.)

## 5.1 Tampereen Seudun Osuuspankki

Tampereen Seudun Osuuspankin Verkko- ja puhelinpalveluyksikön johtaja Katja Heikkinen kertoi haastattelussa 5.2.2013, että lainaneuvottelussa asiakkaalle kerrotaan korkosuojauskeinoista. Korkokaton ottaminen liittyy Heikkisen mukaan kiinteästi juuri lainanottohetkeen. Korkosuojauksesta harvemmin tulee kyselyitä laina-ajan kuluessa. Kiinteän koron ja korkokaton hinnan vertaaminen on käytännössä vaikeaa, melkeinpä mahdotonta. Ne ovat tuotteina niin erilaisia, Heikkinen toteaa. Korkosuojausta mietittäessä asiakas joutuu pohtimaan pääsääntöisesti korkokaton ja kiinteän koron hyviä ja huonoja tuoteominaisuuksia. Korkokatto antaa suojan, jonka yli korko ei nouse mutta pääsee silti nauttimaan myös mahdollisista korkotason laskusta. Tuotteella on hinta, joka maksetaan kun suojaus otetaan käyttöön. Korkokatto on hinnaltaan edullisin kun korot ovat matalalla tasolla. (Heikkinen henkilökohtainen tiedonanto 5.2.2013.)

Kiinteä korko on joustamattomampi korkosuojaustuote. Lähtökohtaisesti kiinteän korkojakson aikana lainaan ei voi tehdä muutoksia. Lainaa ei voi maksaa pois kesken kiinteän korkojakson tai lyhentää suunniteltua enemmän. Jos jostain syystä tarvitsee korkovapaan jakson, siitä voi tulla kustannuksia. Muutoksista ja niihin liittyvistä kustannuksista on aina oltava yhteydessä omaan pankkiin. Osuuspankista on mahdollista saada kiinteää korkoa kolmeksi, viideksi tai 10 vuodeksi. (Heikkinen henkilökohtainen tiedonanto 5.2.2013.)

Katja Heikkinen kertoi, että lainanottohetkellä asiakkaalle suositellaan 12 kuukauden euriboria lainan viitekoroksi. Tämä tuo osaltaan vakautta lainanhoitokulujen ennustettavuuteen, kun korko pysyy samana seuraavan vuoden ajan. Seuraava vaihtoehto on kuuden kuukauden euribor. Tällä hetkellä tämän lyhyemmällä viitekorolla ei pääsääntöisesti lainaa tarjota. Varsinkin suurten lainojen lyhennystavaksi Heikkinen suosittelee annuiteettia. Maksuerän suuruus muuttuu korkojen muutosten mukaan mutta ainakaan laina-aika ei pitene. Tampereen Seudun Osuuspankissa maksimiaika asuntoluotoille on 25 vuotta. (Heikkinen henkilökohtainen tiedonanto 5.2.2013.)

## 5.2 Tapiola Pankki Pirkanmaa

Pirkanmaan Tapiola Pankin pankinjohtajaa Lea Korjaa haastattelin Sijoitusmessuilla Tampere-talossa 26.3.2013. Korjan mukaan korkoriski ei ole ykkösteema asiakkaiden ja pankin välisissä keskusteluissa juuri nyt. Asuntovelallinen voi vielä jonkin aikaa nauttia matalasta korkotasosta. Lainaneuvottelussa pankin tärkeä tehtävä on opastaa ja nostaa esille asioita, joita asiakkaan täytyy tiedostaa miettiessään omaa maksukykyään. Varsinkin nuorten ensiasunnonostajien kohdalla korostuu pankin neuvontavastuu. Lainaneuvottelussa käydään läpi myös muut riskit, joita asuntovelallinen voi kohdata pitkän laina-ajan kuluessa. Pankki tarjoaa varautumisen keinoja työttömyyden, tapaturman ja sairauden sekä kuoleman varalta. Lea Korja painottaa asiakkaan tilanteen kokonaisvaltaista tarkastelua ja koko perheen talouden turvaamista muuttuvissa olosuhteissa. Asuntolaina on vain yksi osa tätä kokonaisuutta. Pankki haluaa olla vastuullinen asiakkaittensa omistama kumppani. (Korja henkilökohtainen tiedonanto 26.3.2013.)

Lea Korja suosittelee varautumaan korkoriskiinkin säästämällä samanaikaisesti lainanhoiton ohella. Jos esimerkiksi lainanhoitoon käytetään 500 euroa kuukaudessa, niin 100 euroa siirretään sivuun tilille tai rahastoon. 100 € ei tunnu isolta summalta mutta säästöjä kertyy ikään kuin huomaamatta. Tililtä tai rahastosta varat ovat helposti realisoitavissa. Korjan mukaan säästämällä varaudutaan koronnousua vastaan tehokkaammin kuin maksamalla etupainotteisesti tuhansia euroja suojaotteesta ja mahdollisesta korkoriskistä. Tapiola Pankin tuotevalikoimassa ei siis ole korkokattoa. Varsinaiseen korkoriskin torjuntaan Korja suosittelee kiinteää korkoa, jota myönnetään kolmeksi tai viideksi vuodeksi. Mieluiten osaksi lainaa mutta halutessaan asiakas saa kiinteän koron koko lainalle. Lyhennystavan valinta lähtee asiakkaan määrittelemästä euromäärästä, jonka hän pystyy käyttämään lainanhoitoon kuukausittain. Annuiteetti on lyhennystapana suosittu, koska laina-ajan karkaamista käsistä halutaan välttää. Mikäli lainan hoitoon tarvitaan joustoa, voidaan sopia lyhennysvapaista kuukausista. Maksimilaina-aika on 30 vuotta, mutta käytännössä ensiasunnonostajan laina-ajat ovat 20-25 vuotta. Tapiola Pankki ei tarjoa tällä hetkellä asuntoluottoa 3 kk euriborilla. Viitekoroksi voi valita kuuden tai 12 kuukauden euriborin tai kiinteän koron. Marginaalit liikkuvat tällä hetkellä 1,5-1,6 prosentin tienoilla. Viitekoron muuttaminen on edullisinta korontarkistuspäivänä mutta siitä veloitetaan hinnaston mukainen palvelumaksu. Muutos maksaa enemmän kesken korkojakson. (Korja henkilökohtainen tiedonanto 26.3.2013.)

### 5.3 Ålandsbanken Tampere

Ålandsbankenin asiakasvastuullinen johtaja Jan Jurmu neuvoo asuntolainaa harkitsevia kiinnittämään huomiota kolmeen asiaan: realistiseen maksukyvyyn määrittämiseen, kohtuulliseen lainamäärään ja järkevään laina-aikaan. Uudet asuntolainan hakijat eivät välttämättä osaa pelätä koronnousua, kun pitkään jatkuneeseen matalaan korkotasoon on totuttu. Pidempään asuntolainaa maksaneet asiakkaat tietävät, että korot saattavat muuttua nopeastikin. Siksi onkin tärkeää, että myös laina-ajan kulues- sa kerätään säästöjä puskuriksi koronnousua vastaan tai muita haaveita varten. Liikkumavara omassa taloudessa on aina hyväksi, sillä eteen voi tulla yllättäviä menoja tai muutoksia omassa tulonmuodostuksessa esimerkiksi lomautuksen tai työttömyyden muodossa. Ålandsbankenin asuntolaina antaa liikkumavaraa myös kun yksityis-

elämän muutokset vaikuttavat lainanhoitoon. Pankki neuvoo lainaneuvottelussa turvaamaan perheen tilanteen esimerkiksi kuoleman tai sairauden varalta. Ålandsbankenilla ei ole tuotevalikoimassa lainaturvan kaltaisia vakuutustuotteita. (Jurmu henkilökohtainen tiedonanto 3.4.2013.)

