



Asuntoluotonantoon liittyvät riskit

Makrovakausraporttien tarkastelu vuosilta 2020–2024

Tradenomi tutkinnon opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus

Kevät 2025

Sofia Tiitinen

Koulutus Liiketalouden koulutus
Tekijä Sofia Tiitinen
Työn nimi Asuntoluotonantoon liittyvät riskit
Ohjaaja Sanna Kuisma

Vuosi 2025

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntoluotonantoon liittyviä riskejä ja niiden vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Noin kolmanneksella suomalaisista on asuntolainaa ja siksi aihe on vuodesta toiseen ajankohtainen. Asuntomarkkinoilla on tapahtunut paljon muutoksia viime vuosina, jotka ovat vaikuttaneet sekä rahoitusjärjestelmän että kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen. Työn keskeisiksi käsitteiksi nousi asuntolaina, asuntomarkkinat, riskienhallinta ja velkaantuminen.

Opinnäytetyö toteutettiin tutkimalla Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan julkaisemia makrovakauseraportteja vuosilta 2020–2024. Raporttien tarkoituksena on tunnistaa rahoitusjärjestelmää uhkaavat riskit ajoissa. Tarkastelu rajattiin kappaleisiin, jotka käsittelevät asuntoluotonantoon liittyviä uhkia. Opinnäytetyö tehtiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena ja tutkimusmenetelmänä käytettiin kuvailevaa eli narratiivista kirjallisuuskatsausta. Työn tutkimusaineiston analysointi toteutettiin hyödyntäen sisällönanalyysiä. Tutkimusaineistona käytettyihin makrovakauseraportteihin tutustuttiin huolellisesti ja niistä koottiin eniten huomiota saaneet riskit yhteen. Riskit kerättiin miellekartta tyyllisesti yhteen tiedostoon, josta saatiin valittua merkittävimmät riskitekijät. Samalla tavalla koottiin myös asuntomarkkinoiden muutokset sekä millaisia makrovakauseraportteihin oli yhdistetty.

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada vastaus kolmeen tutkimuskysymykseen: Mitkä olivat merkittävimmät asuntoluotonannon riskitekijät vuosina 2020–2024 ja miten ne ovat muuttuneet vuosien varrella? Millaisia toimenpiteitä on tehty asuntoluotonantoon liittyvien riskien vähentämiseksi? Miten tutkimuksessa havaitut riskit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin?

Tuloksista selviää, että merkittävimmät riskit olivat kotitalouksien velkaantuminen, tavanomaista pidemmät ja suuremmat lainat, korkojen nousu ja asuntojen hintakehitys. Kaikki tutkimuksessa havaitut riskit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoiden kehitykseen merkittävästi ja niiden vähentämiseksi on tehty erilaisia toimenpiteitä kuten muutettu pankkien enimmäislautotussuhdetta ja määritelty enimmäispituus uusille asuntolainoille.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että kaikki havaitut riskit kulminoituvat kotitalouksien velkaantumiseen, joka on ollut historiallisesti merkittävä tekijä aiempien finanssikriisien taustalla. Velkaantumisen hallinta on ollut keskeinen tavoite rahoitusjärjestelmän sääntelyssä ja valvonnassa. Tämän opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että rahoitusjärjestelmän sääntely ja vakauseraportit ovat toimineet odotetusti ja Suomi on välttynyt uudelta finanssikriisiltä huolimatta merkittävistä taloudellisista ja globaaleista haasteista.

Avainsanat Asuntolaina, asuntomarkkinat, riskienhallinta, velkaantuminen
Sivut 24 sivua ja liitteitä 2 sivua

DP Degree Programme in Business Administration
Author Sofia Tiitinen
Subject Risks related to mortgages
Supervisors Sanna Kuisma

Year 2025

The purpose of this thesis was to study the risks related to mortgages and their effects to the housing market. About one of third of Finns have mortgage and therefore the topic is topical year after year. There have been many changes in housing market in recent years that have affected both the financial system and household's financial situation. The key concepts of the work were mortgage, housing market, risk management and incurring of a debt.

The thesis was carried out by studying the macroprudential reports published by the Bank of Finland and the Financial Supervisory Authority. The 2020–2024 reports were used as research data. The purpose of the reports is to identify risks to the financial system in a timely manner and the review was limited to paragraphs dealing with threats related to mortgage lending. The thesis was conducted as a qualitative research and narrative literature review is used as a research method. The analysis of the research material of the work was carried out using content analysis. The macroprudential reports used as research data were carefully reviewed and the risks that received the most attention were compiled from them. The risks were collected in a mind map style in a single file, from which the most significant risk factors could be selected. In the same way, changes in the housing market were also compiled, as well as what kind of macroprudential tools had been combined with risks.

The aim of the thesis was to answer three research questions: What were the most significant risk factors in mortgage lending in 2020-2024 and how have they changed over the years? What measures have been taken to reduce the risks associated with mortgage lending? How have the risks identified in the study affected the housing market? The results show that the most significant risks were household indebtedness, longer and larger loans, higher interest rates and house price developments. All the risks identified in the study have had a significant impact on the development of the housing market and various measures have been taken to reduce them, such as changing the maximum loan-to-value ratio for banks and defining the maximum length for new housing loans.

Based on the results, it can be concluded that all perceived risks culminate in household indebtedness, which has been a historically significant factor behind previous financial crises. Debt management has been a key objective in the regulation and supervision of the financial system. Based on this thesis, it can be concluded that the regulation and stability of the financial system has worked as expected and Finland has avoided a new financial crisis despite significant economic and global challenges.

Keywords Mortgage, housing market, risk management, incurring of a debt.

Pages 24 pages and appendices 2 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntoluotonanto ja talouden vakaus Suomessa	2
2.1	Rahoitusjärjestelmän vakaus ja sääntely	2
2.2	Asuntoluotonanto Suomessa	3
2.3	Inflaatio ja korkojen nousu	5
3	Riskienhallinta	8
3.1	Riskienhallinnan merkitys	8
3.2	Riskit asuntoluotonannossa	9
3.3	Makrovakausraporttien rooli	11
4	Aineisto ja menetelmät	11
4.1	Kuvaileva kirjallisuuskatsaus	12
4.2	Aineiston keruu	12
4.3	Aineiston analyysi	13
5	Tulokset	14
5.1	Kotitalouksien velkaantuminen	14
5.2	Tavanomaista pidemmät ja suuremmat lainat	16
5.3	Korkojen nousu	17
5.4	Asuntojen hintakehitys	18
5.5	Vaikutukset asuntomarkkinoihin	19
6	Johtopäätökset	20
7	Pohdinta	22
	Lähteet	23

Kuvat

Kuva 1	Suomalaisten kotitalouksien asuntolainat (Putkuri & Voutilainen, 2022)	4
Kuva 2	Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos 2001–2025 (Tilastokeskus, 2025)	6
Kuva 3	Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki, 2025)	7
Kuva 4	Kotitalouksien velkaantumistasteen kehitys (Tilastokeskus, 2024)	16
Kuva 5	Asuntolainojen korot Suomessa (Björklund ym., 2024)	18
Kuva 6	Asuntojen hintojen kehitys (Tilastokeskus, 2025)	19

Liitteet

Liite 1. Aineistohallintasuunnitelma

1 Johdanto

Suomen rahoitusjärjestelmän vakaus ei ole sattumaa eikä edes hyvää tuuria. Sen taustalla on vuosien kehitys rahoitusjärjestelmän sääntelyn ja valvonnan parissa. Olemme selvinneet viime vuosien aikana lukuisista haastavista tilanteista kuten talouden pitkittyneestä taantumasta, asuntomarkkinoiden jäätymisestä, koronapandemiasta, Venäjän hyökkäyssodasta sekä kasvavista geopoliittisista jännitteistä. (Nykänen, 2024)

Yksi suuri muutoksista taloudessamme on ollut viime vuosien korkojen nousu, joka on johtunut edellä mainituista haastavista ajoista. Korkomenot ovat viime vuosien aikana moninkertaistuneet erittäin nopean inflaation takia, mikä on vaikuttanut asuntovelallisten maksukykyyn ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen. Vaihtuvakorkoiset asuntolainasopimukset ovat yleisiä Suomessa ja niitä tehtiin 96 % vuosina 2003–2023. Tämä on kiihdyttänyt korkojen nousun negatiivisia vaikutuksia kotitalouksissa. (Hirvonen, 2024)