Asiakkaat ovat erittäin valveutuneita korkoriskin suhteen. Kiinteästä korosta kysytään paljon ja kiinteitä korkojaksoja myös tehdään asiakkaiden asuntolainoihin juuri nyt. Ålandsbanken myöntää kiinteää korkoa 3-10 vuodeksi. Kiinteän koron voi ottaa koko lainalle tai jakaa osiin kiinteän ja vaihtuvan koron suhteen. Kiinteä korko on ollut yleisin suoja tuote korkoriskiä vastaan. Asiakkaiden pyynnöstä Ålandsbanken toi tuotevalikoimaansa myös korkokaton loppuvuodesta 2012. Korkokaton toimintaperiaate on samanlainen kuin markkinoilla olevien vastaavien tuotteiden. Korkokaton voi valita kolmen, viiden tai seitsemän vuoden ajalle kun lainan korolle on sovittu tietty katto, jonka yli korko ei nouse. Jan Jurmun mielestä korkokatto toimii kuin vakuutus. Se ei välttämättä takaa parasta taloudellista hyötyä mutta antaa rauhalliset yöunet. Huomionarvoista on myös korkosuoja tuotteita valittaessa, että korkokatosta veloittettava maksu ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. (Jurmu henkilökohtainen tiedonanto 3.4.2013.)

Ålandsbankenin maksimiaika asuntolainalle on 20 vuotta mutta se joustaa tarvittaessa asiakkaan elämän muutosten mukaan. ASP-lainoissa maksimi on 25 vuotta. Pankissa ei suosita mitään tiettyä lyhennystapaa tai viitekorkoa vaan asiakas tekee omat valintansa. Ålandsbanken tarjoaa lainaa kolmen, kuuden ja 12 kuukauden euriborilla. Marginaalit ovat aina asiakaskohtaisia mutta marginaalihajonta on leventynyt. Tänä keskimääräinen marginaali on 1,5 prosentin luokkaa. Noin 80 prosenttia Ålandsbankenin asiakkaista on valinnut asuntoluottonsa lyhennystavaksi kiinteän tasaerän. Asuntoluottoon voi tehdä muutoksia vaikkapa verkkopankissa. Verkkopankissa voi joustavasti ottaa asuntolainansa lyhennysvapaita kuukausia maksimissaan 12 kuukauden verran. Jan Jurmun mukaan korkoriskiäkin tärkeämpää on tutustua tarkkaan taloyhtiöön josta on hankkimassa asuntoa. Tulevat remonttilainat voivat yllättää ja nostaa asumiseen kuluva kuukausittaista maksuerää enemmän kuin korkojen nousu. (Jurmu henkilökohtainen tiedonanto 3.4.2013.)

#### 5.4 Länsi-Suomen Osuuspankki, Kankaanpää

Länsi-Suomen Osuuspankin Kankaanpään konttorin asiakkuusasiantuntijan Teija Suonpään mielestä asiakkaat eivät juuri nyt ole kiinnostuneita korkosuojaustuotteista, vaikka ne olisivatkin edullisimmillaan. Asiakkaat valitsevat tällä hetkellä vaihtuvakorkoisen asuntolainan, eikä korkosuojaus tunnu asiakkaiden mielestä ajankohtaiselta. Asuntolainamarkkinoilla on muutenkin juuri nyt hieman hiljaisempaa aikaisempaan verrattuna. Asuntolainahakemukset tulevat tänä päivänä suurimmaksi osaksi verkon kautta. Lainapäätöstä tehtäessä asiakkaan taloudellinen tilanne ja maksukyky harkitaan tarkkaan. Lainapäätöksen saaminen kestää yleensä 1-2 työpäivää. Lainaneuvottelussa asiakkaan luotolle tehdään Finanssivalvonnan suosittama stressitesti kuuden prosentin korolla. Laskelma käydään asiakkaan kanssa läpi, jotta hänelle muodostuu käsitys miten koronnousu käytännössä vaikuttaa oman lainan lyhennyserään. Asiakas myös allekirjoittaa laskelman, jotta pankin ohje tiedonantovelvollisuudesta täyttyy. Kuviossa 19 esitelty laskelma ei velvoita asiakasta toimenpiteisiin, mutta hän ehkä pystyy laskelman avulla arviomaan paremmin myös omia säästämismahdollisuuksiaan lainanhoidon ohella. Periaatteessa siis stressitestin erotuksen verran voisi laittaa säästöön, jos asiakas arvioi selviytyvänsä nousevasta korkotasosta tulevaisuudessa. Säästämiseen Osuuspankissa suositellaan jatkuvaa rahastosäästämistä, sillä tilisäästäminen ei tuo juurikaan tuottoa tällä hetkellä. Rahastosäästäminen myös kiinnostaa asiakkaita, ehkä juuri helppoutensa vuoksi. Rahastosijoitustaan voi hallinnoida verkkopankissa ja kun rahan tarve yllättää, varat saa omalle tilille pääsääntöisesti seuraavana päivänä. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

	Lainan tiedot ja nykyinen kokonaiskorko	Esimerkkilaskelma 6 % kokonaiskorolla
Lainan määrä	100 000 €	100 000 €
Lainan kokonaiskorko	1,50 %	6,00 %
Laina-aika	20 v   0 kk	20 vuotta 0 kuukautta
Lainan hoitoon kuukausittain (tasaerä)*	482 €	713 €
6 %:n ja nykytilanteen välinen erotus	231 €	
Omavalintainen säästösumma	-	
<b>Säästämiseräksi kuukausittain</b>	<b>231 €</b>	
<small>* tasaerä sisältää lyhennyksen ja koron</small>		

KUVIO 19. Stressitestilaskelma (Länsi-Suomen Osuuspankki 2013)

Asuntolainojen laina-ajat ovat pidentyneet pääomien kasvaessa. Länsi-Suomen Osuuspankissa asuntolainan pituus on maksimissaan 20-25 vuotta. Pitkissä asuntolainoissa lyhennystavaksi tulee automaattisesti muuttuva annuiteetti. Tässä lyhennystavassa laina-aika ei muutu. Maksuerä muuttuu korkojen muutosten mukaisesti. Asiakkaan kanssa voidaan myös sopia, että alussa lähdetään liikkeelle kevyemmällä lyhennyksellä ja vuoden päästä tapaamisen yhteydessä maksuerää nostetaan mahdollisuuksien mukaan. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

Asuntoluoton saa Länsi-Suomen Osuuspankista tällä hetkellä 12 kuukauden euriboriin sidottuna. Tätä lyhyemmät viitekorot eivät ole tarjolla. Länsi-Suomen Osuuspankki tarjoaa lisäksi omaa kiinteää korkoa kolmeksi tai viideksi vuodeksi. Kokonaiskorko on tällä hetkellä viiden vuoden kiinteässä lainassa noin 3,00 prosenttia ja kolmen vuoden vaihtoehdossa 2,80 prosenttia. Tämä pankin oma kiinteä korko on purku- ja muutosehdoiltaan hieman joustavampi ja toimii hyvin esimerkiksi asunonvaihtotilanteessa. Suonpään mielestä on tärkeää, että asiakkaan kanssa käydään kiinteän koron ehdot hyvin läpi ennen lainasopimuksen allekirjoitusta. Kiinteäkorkoiseen lainaan ei voi tehdä muutoksia kuten saada lyhennysvapaita kuukausia tai maksaa lainaa ennenaikaisesti pois. Pankilla on oikeus tällöin veloittaa lainan muutos- tai purkukustannuksia asiakkaalta. Marginaalit ovat tällä hetkellä 1,5-1,8 prosentin tuntumassa riippuen asiakkaan kokonaistilanteesta. Marginaalit ovat kuitenkin nousussa kohti kahta prosenttia. Lainatarjouksessa pankki sitoutuu ilmoitettuun marginaaliin 30 päivän ajan. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

Viitekorkoa voi muuttaa korontarkistushetkellä. Viitekoron muutos maksaa 150 € ja sen maksamiseen voi käyttää kertyneitä bonuksia. Viitekoron ohjeistusta on pankissa tarkistettu, ja sen myötä maksuttomat vaihdot ja kesken koronmääräytymisjakson tehtävät muutokset ovat poistuneet. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

Kiinteän koron ohella korkoriskin torjuntaan suositellaan korkokattoa. Myös tämä tuote ja laskelmat korkokaton ja kiinteän koron vaihtoehdoista käydään lainaneuvottelussa läpi. Suonpään mielestä molemmilla korkosuojaustuotteilla on omat kannattajansa. Toiset ovat kiinteän koron puolella, sillä siitä ei tarvitse maksaa erikseen palk-

kiota. Toiset taas haluavat korkokaton, koska sen voimassaoloaikana pääsee nauttimaan myös mahdollisesta koron laskusta. Korkokaton ottamista ei tarvitse välttämättä päättää lainaneuvottelussa vaan sen voi ottaa myöhemminkin. Teija Suonpään mielestä lainaneuvottelun yksi tärkeä tehtävä on informoida asiakasta. Tietotulva on alussa melkoinen, mutta kaikkea ei tarvitse omaksua yhden neuvottelun aikana. Asiakkaan kanssa sovitaan tapaamisia tai puhelinaikoja tarpeen mukaan. Lainaneuvottelun yhteydessä käydään läpi myös vakuutus tuotteita, joilla voidaan varmistaa asuntolainan lyhentämisen sujuvuus jos elämäntilanne muuttuu vakavan sairauden, tapaturman, kuoleman tai työttömyyden seurauksena. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

Keskustelimme myös lainakatosta. Suonpää kertoi, että asiakkaiden keskuudessa se ei ole aiheuttanut keskustelua tai kysymystä. Havaittavissa on ollut kuitenkin ASP-säästötilien kysynnän vilkastuminen. Yleinen keskustelu lainakatosta on voinut vauhdittaa asiaa ja se on todella positiivinen asia, Suonpää iloitsee. (Suonpää henkilökohtainen tiedonanto 24.4.2013.)

## 5.5 Nordea Kankaanpää

Kankaanpään Nordean Tuula Myllykoski toteaa, että asuntolainojen kysyntä on hieman hiljentynyt talouden epävarmuuden myötä. Asiakkaat ovat kuitenkin valveutuneita ja kiinnostuneita korkojen muutosten vaikutuksista omaan asuntolainaan. Pääomaltaan isoon ja laina-ajaltaan pitkään asuntolainaan otetaan suojausta korkoriskiä vastaan. Varsinkin nuoret ensiasunnonostajat ovat erityisen kiinnostuneita korkosuojuksesta. Asunnonvaihtajat, joiden laina on yleensä pienempi ja laina-aika lyhyempi, jättävät useammin korkosuojuksen ottamatta. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

Myllykoski painottaa asiakkaan maksuvaralaskelman tärkeyttä. Omat tulot ja menot pitäisi arvioida mahdollisimman tarkasti, jotta saadaan realistinen kuva lainan maksuun käytettävistä varoista. Nettotuloista noin kolmannes saisi kulua lainanhoitoon. Asiakkaan asuntolainalle tehdään myös stressitesti kuuden prosentin korolla, jolloin korkojen nousun aiheuttama muutos konkretisoituu asiakkaalle. Tässä yhteydessä



kerrotaan korkosuojaustuotteista: kiinteästä korosta, korkokatosta ja säästämisestä. Varsinkin nuoret ovat kiinnostuneita säästämisestä lainanhoidon ohella. Nordeassa suositellaan tilisäästämisen ohella säästämistä rahastoon. Kuukausittaisen rahastosäästämisen voi aloittaa jo 40 euron minimisummalla. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

Nordea tarjoaa asuntolainaa maksimissaan 25 vuoden laina-ajalla. Tällä hetkellä välittävänä on kaksi lainan lyhennystapaa: annuiteetti ja tasalyhennys. Annuiteetti on lyhennystavoista suosituin. Ehkä siksi, että se on tasalyhennykseen verrattuna kevyempi lyhennystapa varsinkin lainan alussa. Molemmissa lyhennystavoissa laina-aika ei muutu vaikka viitekorot nousevat. Tällöin koron nousu nostaa maksuerän suuruutta. Asiakas voi valita viitekoroksi kolmen-, kuuden tai 12 -kuukauden euriborin, pankin oman primen tai kiinteän koron. Osa asuntolainan ottajista valitsee kolmen kuukauden euriborin mutta siirtymistä 12 kuukauden euriboriin on ollut havaittavissa. Kiinteän korkojakson pituudet ovat kolme, viisi, 10 tai 15 vuotta. Marginaalit ovat asiakaskohtaisia mutta ne liikkuvat 1,5-2 prosentissa tällä hetkellä. Vanhan lainan marginaalia voidaan korottaa ainoastaan, mikäli asuntolainaan tehdään oleellisia muutoksia. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

Nordean asuntolainaan sisältyy automaattisesti maksimissaan kahden vuoden mahdollisuus lyhennysvapaaseen, jolloin asiakas maksaa vain lainan korot. Lyhennysjousto on pankin tuote, jolla asiakas voi itse pienentää tai suurentaa lainan lyhennyksiä suoraan verkkopankissa, maksimissaan 10 prosentin verran lainamäärästä.

Jos haluaa muuttaa lainansa viitekorkoa, se onnistuu milloin tahansa maksamalla palveluhinnaston mukaisen maksun 130 euroa. Muutos maksuohjelmaan kustantaa 100 euroa. Kiinteän koron muuttaminen tai ennenaikainen takaisinmaksu saattaa aiheuttaa muutos- ja purkukustannuksia, jotka arvioidaan aina tapauskohtaisesti. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

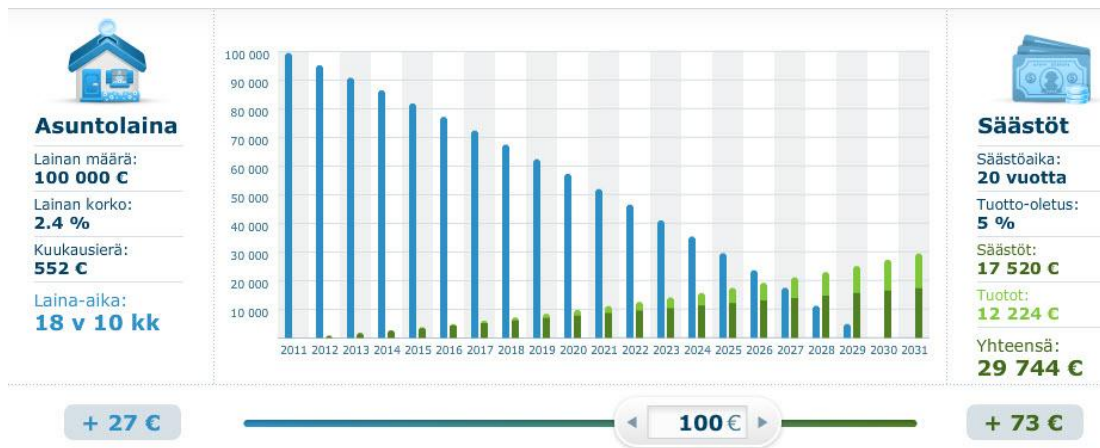
Korkoriskin torjuntaan Nordea tarjoaa kiinteän koron ohella korkokattoa. Nordean Viisaaseen asuntolainaan korkokatto sisältyy automaattisesti viideksi vuodeksi. Viitekorkona tässä korkokattolainassa on 12 kuukauden euribor. Erillistä korkokattopalkkiota ei peritä vaan lainan marginaali on 0,1-0,2 prosenttia korkeampi. Tällöin

myös korkokatosta maksettava korko on verotuksessa vähennyskelpoista. Nordea tarjoaa myös perinteistä korkokattoa, jonka viitekoroksi voi valita kolmen, kuuden tai 12 kuukauden euriborin. Katon pituudeksi voi valita kolme, viisi tai seitsemän vuotta. Korkokaton hinta määräytyy valitun viitekoron, korkokattotason ja pituuden mukaan. Sen hinta muuttuu päivittäin korkojen muutosten mukaan. Tuula Myllykosken mukaan lainaneuvottelussa on tärkeää nostaa esille myös muita asuntolainan takaisinmaksuun liittyviä riskejä. Lainaturvan avulla asiakas voi turvata oman ja perheensä toimeentulon työttömyyden, työkyvyttömyyden ja kuoleman varalta. (Myllykoski henkilökohtainen tiedonanto 2.5.2013.)