Tällä opinnäytetyöllä pyritään tunnistamaan asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyviä uhkia tutkimalla Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan julkaisemia makrovakausraportteja viimeisen viiden vuoden ajalta. Tarkoituksena oli koota vuosien 2020–2024 raporteissa esiintyvät keskeisimmät riskitekijät yhteen, havainnoida niiden muutoksia sekä selvittää millaisia toimia on tehty riskien ehkäisemiseksi.

Tutkimuskysymykset:

- Mitkä olivat merkittävimmät asuntoluotonannon riskitekijät vuosina 2020–2024 ja miten ne ovat muuttuneet vuosien varrella?
- Millaisia toimenpiteitä on tehty asuntoluotonantoon liittyvien riskien vähentämiseksi?
- Miten tutkimuksessa havaitut riskit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin?

Opinnäytetyö lisää lukijan tuntemusta asuntomarkkinoista ja niiden muutoksista viime vuosina. Asuntovelallinen voi syventää tietämystään erilaisista uhkakuvista ja varautua mahdollisiin muutoksiin tulevaisuudessa. Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena, eli kvalitatiivisena tutkimuksena, jossa perehdyttiin viiteen luotonantoa käsittelevään makrovakausraporttiin. Tutkimus rajattiin käsittelemään raporteista ainoastaan

asuntoluotonantoa ja siitä on jätetty pois raporteissa esiintyvät kokonaisluotonanto ja yritysrahoitus.

2 Asuntoluotonanto ja talouden vakaus Suomessa

Seuraavaksi käsitellään rahoitusjärjestelmään, asuntoluotonantoon ja talouden vakauteen liittyviä keskeisiä tekijöitä. Ensimmäisessä osiossa tarkastellaan rahoitusjärjestelmän vakautta ja sääntelyä, joiden avulla pyritään turvaamaan talouden toimivuus ja ehkäisemään finanssikriisejä. Toisessa osiossa käsitellään asuntoluotonantoa Suomessa ja sen merkitystä kotitalouksille. Viimeisessä osiossa perehdytään inflaatioon ja korkojen nousuun, jotka vaikuttavat suoraan sekä kotitalouksien ostovoimaan että lainanhoitokustannuksiin.

2.1 Rahoitusjärjestelmän vakaus ja sääntely

Rahoitusjärjestelmä koostuu pankeista, muista rahoituslaitoksista, raha- ja pääomamarkkinoista sekä maksujärjestelmistä. Sen tehtävänä on siirtää rahoitusta säästäjiltä ja sijoittajilta kuluttajille sekä yrityksille. Lisäksi rahoitusjärjestelmä hoitaa maksujen välitystä ja tarjoaa keinoja riskien hallintaan. Vakaa rahoitusjärjestelmä varmistaa, että nämä toiminnot tapahtuvat luotettavasti ja tehokkaasti kaikissa tilanteissa, myös kriisiaikoina. Suomen Pankin tehtävänä on edistää rahoitusjärjestelmän vakautta sekä huolehtia sen toimivuudesta. Tavoitteena on turvata kotitalouksien, yritysten ja julkisen sektorin tarvitsemien rahoitus- ja maksupalveluiden jatkuva saatavuus. Vakaa rahoitusjärjestelmä tukee talouden kasvua ja hyvinvointia. Rahoitusjärjestelmän vakautta mitataan sen kyvyllä kestää ulkoisia häiriöitä ja riskitekijöitä ilman, että järjestelmän toiminta vaarantuu. Vakaa rahoitusjärjestelmä ei myöskään itse synnytä merkittäviä riskejä, jotka voisivat johtaa laajempiin taloudellisiin ongelmiin. Jos järjestelmä ei kestä siihen kohdistuvia paineita, seurauksena voi olla laajempia taloudellisia ongelmia. Pahimmassa tapauksessa tämä voi johtaa talous- ja rahoituskriisiin, jolla voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia koko yhteiskuntaan. (Suomen Pankki, n.d.-a)