## 5.6 Danske Bank Kankaanpää

Danske Bank Kankaanpään konttorinjohtajan Virpi Niemen mukaan korkoriski ei ole asiakkaiden tärkein kiinnostuksen kohde juuri nyt kun korkotasoa on todella matala. Laina-asiakkaita kiinnostaa lainansaantimahdollisuuden ohella marginaalin suuruus. Virpi Niemi mielellään rauhoitteleekin asuntolainaneuvottelun alkumetrejä, ja yrittää saada asiakkaan näkemään asuntolainan osatekijänä oman elämän kokonaiskuvassa. Marginaali on vain yksi tekijä asiakkaan kokonaistaloudessa.

Danske Bankissa asiakkaan kokonaistilannetta lähestytään teemoilla: asuminen ja säästäminen, yllättävät menot, perhe ja vapaa-aika sekä työelämän jälkeinen aika. Niemi painottaa varautumisen merkitystä, jossa säästämisellä on suuri merkitys. Säästämisellä varaudutaan paitsi asuntolainan korkojen nousuun myös muihin yllättäviin menoihin. Säästäminen kannattaa aloittaa lainan hoidon ohella vaikkapa vain siirtämällä muutama kymmenen euroa sivuun, joko tilille tai rahastoon. Vararahastoa alkaa kertyä kuin huomaamatta. Elämän ruuhkavuodet kiitävät ohi nopeasti, siksi Niemi suosittelee myös pitkäaikaissäästämisen aloittamista mahdollisimman aikaisin. Pankin tehtävä on kertoa eri vaihtoehdoista. Kuviossa 20 on esitelty Danske Bankin www-sivuilta löytyvä laskuri, jolla voi kätevästi havainnollistaa miten lainan hoidon ohella säästöön laitettu esimerkkisumma 100 euro kasvaa 20 vuoden laina-ajan kuluessa oletetulla viiden prosentin tuotto-odotuksella reiluun 29.000 euroon.



KUVIO 20. Säästäminen lainanhoidon ohella (Danske Bank 2013)

Lähtökohta asuntolainaneuvottelussa on, että lainan maksuerä mitoitetaan niin, että oma talous kestää myös elämän tarjoamia yllätyksiä. Enää asuntolainoja ei makseta pois mahdollisimman lyhyellä laina-ajalla ja isolla lyhennyserällä. Tämä muutos on ollut selvästi havaittavissa, Niemi toteaa. Danske Bankissa myönnetään asuntolainoja maksimissaan 18-22 vuoden laina-ajalla. Laina-aika joustaa lyhennystavasta riippuen mutta esimerkiksi kiinteässä tasaerä -lyhennystavassa maksimilaina-aika on 18 vuotta. Asiakas voi valita haluamansa lyhennystavan kolmesta vaihtoehdosta: kiinteä tasaerä, tasalyhennys tai vaihtuva tasaerä eli annuiteetti. Lyhennystapaa valittaessa asiakas miettii sopiiko hänelle, että lainan maksuerä muuttuu viitekoron tarkistushetken jälkeen vai haluaako hän mieluummin tietää tarkalleen lainan hoitoon kuluvan summan. Hyvin usein lyhennystavaksi valikoituu annuiteetti, sillä se on maksutapana kevyempi lainan alussa verrattuna tasalyhennykseen.

Viitekoroksi asiakas voi valita kolmen-, kuuden- tai 12 kuukauden euriborin, pankin primen tai kiinteän koron. Alle kolmen kuukauden euriborilla ei Danske Bankissa tällä hetkellä asuntolainaa myönnetä. Myös marginaali muuttuu viitekoron mukaan, kolmen kuukauden euriborin marginaali on korkeampi kuin 12 kuukauden euriborin. Kiinteää korkoa myönnetään kolmeksi, viideksi tai 10 vuodeksi. Asiakas voi sitoa joko koko asuntolainansa tai osan sitä kiinteään korkoon. Silti yleensä asiakkaat valitsevat vaihtuvakorkoisen vaihtoehdon. Danske Bankin mukaan asuntolainoja nostaneista kotitalouksista noin 80 prosenttia satoi lainansa 12 kuukauden euriboriin. Maa-liskuussa 2013 kiinteään korkoon asuntolainansa satoi noin 14 prosenttia asiakkaista. Vastaavasti kaikista uusista asuntolainoista kiinteäkoron osuus oli vajaa 20 prosent-

tia. Kiinteäkorko on tunnetusti ehdoiltaan jäykempi. Kiinteän koron voimassaoloaikana ei voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä ja lainan ennaikaisesta poismaksamisesta pankilla on oikeus periä niin sanottuja purkukustannuksia jäljellä olevalta lainaajalta.

Korkoriskiä vastaan voi varautua ottamalla asuntolainaan korkokaton. Korkokattolaina sidotaan vaihtuvaan korkoon, joko kolmen-, kuuden- tai 12 kuukauden euriboriin. Asiakkaan kanssa sovitaan taso, joka yläpuolelle oman lainan korko ei nouse, vaikka markkinakorot nousisivatkin enemmän. Mikäli markkinakorot jäävät valittua korkokattotasoa alemmiksi, niistä pääsee hyötymään. Lisäksi asiakas valitsee korkokaton voimassaoloajan kolmen, viiden, seitsemän ja 10 vuoden vaihtoehdoista. Korkokaton hinta määräytyy sen ostohetken hinnaston mukaan. Korkokattolla varmistetaan, ettei asuntolainan maksuerä nouse tietyn tason yli.

Asiakas voi muuttaa viitekorkoaan maksutta korontarkistushetkellä. Kesken koronmääräytymisjaksonkin se on mahdollista mutta siitä peritään hinnaston mukainen palvelumaksu. Maksu muodostuu 100 euron kiinteästä osasta ja lisäksi tulee pankin laskema korkotappio. Marginaalien vaihteluväli on tällä hetkellä 1,4-1,9 prosenttia. Niemi toteaa, että marginaalitaso on vakiintunut tälle tasolle jo pidemmän aikaa.

## 6 YHTEENVETO, JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Finanssivalvonta on todennut, että takavuosina asuntoja lainoitettiin kokonaan ilman omarahoitusosuutta. Ongelmatapauksissa havaittiin yli 90 prosentin luototusasteita asiakkailta, joiden maksukyky ei ollut riittävällä tasolla. Vuonna 2012 Finanssivalvonta teki otantatutkimuksen henkilöasiakkaiden asuntolainoista. Tutkimuksessa tuli ilmi, että yli 90 prosentin luototusaste oli 37 prosentissa otoksen asuntolainoista. (Euro&Talous 5/2012, 18.) Nousevalla korkotasolla näiden asiakkaiden lainoissa muhii melkoinen korkoriski. Voidaan siis pitää todennäköisenä, että näiden asiakkaiden maksukyky ei riitä lainojen hoitamiseen. Tilanteen korjaamiseksi Finanssivalvonta halusi rajoittaa enimmäisluototusastetta lainakatolla, jolla turvattaisiin sekä pankkien saatavat että estettäisiin asuntovelallisten ylivelkaantuminen sekä hillittäisiin asuntojen hintojen nousua. Lainakatto koettiin kuitenkin liian jäykäksi välineeksi eikä hallitus puoltanut sen käyttöönottoa tässä heikossa taloustilanteessa.

Myös Suomen Pankki on varoitellut jo pitkään kotitalouksien liiallisesta ylivelkaantumisesta. Voimakkaasti velkaantuneiden osuus kaikista asuntovelallisista kotitalouksista on noussut koko 2000-luvun ajan. Tähän joukkoon kuuluvat ne, joiden asuntoluotto on vähintään kolminkertainen käytettävissä oleviin tuloihin nähden. Vaikka suomalaisten velkaantumisaste on noussut, ovat muut pohjoismaalaiset asuntovelalliset vieläkin velkaantuneempia. Suhtautumisessa asuntovelkaan on myös eroja pohjoismaiden kesken. Suomessa asuntovelka halutaan maksaa pois niin pian kuin mahdollista vaikka asuntolainat ovat myös meillä pidentyneet 10-15 vuodesta nykyiseen 20-25 vuoteen. Ruotsissa ja Tanskassa taas asuntolainaan suhtaudutaan vuokranmaksun tapaan ja pitkät, jopa 30-60 vuoden laina-ajat ovat yleisiä. Suomessa siis kotitalouden normaali kehityskulku on kohti turvampaa taloutta, mitä enemmän asuntovelkaa on saatu maksettua pois.