Rahoitusmarkkinoiden sääntelyn tavoitteena on varmistaa, että rahoitusjärjestelmä toimii vakaasti ja välittää rahoitusta kaikissa olosuhteissa. Finanssikriisi 2007–2009 paljasti järjestelmän vakavia riskejä, kuten liiallista velkaantumista ja heikkoa riskienhallintaa. Vaikka Suomen pankkisektori välttyi suurilta ongelmilta, talous kärsi taantumasta pitkään. Kriisin jälkeen rahoitussääntelyä uudistettiin maailmanlaajuisesti. Sääntelyn painopiste

siirtyi yksittäisten pankkien vakauden tarkkailusta koko rahoitusjärjestelmän riskienhallintaan. Uudistusten tavoitteena oli pienentää rahoituslaitosten kriisiriskiä ja estää tilanteet, joissa jokin pankki olisi "liian suuri kaatumaan". (Vauhkonen & Asplund, 2024 ss.4–5)

Säännösten soveltaminen alkoi EU:ssa 2014, ja ne loivat pohjan yhteiselle pankkisääntelylle. Pankkien pääoma- ja likvideettivaatimuksia kiristettiin, jotta ne kestäisivät taloudellisia kriisejä paremmin. Lisäksi makrovakaustoimet, kuten lainakatot, rajoittavat kotitalouksien velkaantumista ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemista. Tutkimusten mukaan nämä toimet ovat hillinneet velkaantumisen kasvua ja vähentäneet talouskriisien riskiä. (Vauhkonen & Asplund, 2024 ss. 6–12). Suomessa tiukentunut sääntely näkyy mm. Osuuspankkien yhdistymishankkeilla, joissa usea pienempi pankki yhdistyy suuremmaksi pankiksi. Esimerkiksi seitsemän Pohjois-Suomessa toimivaa osuuspankkia käynnisti yhdistymishankkeen maaliskuussa 2024. Taustalla yhdistymisessä on mm. sääntelyn kiristyminen. (OP Ryhmä, 2024) Pankeilta vaaditaan yhä enemmän resursseja ja pienillä pankeilla on vähimmäispääoma vaatimusten vuoksi haasteita noudattaa uutta sääntelyä. Riskienhallinta ja finanssialan sääntelyn tiukentuminen on hoidettavissa paremmin isoissa pankeissa.

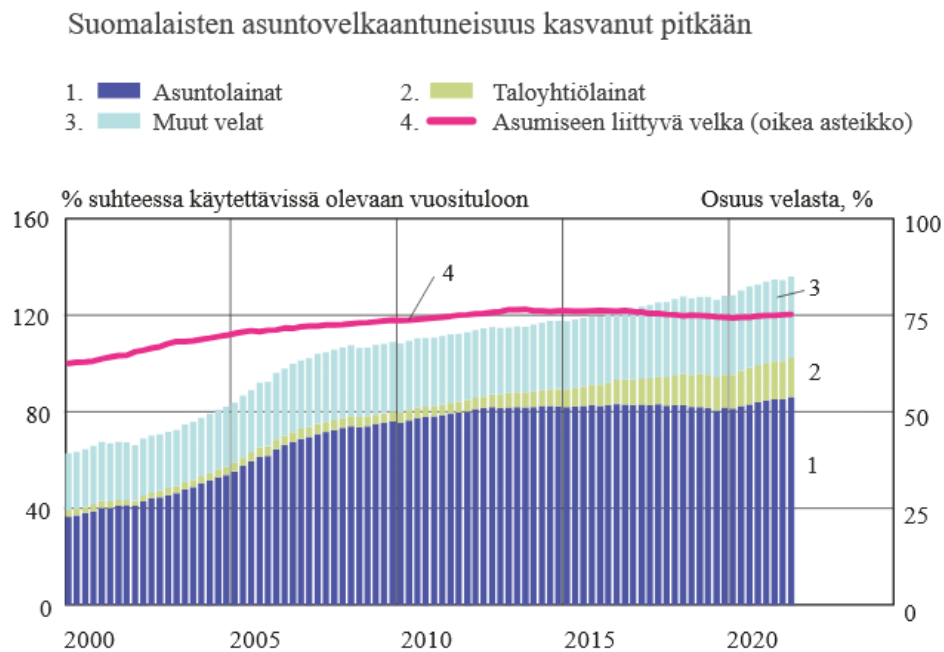
Viime vuosina rahoitusjärjestelmä on kestänyt suuria sokkeja, kuten koronapandemian ja korkojen nousun, mikä osoittaa, että tiukempi sääntely on parantanut vakautta. Historiallisesti sääntely on kuitenkin vaihdellut: kriisin jälkeen sitä tiukennetaan, mutta ajan myötä sitä kevennetään, mikä voi heikentää rahoitusjärjestelmän kestävyyttä. Rahoitusmarkkinat muuttuvat jatkuvasti, joten viranomaisten on seurattava riskejä ja päivitettävä sääntelyä tarpeen mukaan. Näin voidaan varmistaa, että rahoitusjärjestelmä tukee talouskasvua myös tulevaisuudessa. (Vauhkonen, Asplund, 2024, ss. 13–14)

2.2 Asuntoluotonanto Suomessa

Asuntoluotot muodostavat suurimman osan kotitalouksien luottokannasta. Asuntolainaa on noin kolmanneksella suomalaisista, ja tämä osuus on pysynyt melko samana viimeisen vuosikymmenen ajan. Vuonna 2015 uusissa asuntoluotoissa asunnot rahoitettiin keskimäärin 73 prosentin luototussuhteella, eli luotto kattoi 73 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Ensiasunnon ostajilla luototussuhde oli korkeampi, reilut 80 prosenttia. Yli kolmannes asuntovelallisia oli rahoittanut asuntonsa vähintään 85 prosentin Asuntoluotot muodostavat suurimman osan kotitalouksien luottokannasta. Asuntolainaa on

noin kolmanneksella suomalaisista, ja tämä osuus on pysynyt melko samana viimeisen vuosikymmenen ajan. Vuonna 2015 uusissa asuntoluotoissa asunnot rahoitettiin keskimäärin 73 prosentin luototussuhteella, eli luotto kattoi 73 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Ensiasunnon ostajilla luototussuhde oli korkeampi, reilut 80 prosenttia. Yli kolmannes asuntovelallisista oli rahoittanut asuntonsa vähintään 85 prosentin luototussuhteella. (Makkonen, 2016, ss. 38–39) Seuraavassa kuvassa näkyy suomalaisten kotitalouksien asuntovelkaantuneisuus.

Kuva 1 Suomalaisten kotitalouksien asuntolainat (Putkuri & Voutilainen, 2022)



Kuvasta nähdään selvästi, että asuntolainat muodostavat suurimman osan suomalaisten velasta. Sininen alue on koko tarkastelujakson ajan selvästi suurempi kuin taloyhtiölainat ja muut velat, mikä kertoo, että kotitalouksien velkaantuminen on pitkälti keskittynyt nimenomaan asuntolainoihin. Tämä korostaa asuntoluotonannon merkitystä koko velkaantumiskehityksessä.

Asuntoluottojen takaisinmaksuajat olivat pisimmillään vuosina 2008–2009, mutta tämän jälkeen ne ovat lyhentyneet tasaisesti. Erityisesti yli 30 vuoden luottoajat ovat harvinaistuneet, ja 20 vuoden takaisinmaksuaika on yleistynyt. Tämä kehitys voi selittyä Finanssivalvonnan varoituksilla pitkien lainojen riskeistä, pankkien varovaisuudella asuntojen hintakehityksen suhteen ja matalalla korkotasolla. Monet asuntoluotonsaajat ovat varautuneet taloudellisiin riskeihin pankkien tarjoamilla ratkaisuilla. Noin neljännes

asuntovelallisista on ottanut lainaturvavakuutuksen, ja sen suosio kasvaa lainan määrän noustessa ja lähes 40 prosenttia yli 80 000 euron lainoista on vakuutettu. Lisäksi yli neljännes asuntoluotonsaajista on suojautunut korkokatolla. Kiinteäkorkoisen asuntoluoton on valinnut noin 10 prosenttia lainanottajista, ja noin 6 prosenttia on jakanut lainansa kiinteäkorkoiseen ja vaihtuvakorkoiseen osuuteen. (Makkonen, 2016, ss. 38–39)