Lähtökohta asuntolainaa otettaessa on, että lainanottaja pystyy selviytymään velvoitteistaan. Asuntolaina täytyy siis mitoittaa oikein tuloihin nähden. Tähänkin löytyy helppo apu pankkien lainalaskureista, joilla saa kätevästi selville minkä kokoisen lainan voi suunnilleen saada nykyisellä tulotasolla. Silloin voi suunnata asunnonostoaikeita oikeaan hintakategoriaan. Pankista voi pyytää myös alustavan lainapäätöksen, jolloin unelmien kodin löytymisen jälkeen tarjouksen jättäminen kohteesta nopeutuu.

Kuukausittaista lainan maksuerää arvioitaessa kannattaa aktiivisesti itse miettiä ja laskea minkä kokoisesta lyhennyksestä ja koroista pystyy selviytymään eri tilanteissa. Pankki tekee maksukykylaskelman asiakkaan antamien tietojen perusteella, joten laskelman tarkkuus riippuu myös tietojen oikeellisuudesta. Omien tulojen ja menojen arvioinnissa kannattaa olla mahdollisimman realistinen. Jos omasta taloudenpidosta ei ole tarkkaa käsitystä tai kirjanpitoa, on kulujen arvioiminen alakanttiin hyvin tavanomaista. Apuna kannattaa käyttää tiliotteita pidemmältä aikaväliltä, jotta kokonaiskuva omista menoista hahmottuu. Maksukykyä selvitetessä on arvioitava myös omien tulojen ja menojen tulevia muutoksia. Pankkia kiinnostaa siis myös maksukyvyyn pysyvyyden huolellinen arviointi. Mikäli edessä on auton osto, asuntoyhtiössä on tulossa putkiremontti tai suunnitelmissa on hankkia perheenisäystä, pitää toisen vanhemman tulotason lasku huomioida. Maksukyvyyn arvioinnissa pitää ottaa myös huomioon, että muutkin kulut nousevat. Viime aikoina ruoka, polttoaineet, energia ja verot ynnä muut maksut ovat olleet nousussa. Jos omassa palkassa ei tapahdu kehitystä, jää rahaa vähemmän muuhun kulutukseen lainanhoitomaksujen jälkeen. Oman taloutensa riskien arvioinnissa kannattaa olla mahdollisimman realistinen. Kannattaa ottaa huomioon myös ei-toivottuja asioita kuten työttömyyden mahdollisuus omalla tai puolison kohdalla.

Korkojen nousun mukanaan tuomaa epävarmuutta voi hälventää tekemällä itse pankin lainalaskurilla alustavan stressitesti kuuden prosentin korolla, jotta näkee, kestäkö oma talous korkojen noususta johtuvan korkeamman kuukausittaisen lainan maksuerän. Pankin lainaneuvottelussa stressitesti tehdään viimeistään ja käydään asiakkaan kanssa läpi. Lainan hakijalle konkretisoituu tällöin korkojen nousun vaikutus maksuerään. Kiinnostus korkomarkkinoiden seuraamiseen pitäisi säilyä myös koko laina-ajan. Silloin on valmiimpi tekemään markkinatilanteen vaatimia viitekoron muutoksia asuntolainansa. Korkojen lähtiessä jyrkkään laskuun loppuvuodesta 2008, moni muutti lainansa viitekoroksi mahdollisimman lyhyeen euriborin, jotta pääsi hyödyntämään korkojen laskua tehokkaasti. Viitekoron muuttaminen on yksi keino hallita oman asuntolainansa korkokuluja.

Korkovaihtoehtojen tuntemus auttaa myös oman asuntolainan viitekoron valinnassa. Valintaan vaikuttaa myös se, miten paljon sietää lainanhoitokulujen vaihtelua. Mitä

lyhyempi viitekorko on, sitä useammin se ja kuukausittainen maksuerä muuttuvat. Viitekorkoa kannattaa ajatella pidemmällä tähtäimellä, varsinkin asuntolainan alussa. Vähintään 12 kuukauden euriborin tai kiinteän koron valitseminen parantaa oman talouden suunnitelmallisuutta ja antaa turvaa korkoriskiä vastaan. Hyvin yleistä on myös, että asuntolaina jaetaan 12 kuukauden euriborin ja kiinteän koron kesken. Tällöin esimerkiksi puolet lainasta on riippuvainen kerran vuodessa tapahtuvista korkomuutoksista kun taas puolet lainasta pysyy tietyssä korkotasossa sovitun ajanjakson. Tällä jaottelulla pyritään pienentämään korkoriskiä kunnes päästään lainanmaksussa haavoittuvimman vaiheen yli. Mikäli taas oma taloustilanne on hyvä ja laina on pieni, koronnousulla ei ole dramaattisia vaikutuksia.

Mikäli viitekoron valinta on kynnyskysymys, kannattaa selvittää etukäteen mitä viitekorkoja pankit tarjoavat asuntolainoihin. Kaikki pankit eivät tällä hetkellä tarjoa alle 12 kuukauden euriboreja lainkaan. Tämä johtuu historiallisen matalasta markkinakorkojen tasosta, joka ei jätä pankeille katetta, jolla ne kattavat omat rahoituskustannuksensa.

Asuntovelallisen on hyvä tiedostaa, että lainasopimukseen tehdyt muutokset kesken laina-ajan, antavat pankille oikeuden tarkistaa myös muita lainan ehtoja. Finanssivalvonnan mukaan viitekoron muuttaminen, maksuohjelman muutokset ja asuntokaupan yhteydessä muuttunut vakuus eivät kuitenkaan ole sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka oikeuttavat pankin korottamaan esimerkiksi marginaalia.

Korkoriski hallitsee monen asuntovelallisen elämää, sillä asuntolainat ovat yleensä suuria ja kestoaltaan pitkiä. Kotitalouksien häiriöherkkyys kasvaa mitä suurempi velkataakka on. Tällöin herkkyys korkomuutoksille ja tulotason muutoksille kasvaa. Korkoriski kasvaa erityisen paljon, kun asuntolaina on sidottu lyhyisiin viitekorkoihin, joihin vielä 12 kuukauden euriborkorkokin luetaan. Suomessa asuntolainat on sidottu suurimmaksi osaksi vaihtuviin euriborkorkoihin, jolloin markkinakorkojen muutokset välittyvät nopeasti asuntolainoihin. Tällöin asuntovelallinen kantaa itse riskin korkojen noususta. Kun korko on sidottu euriboriin, sen kohtalo riippuu markkinatilanteesta ja EKP:n korkopäätöksistä.

Asuntovelallisen pitää ymmärtää mitä korkojen vaihtelu tarkoittaa oman lainan kohdalla. Silloin täytyy ymmärtää myös millaisen takaisinmaksutavan on valinnut. Tasaerä -lainassa korkojen nousu ei näy maksuerässä mutta lainanhoitokustannukset kasvavat kun laina-aika pitenee. Jos korkojen nousu uhkaa kasvattaa laina-aikaa tarpeettoman pitkäksi, kannattaa pankin kanssa neuvotella lainan uudelleen järjestelyistä. Tässä takaisinmaksutavassa kuukausierä täytyisi laittaa mahdollisimman yläkanttiin, jotta laina varmasti lyhenisi vaikka korot lähtisivätkin nousuun. Mutta toisaalta, viekö liian tiukalle kiristetty lainanmaksutahti mielekkyyden elämästä. Lainanhoitokulujen jälkeenkin tilille pitäisi jäädä tarpeeksi rahaa muuhun elämiseen. Tasalyhenteisen lainan maksuerät reagoivat koron nousuun voimakkaammin kuin annuiteetissa. Tasalyhenteinen takaisinmaksutapa on edullisen vaihtoehto korkokustannusten osalta mutta se on rankka lyhennystapa lainan alussa velkapääoman ollessa suurimmillaan. Siksi tasalyhennys ei sovellu kaikille. Puskurivaraa voi jättää myös laina-aikaan. Esimerkiksi 15 vuoden tasalyhenteistä lainaa voi venyttää pankin sallimissa rajoissa 20-25 vuoteen jos maksuerät uhkaavat kohota korkojen nousun takia yli oman kipurajan. Lainajan loppupuolella kun lainapääoma on pienentynyt, koron nousulla on vähiten vaikutuksia eri lyhennystapojen korkokustannuksiin. Pankkien lainalaskureilla voi vertailla eri lyhennystapojen reagointia korkomuutoksissa. Myös lainaneuvottelun aikana pankki tekee laskelmia eri maksutavoilla. Käytännössä oikean maksutavan valintaan vaikuttaa kulloinenkin elämäntilanne sekä taloudellinen tilanne. Haastattelujen perusteella voidaan tehdä johtopäätös, että lyhennystavaksi ei automaattisesti valita euromääräisesti edullisinta vaihtoehtoa. Huomiota kiinnitetään enemmän itselle ja elämäntilanteeseen sopivaan lyhennystapaan.