Suomessa uudet asuntolainat ovat suurimmaksi osin vaihtuvakorkoisia, ja niiden viitekorko on useimmiten euribor. Yleisin vaihtoehto on 12 kuukauden euribor, jolloin lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa. Vaihtuvakorkoiset lainat ovat Suomessa yleisempiä kuin monissa muissa euroalueen maissa. Suomalaiset asuntovelalliset ovat hyötynneet matalista koroista ja kapeista lainamarginaaleista, mikä on tehnyt asuntolainojen kustannuksista edullisempia kuin muualla euroalueella. Kiinteäkorkoiset asuntolainat ovat harvinaisia, mutta niitä otettaessa korko sovitaan yleensä kiinteäksi yli 10 vuodeksi. Sen sijaan korkosuojaukset ovat yleisiä vaihtuvakorkoisissa lainoissa, ja vuosina 2020–2021 noin 28 prosenttia uusista asuntolainoista suojattiin korkojen nousulta. Korkosuojauksen kesto oli tyypillisesti 10 vuotta, ja vaihteluväli oli 5–14 vuotta. Ensiasuntolainoissa korkosuojausta hyödynnettiin enemmän kuin muissa uusissa lainoissa. (Putkuri & Voutilainen, 2022)

Suurin osa asuntolainoista on annuiteettilainoja, joissa maksuerä pysyy aluksi samansuuruisena ja muuttuu vain koron muuttuessa. Toinen yleinen lyhennystapa on kiinteä tasaerälaina, jossa kuukausierä pysyy vakiona, mutta laina-aika voi muuttua koron vaihtelun mukaan. Kaikissa lyhennystavoissa lainan korkotason nousu kasvattaa lainan kokonaiskustannuksia. Uusien asuntolainojen keskikoko on kasvanut merkittävästi viime vuosina. Ensiasuntolainat ovat tyypillisesti suurempia kuin asunnonvaihtajien lainat, kun taas sijoitusasuntolainat ovat keskimäärin pienempiä. Asunnon vaihtajat ja asuntosijoittajat kantavat usein myös aiempia lainoja, mikä lisää heidän kokonaisvelkataakkaansa verrattuna ensiasunnon ostajiin. (Putkuri & Voutilainen, 2022)

2.3 Inflaatio ja korkojen nousu

Tavaroiden ja palveluiden hinnat muuttuvat jatkuvasti. Jotkut hinnat nousevat, toiset taas laskevat. Inflaatiosta puhutaan silloin, kun hintojen nousu koskee laajasti eri tuotteita ja palveluita, eikä vain yksittäisiä tuotteita. Tämä tarkoittaa, että rahalla saa vähemmän kuin ennen, eli rahan arvo heikkenee. Kun inflaatiota mitataan, eniten painoarvoa annetaan niille tuotteille ja palveluille, joihin kotitaloudet käyttävät paljon rahaa, kuten sähkөөn. Sen sijaan halvempien tavaroiden hinnan muutokset vaikuttavat inflaatiolukuun vähemmän,

koska niihin kuluu vähemmän rahaa. Jokaisella kotitaloudella on omat kulutustottumuksensa. Inflaation mittauksessa otetaan kuitenkin huomioon kaikkien kotitalouksien keskimääräinen kulutuskäyttäytyminen. (Euroopan keskuspankki, n.d.)

Inflaatiota mitataan tarkastelemalla kaikkia kotitalouksien käyttämiä tavaroita ja palveluita, kuten päivittäistavaroita, kestokulutustavaroita ja palveluja. Kaikki vuoden aikana hankitut tuotteet ja palvelut muodostavat niin sanotun kulutuskorin. Jokaisella korin tuotteella on oma hintansa, joka voi muuttua ajan myötä. Inflaatiouvauhti saadaan vertaamalla koko kulutuskorin hintaa tietyssä kuussa edellisen vuoden saman kuukauden hintaan. (Euroopan keskuspankki, n.d.)

Suomessa 2000-luvun alkupuolella inflaatio on vaihdellut noin 1–3 prosentin välillä. Vuonna 2008 inflaatio kiihtyi hetkellisesti yli 4 prosenttiin johtuen energian ja raaka-aineiden hintojen noususta. Samana vuonna inflaatio kuitenkin laski nopeasti finanssikriisin takia. Kriisin jälkeen se pysyi alhaisena, mutta vuonna 2011 nousi jälleen hetkellisesti 4 prosenttiin. Tämän jälkeen inflaatio jatkoi laskuaan vuosina 2012–2020, jonka jälkeen koronapandemia ja Venäjän hyökkäyssota kiihdytti inflaation kahdessa vuodessa jopa 9,1 prosenttiin. Vuodesta 2023 vuoteen 2025 se on laskenut takaisin lähemmäs yhtä prosenttia. (Tilastokeskus, 2025) Kuvassa näkyy inflaation kehitys vuosina 2001–2025.

Kuva 2 Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos 2001–2025 (Tilastokeskus, 2025)

Päivitetty: 19.2.2025

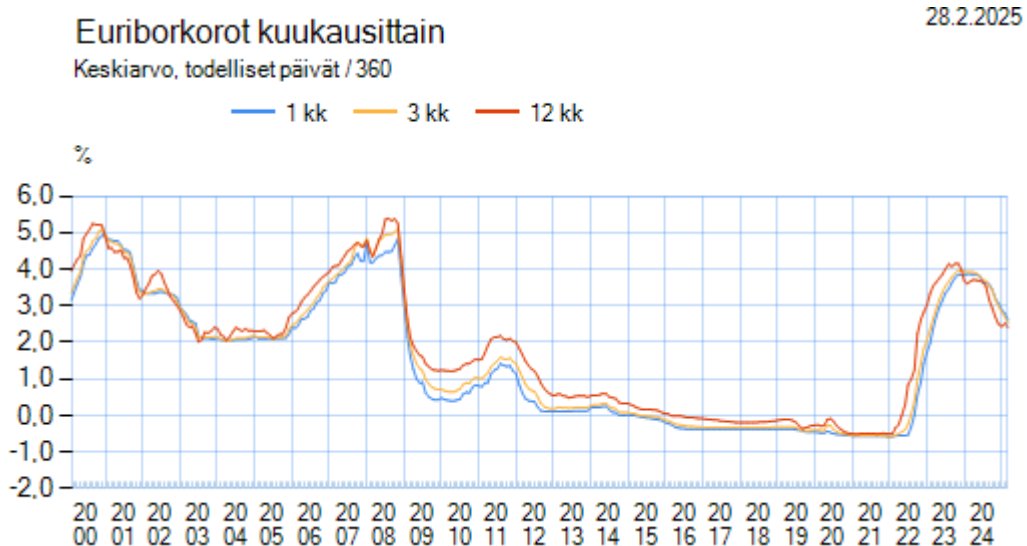
Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos 2001M01-2025M01



Kuvasta nähdään, että inflaatio on vaihdellut merkittävästi vuosien 2001 ja 2025 välillä. Suurin nousu nähtiin vuosina 2022–2023. Tämän jälkeen inflaatio on lähtenyt laskuun ja vuoden 2025 alussa se on jo lähellä kahden prosentin tasoa. Tämä kertoo siitä, että poikkeuksellisen nopea hinnannousu on taittunut ja tilanne on hiljalleen palaamassa normaalimmalle tasolle.