Tällä hetkellä elämme historiallisen matalan korkotason aikaa. Ekonomistit ja analyytikot ennustavat, että asuntovelallisen kissanpäivät jatkuvat vielä lähivuodet. Euroopan Keskuspankki joutui 2.5.2013 alentamaan jo matalalla ollutta ohjauskorkoaan 0,25 prosenttiyksikköä 0,5 prosenttiin. Koronlaskulla EKP yrittää elvyttää euroalueen talouskasvua ja nousua taantumasta. Talouskasvun on ennustettu supistuvan 0,4 prosenttia tänä vuonna ja työttömyyden lisääntyvän 12,1 prosentista 12,2 prosenttiin.

Matalan korkotason aikana kannattaa säästää ja kerätä puskuria kun korot sitten aikanaan lähtevät nousuun. Järkevää on käyttää säästöjä myös ylimääräisiin lainanlyhennyksiin. Lyhentämällä lainaa ennen aikaisesti, säästää korkokuluissa. Säästäminen



on tehokas keino suojautua korkoriskiä vastaan. Säästöt tuovat paitsi mielenrauhaa, ne antavat puskuria yllättäviä menoja varten. Haastatteluissa selvisi, että pankit suosittelevat säästämistä erityisesti lainan lyhentämisen ohella. Ajatuksena on, että pieni summa siirretään sivuun tilille tai rahastoon automaattisesti kuukausittain. Säästöjä kertyy ikään kuin huomaamatta lainanhoidon ohella. Pankeista saa neuvoja ja tietoja eri säästämismahdollisuuksista ja pankkien laskureilla voi itse haarukoida miten eri säästösummat kertyvät laina-aikana. Säästäminen kannattaa aloittaa kuitenkin jo ennen ensimmäisen asunnon hankkimista. Omat säästöt auttavat paitsi asuntolainan saannissa, ne pienentävät myös tarvittavan asuntolainan määrää. 18-30 -vuotiaita nuoria kannustetaan säästämään erityiselle asuntosäästöpalkkio- eli ASP-tilille. Tilille säästetään omarahoitusosuutta ensiasunnon ostoja varten. Korkoriskiltä välttyy kokonaan jos esimerkiksi vanhemmat voivat antaa lapselleen korottoman lainan asunnon hankintaan. Lapselle ei tule tästä veroseuraamuksia jos lainaa lyhennetään suunnitelmallisesti ja säännöllisillä suorituksilla. (Veronmaksajain keskusliiton www-sivut 2013.)

Jos haluaa eliminoida koron muuttumisen aiheuttamat epävarmuustekijät, jää jäljelle kiinteä korko. Kiinteän koron viitekorkona käytetyt pitkät markkinakorot saattavat vaihdella voimakkaasti, jolloin kiinteäkorkoista lainaa otettaessa on pyrittävä valitsemaan mahdollisimman edullinen lainan kiinnityshetki. Pankin marginaali on lisäksi yleensä hieman korkeampi kiinteäkorkoisissa asuntolainoissa vaihtuvakorkoisiin verrattuna. Kiinteän koron ehtoihin kannattaa tutustua huolellisesti, sillä jo itse kiinteän koron ottaminen tuntuu olevan riski sinällään. Mitä jos asunto pitääkin myydä kesken kiinteän korkojakson? Kiinteäkorkoista lainaa ei yleensä voi maksaa ennenaikaisesti pois eikä siihen saa lyhennysvapaita jaksoja. Niinpä asuntolainan purkukustannuksista saattaa tulla iso lasku, kun asiakas joutuu maksamaan pankille saamatta jääneitä korkotuottoja. Mitä isompi lainapääoma ja pidempi kiinteä korkojakso on, sitä isompi purkukustannuslasku voi olla tulossa.

Korkokattoa ja kiinteää korkoa ei pysty selkeästi vertailemaan hinnalla korkomuutosten takia. Asiakkaan pitää lähestyä asiaa tuoteominaisuuksien kautta ja valita se suojauskeino, joka sopii parhaiten omaan tilanteeseen sillä hetkellä. Korkokattosopimuksessa lainan korolle asetetaan taso jonka yli se ei nouse. Asiakas pääsee kuitenkin hyötymään korkokattotasoa alemmista markkinakoroista, johon kiinteän koron

valinneella ei ole mahdollisuutta. Asiakas hyötyy korkokatosta ainoastaan silloin, jos viitekorko ylittää oman sovitun korkokattotason ja pysyy korkealla niin pitkään, että korkokatolla säästetyt korkomenot ylittävät korkokatosta maksetun palkkion. Korkokatto on tuotteena kuin vakuutus, joka otetaan koron nousun varalta. Huomioitavaa on myös, että korkokatosta maksettava palkkio ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Säästöpankkien ja Nordean Viisaan asuntolainan korkokatto on toteutettu niin, että korkosuojaus on muuttanut koron muotoon ja sisällytetty korkeampaan marginaaliin. Tässä tapauksessa korkokaton hinta on verotuksessa vähennyskelpoinen.

Yksi vaihtoehto tai valinta on jättää korkosuojaus kokonaan tekemättä. Myös se on eräänlaista riskien hallintaa silloin kun se on tietoinen päätös. Kannattaa siis miettiä ensin miten korkosuojaus toimii ja mitä se maksaa. Sen jälkeen on helpompi hahmottaa millaista suojausta haluaa. Pankit auttavat hahmottamaan tilannetta laskelmien avulla ja antavat varautumisen neuvoja mutta päätöksen tekeminen jää aina asiakkaalle. Jos hankkii korkokaton tai suojaa lainansa korkoriskiltä kiinteällä korkojaksolla, pitää varautua myös harmitukseen, jos korot eivät sitten nousekaan ja huomaa menettäneensä rahaa. Myös turvallisuuden tunteella on hintansa. Jos taas luottaa korkojen pysymiseen alhaisella tasolla, eikä hanki suojausta ja korot lähtevätkin nousuun. Sekin harmittaa, sillä rahaa menee kohoaviin korkokuluihin. Jos taas suojauksen ottamista lykkää, ehtii sen hintakin yleensä nousta kohoavan korkotason mukana. Olennaista on siis, miten paljon ja kuinka nopeasti korot nousevat ja miten pitkään ne pysyvät korkealla tasolla. Näillä tiedoilla osaa valita oikean korkosuojauksen. Mutta koska korkomarkkinoiden liikkeitä on vaikea ennustaa, kannattaa lähestyä asiaa miettimällä minkä suuruinen koron nousu vaikuttaisi dramaattisesti omaan talouteen. Ja vastaavasti miten paljon kohoavia korkokuluja pystyy maksamaan korkosuojaukseen käytetyllä rahalla. Alla olevaan kuvioon 21 on koottu eri lainatyyppien keskeisiä ominaisuuksia ja korkoriskin vaikutuksia.

Lainanottohetkellä asiakkaalle esitellään myös muita riskejä. Pankki tarjoaa tai suosittelee tuotteita esimerkiksi työttömyyden, sairauden tai työkyvyttömyyden varalta. Asiakas joutuu päättämään, mitä uhkaa hän pitää siinä tilanteessa pahimpana tai todennäköisimpänä riskinä. Korkoriski ei välttämättä juuri lainanottohetkellä tunnu yhtä pahalta, kuin työttömyyden tai sairastumisen uhka. Juuri nyt, kun korot ovat ol-

leet pitkään historiallisen matalalla tasolla, korkoriskin uhka ei tunnu lainkaan ajankohtaiselta. On kuitenkin hyvä tiedostaa, että 20-25 vuoden laina-ajassa ehtii tapahtua kaikenlaista, myös koroille.

<b>Asuntolainatyyppi</b>	<b>Vaihtuvakorkoinen</b>	<b>Kiinteäkorkoinen</b>	<b>Korkokattolaina</b>
<b>Viitekorko</b>	Korko sidotaan 3-12 kk euriboriin	Kiinteä korko sovituksi ajanjaksoksi	Korko sidotaan 3-12 kk euriboriin
<b>Ominaisuudet</b>	Viitekorko tarkistetaan 3, 6 tai 12 kuukauden välein	Korko pysyy samana sovitun ajanjakson	Viitekorko tarkistetaan 3, 6 tai 12 kuukauden välein mutta korko ei nouse yli korkokaton sen voimassaoloaikana
<b>Korko+kustannukset</b>	3, 6 tai 12 kuukauden euribor + marginaali	3-10 vuoden kiinteä korko	3, 6 tai 12 kk euribor + marginaali + korkokattomaksu tai korkokattomarginaali
<b>Edut</b>	Jos korot pysyvät alhaalla tämä lainatyyppi on edullisin  Vaihtuvakorkoinen laina on joustava muutoksille	Korkokustannukset ovat tiedossa sovitun kiinteän korkojakson ajan	Pääsee hyötymään myös alhaisesta korkotasosta  Lainan korko ei nouse yli sovitun tason  Korkokatto on kuin vakuutus, joka otetaan korkojen nousun varalta  Korkokattotason ja pituuden voi päättää itse  Korkokattolaina on joustava
<b>Haitat</b>	Korkojen noustessa lainan maksuerä nousee mikäli lyhennystapa on annuiteetti tai tasalyhennys.  Tasaerä maksutavassa laina-aika pitenee korkojen noustessa  Korkojen nousuun on varauduttava säästämällä	Korkojen alenemista ei pysty hyödyntämään kiinteän korkojakson aikana  Kiinteäkorkoisen lainan muutosmahdollisuudet ovat rajatut	Korkokaton hinta maksetaan heti lainaajan alussa
<b>Korkoriski</b>	Korkoriskin vaikutus on suuri	Korkoriski on rajattu pois kiinteän korkojakson voimassaoloaikana	Korkoriski on rajattu pois korkokattojakson voimassaoloaikana

KUVIO 21. Yhteenveto eri lainatyyppien ominaisuuksista ja korkoriskin vaikutuksesta (Danske Bankin www-sivut 2013)

## LÄHTEET

Ajassa 1/2013, Nordean asiakaslehti

Alhonsuo, S., Nisén, A., Nousiainen, S., Pellikka, T., Sundberg, S. 2012. Finanssi-toiminnan käsikirja. Jyväskylä: Bookwell Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n www-sivut. Viitattu 12.3.2013.  
[http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Valtiontakaus\\_yksityishenkiloilte](http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Valtiontakaus_yksityishenkiloilte)

Asuntolainoille ei tule kattoa. 2013. Kauppalehti 5.4.2013. Viitattu 11.4.2013.  
<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asuntolainoille+ei+tule+kattoa/201304394859>

Asuntolainojen korot pysyvät jatkossakin alhaisina. 2013. Mtv3.fi uutiset 2.4.2013. Viitattu 7.4.2013.  
<http://www.mtv3.fi/uutiset/talous.shtml/2013/04/1730300/asuntolainojen-korot-pysyvat-jatkossakin-alhaisina>

Asuntomarkkinapaneeli. 2012. Paneelikeskustelu Veronmaksajain keskusliiton Vero2012 –tapahtuma, Helsinki Marina Congress Center 15.3.2012.

Asuntomarkkinapaneeli Vero2013 –tapahtuma. 2013. Viitattu 17.3.2013.  
<http://youtube.com/watch?v=jjEinz-WJZE>

Broström, N. 2013. Euroalueen työttömyys ennätyskorkealle helmikuussa. Kauppalehti 2.4.2013. Viitattu 7.4.2013.  
<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/euroalueen+tyottomyys+ennatyskorkealle+helmikuussa/201304392249>

Danske Bankin www-sivut 2013. Viitattu 27.3.2013.  
<http://danskebank.fi>

Ehanti, A. 2012. Nordea. Helsinki. Henkilökohtainen tiedonanto 15.3.2012.

EKP Kuukausikatsaus 3/2013. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 10.5.2013.  
<http://suomenpankki.fi/julkaisut>

EKP laski ohjauskorkoa odotetusti historiallisen alhaiseksi. 2012. Helsingin Sanomat 5.7.2012. Viitattu 3.11.2012.  
<http://www.hs.fi/talous/EKP+laski+ohjauskorkoa+odotetusti+historiallisen+alhaiseksi/a1305580679502>

Eskola, H. 2013. EKP vastasi odotuksiin: laski ohjauskoron alas. Kauppalehti 2.5.2013. Viitattu 6.5.2013.  
<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/ekp+vastasi+odotuksiin+laski+ohjauskoron+alas/201305413219>

EU-komissio synkensi hieman euroalueen kasvuennustetta. 2013. Yle Uutiset 3.5.2013. Viitattu 3.5.2013. <http://yle.fi/uutiset/>

Euroalueen työttömyysaste uuteen ennätykseen. 2012. Mtv3.fi uutiset 30.11.2012. Viitattu 6.12.2012. <http://mtv3.fi/uutiset/talous>

Euro&Talous 5/2012 Talouden näkymät. 2012. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 13.4.2013. <http://www.suomenpankki.fi/julkaisut>

Euro&Talous 1/2013 Rahapolitiikka ja kansainvälinen talous. 2013. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 10.5.2013. <http://www.suomenpankki.fi/julkaisut>

Finanssialan Keskusliiton www-sivut. Viitattu 7.11.2012. <http://fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet>

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 17.11.2012 ja 3.4.2013. <http://www.finanssivalvonta.fi>

FINE:n www-sivut. Viitattu 21.4.2013. <http://fine.fi>

Handelsbankenin www-sivut. Viitattu 10.4.2013. <http://www.handelsbanken.fi>

Heikkinen, K. 2013. Johtaja, Tampereen Seudun Osuuspankki Verkko- ja puhelinpalveluyksikkö. Tampere. Haastattelu 5.2.2013. Haastattelijana Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Heikkinen, T. 2012. Asuntolainojen korkea marginaali tuli jäädäkseen. Kauppalehti 17.8.2012, 16.

Heinänen, S. 2011. Korkoriskiltä suojautuminen. AMK-opinnäytetyö. Lahden ammattikorkeakoulu. Viitattu 1.5.2013. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201102212493>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki. Yliopistopaino.

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

Honkatukia, J. & Ahokas, J. 2012. Suomen talouden rakenteellinen kehitys finanssikriisin jälkeen – Kysyntä- ja tuotantorakenteiden muutos vuosina 2012-2030. 2012. Helsinki: VATT. VATT tutkimukset 169. Viitattu 16.11.2012. [http://www.vatt.fi/file/vatt\\_publication\\_pdf/t169.pdf](http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/t169.pdf)

Huoneistokeskuksen www-sivut. Viitattu 10.4.2013. <http://www.huoneistokeskus.fi>

Hypoteekkiyhdistyksen www-sivut. Viitattu 10.4.2013. <http://www.hypo.fi>

Inha, M. 2012. Toimitusjohtaja, Suomen Hypoteekkiyhdistys. Helsinki. Henkilökohdainen tiedonanto 15.3.2012.

Jurmu, J. 2013. Asiakasvastuullinen johtaja, Ålandsbanken. Tampere. Haastattelu 3.4.2013. Haastattelijana Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

- Kalmi, R. 2011. Katso miten kipeää koronnousu tekee. Taloussanomien 21.2.2011. Viitattu 4.1.2013. <http://www.taloussanomien.fi/asuminen/2011/02/21/katso-miten-kipeaa-koronnousu-tekee-/20112355/310>
- Kanniainen, T. 2012. Taas pohjat – näin halpaa laina ei ole ollut koskaan. Taloussanomien 6.10.2012. Viitattu 20.11.2012. <http://taloussanomien.fi/asuminen>
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan Kirjapaino
- Korja, L. 2013. Pankinjohtaja, Tapiola Pankki Pirkanmaa. Tampere. Haastattelu 26.3.2013. Haastattelija Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Kuluttajabarometri 3/2013. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 27.3.2013. [http://www.stat.fi/til/kbar/\\_2013\\_03\\_2013-03-27\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/kbar/_2013_03_2013-03-27_fi.pdf)
- Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Bookwell Oy
- Myllykoski, T. 2012. Henkilökohtainen pankkineuvoja, Nordea. Kankaanpää. Henkilökohtainen tiedonanto 3.4.2012
- Myllykoski, T. 2013. Henkilökohtainen pankkineuvoja, Nordea. Kankaanpää. Puhelinhaastattelu 2.5.2013. Haastattelijana Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Nevala, E. 2012. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Helsinki. Henkilökohtainen tiedonanto 15.3.2012.
- Niemi, M. 2013. Asuntoluotto osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy
- Niemi, V. 2013. Konttorinjohtaja, Danske Bank. Kankaanpää. Puhelinhaastattelu 7.5.2013. Haastattelijana Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Nummelin, M. 2012. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Helsinki. Henkilökohtainen tiedonanto 15.3.2012.
- OP-Pohjola asiakaslehti 2/2012
- Osuuspankin www-sivut . Viitattu 13.4.2013. <http://op.fi>
- Pankkibarometri 1/2013. Helsinki: Finanssialan Keskusliitto. Viitattu 23.4.2013. <http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Sivut/pankkibarometri.aspx>
- Pohjanpalo, O. 2013. Fivan paimenkirje ei velvoita pankkeja mihinkään. Kauppa-lehti 9.4.2013.
- Rahoitusmarkkinaraportti 2/2012. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 1.12.2012. [http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset\\_ja\\_raportit/rahoitusmarkkinaraportit/Documents/2\\_2012\\_RMraportti.pdf](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/rahoitusmarkkinaraportit/Documents/2_2012_RMraportti.pdf)

Rahoitusmarkkinaraportti 1/2013. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 9.4.2013.  
[http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset\\_ja\\_raportit/rahoitusmarkkinaraportit/Documents/2\\_2012\\_RMraportti.pdf?hl=rahoitusmarkkinaraportti](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/rahoitusmarkkinaraportit/Documents/2_2012_RMraportti.pdf?hl=rahoitusmarkkinaraportti)

Rahoitustilastot – Vuosikatsaus 2012. 2012. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 27.2.2013.  
[http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/rahoitustilastot\\_vuosikatsaus\\_2012.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/rahoitustilastot_vuosikatsaus_2012.aspx)

Rantala, K. 2009. Asuntolainan takaisinmaksukyvyn riskien kartoitus. Henkilöasiakkaan lainan takaisinmaksun riskit. AMK-opinnäytetyö. Laurea-ammattikorkeakoulu. Viitattu 1.5.2013. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-200904061878>

SAK:n www-sivut. Viitattu 12.1.2013.  
<http://www.sak.fi/tilastot>

Schauman, H. 2012. Asuntomarkkinat ja kotitalouksien velka – pohjoismainen vertailu. Helsinki: Suomen Pankki. Viitattu 5.5.2013.  
[http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset\\_ja\\_raportit/bof\\_online/Documents/BoF\\_Online\\_05\\_\\_2012.pdf](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/bof_online/Documents/BoF_Online_05__2012.pdf)

Siljander, J., Siljander, S. 2012. Lainakatto voi johtaa suuriin ongelmiin. Helsingin Sanomat 10.12.2012. Viitattu 11.4.2013. [www.hs.fi/a1355024002157](http://www.hs.fi/a1355024002157)

Simola, U. 2011. Epävarmuus ajaa etsimään turvaa. Taloustaito 9, 7.

Simola, U. 2011. Vielä ehtii varautua korkojen nousuun. Taloustaito 1, 11.

Suomen Pankin www-sivut. Viitattu 26.2.2013.  
<http://www.suomenpankki.fi>

Suomen virallinen tilasto. Työvoimatutkimus maaliskuu 2013. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 23.4.2013.  
[http://www.stat.fi/til/tyti/2013/03/tyti\\_2013\\_03\\_2013-04-23\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/tyti/2013/03/tyti_2013_03_2013-04-23_tie_001_fi.html)

Suonpää, T. 2013. Asiakkuusasiantuntija, Länsi-Suomen Osuuspankki. Kankaanpää. Puhelinhaastattelu 24.4.2013. Haastattelijana Anne Alppi. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. 2012. Helsinki: Finanssialan Keskusliitto. Viitattu 3.4.2013.  
[http://fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen\\_luotonkaytto\\_ja\\_maksutavat\\_2012.pdf](http://fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2012.pdf)

Säästöpankin www-sivut. Viitattu 4.3.2013. <http://saastopankki.fi>

Taloudellinen katsaus syksy 2012. 2012. Helsinki: Valtiovarainministeriö. Valtiovarainministeriön kansantalousosaston julkaisu 9/2012. Viitattu 17.11.2012.  
[http://www.vm.fi/vm/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/01\\_julkaisut/02\\_taloudelliset\\_katsaukset/20120917Taloud38254/tk\\_paehkinaenkuoribrosyyri.pdf](http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/02_taloudelliset_katsaukset/20120917Taloud38254/tk_paehkinaenkuoribrosyyri.pdf)

Talousnäkymät ja palkanmuodostus 2013. Helsinki: Valtiovarainministeriö. Viitattu 13.4.2013. <http://www.vnk.fi/julkaisut>

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

Tullin www-sivut. Viitattu 7.4.2013.

<http://www.tulli.fi>

Turtola, I. 2013. Euroalueen työttömyys ennallaan: 12 prosenttia vailla töitä. Yle uutiset 2.4.2013. Viitattu 7.4.2013.

[http://yle.fi/uutiset/euroalueen\\_tyottomuus\\_ennallaan\\_12\\_prosenttia\\_vailla\\_toita/6561153](http://yle.fi/uutiset/euroalueen_tyottomuus_ennallaan_12_prosenttia_vailla_toita/6561153)

Valtiovarainministeriön www-sivut. Viitattu 6.3.2013.

<http://www.vm.fi>

Vehkajärvi, S. 2009. Korkokatto: Turvaa omaan talouteen. AMK-opinnäytetyö. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 1.5.2013.

<http://urn.fi/URN:NBN:fi:jamk-1242391462-9>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 10.4.2013. <http://vero.fi>

Veronmaksain keskusliiton www-sivut. Viitattu 11.5.2013. <http://veronmaksajat.fi>

Ympäristöministeriön www-sivut. Viitattu 18.4.2013. <http://ymparisto.fi>



## LIITE 1

## RAHOITUSALAN AMMATTILAISTEN TEEMAHAASTATTELU

1. Ovatko asuntovelalliset tai lainanhakijat tietoisia korkoriskin vaikutuksesta omaan lainaan?
2. Miten korkoriski huomioidaan lainaneuvottelun aikana?
3. Ovatko asiakkaat tottuneet matalaan korkotasoon? Kiinnostaako korkosuojaus tällä hetkellä?
4. Onko siirtymistä pidempiin viitekorkoihin tapahtunut? Mihin viitekorkoon asiakkaat sitovat tällä hetkellä asuntolainansa? Suositellaanko pankissanne jotakin tiettyä viitekorkoa ja miksi? Tarjoatteko kolmen kuukauden euriboria vielä?
5. Miten pitkiä kiinteän koron jaksoja tarjoatte?
6. Mitä muita tuotteita teillä on korkosuojaukseen? Mikäli teillä on korkokatto, miten se toimii?
7. Miten asiakkaat vertailevat kiinteää korkoa ja korkokattoa?
8. Mitä kerrotte säästämisestä lainaneuvottelussa ja mitä säästämisen tuotteita tarjoatte?
9. Ovatko korkosidonnaisuuden muutokset maksuttomia vai maksullisia, koron-tarkistushetkellä ja kesken korkojakson
10. Missä tasossa marginaalit liikkuvat nyt?