Vuonna 2021 inflaatio alkoi kiihtyä Euroopassa, jonka seurauksena Euroopan keskuspankki alkoi nostamaan korkoja hillitäkseen talouskasvua ja hidastaakseen inflaatiota. Korkojen nousu vähentää ihmisten kulutusta ja saa ihmiset säästämään enemmän, sillä talous on tiukemmalla ja rahaa ei ole yhtä paljon käytettävissä kuin matalamman korkotason aikana. Korkeammat korot vähentävät myös asuntojen kysyntää sekä investointeja. Euron vahvistuminen vähentää siis kokonaiskysyntää ja tämän kautta hidastaa inflaatiota. Koska Suomessa asuntolainoissa käytetään yleisesti vaihtuvia euroalueen viitekorkoja eli euriboreja, välittyy korkojen nousu keskeisesti talouteen. Lainanhoitomenot kasvavat ja rahasta tulee kalliimpaa, jonka seurauksena uusien lainojen kysyntä pienenee. (Lindbald ym., 2023) Kuvassa näkyy euribor korkojen kehitys vuosina 2000–2025.

Kuva 3 Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki, 2025)



12 kuukauden euribor on yksi keskeisimmistä viitekoroista, joka vaikuttaa asuntolainojen korkotasoon ja sitä kautta myös asuntomarkkinoiden kehitykseen. Kuvasta huomataan, 2000-luvun alussa 12 kuukauden euribor vaihtelin noin 2–5 prosentin välillä. Talouskasvun ja asuntomarkkinoiden kuumentuessa korko taso nousi asteittain ja vuoden 2008 alussa euribor oli kohonnut yli 5 prosenttiin. Finanssikriisi muutti tilanteen nopeasti ja pian korkojen

lasku alkoi nopeaan tahtiin. Vuosina 2009–2015 korkotaso oli ennätysmatala. 2009–2011 12 kuukauden euribor oli noin 1–2 prosenttia ja vuonna 2016 se painui ensimmäisen kerran historiassa negatiiviseksi. Vuosina 2016–2021 12 kuukauden euribor pysyi poikkeuksellisen matalana. Korko ympäristö muuttui radikaalisti vuonna 2022 kun inflaatio nousi historiallisen korkealle energian hinnan ja pandemian seurauksena. Vuoden 2022 aikana 12 kuukauden euribor nousi negatiiviselta tasolta yli 3 prosenttiin ja vuoden 2023 syksyllä se oli korkeimmillaan 4,16 prosenttia. (Suomen Pankki, 2025)

3 Riskienhallinta

Nykyajan muuttuva toimintaympäristö ja erilaiset globaalit kriisit ovat lisänneet tarvetta laaja-alaiselle riskienhallinnalle. Toiminnan tuloksellisuuteen liittyy lähes aina jonkinlaisia riskejä, joita ei voi täysin välttää. (Sääskilahti & Mustonen, 2023) Riski tarkoittaa yleisesti mahdollisuutta, että jotain haitallista tai odottamatonta tapahtuu. Se voi kohdistua yksilöihin, organisaatioihin tai omaisuuteen, ja siihen liittyy aina epävarmuutta. Riskienhallinnalla tarkoitetaan järjestelmällistä ja suunnitelmallista toimintaa, jonka avulla organisaatioita johdetaan ja ohjataan riskien näkökulmasta. (Juvonen ym., 2023, Luku 1.2–2.2) Seuraavaksi käsitellään riskienhallinnan merkitystä yleisesti, asuntoluotonannossa ja makrovakausraporttien roolia riskienhallinnassa.

3.1 Riskienhallinnan merkitys

Riskienhallinta auttaa organisaatioita saavuttamaan tavoitteensa sekä tunnistamaan toimintaan liittyvät mahdollisuudet ja uhat. Kokonaisvaltaisessa riskienhallinnassa pyritään tunnistamaan ja priorisoimaan keskeiset riskit eri näkökulmista. Hyvin toteutettu riskienhallinta vahvistaa organisaation kykyä hallita epävarmuuksia ja pienentää riskien haitallisia vaikutuksia. Samalla mahdollistaa toimintaympäristön tarjoamien mahdollisuuksien tehokkaan hyödyntämisen ja tukee organisaation jatkuvuutta.

Riskienhallinnan päätavoitteena on hallita epävarmuutta, joka voi vaikuttaa organisaation tavoitteiden saavuttamiseen. Sen tulee olla osa organisaation toimintaa kaikilla tasoilla. (Sääskilahti & Mustonen, 2023, ss. 9–15)

Keskeistä riskienhallinnassa on arvon luominen ja säilyttäminen, mikä edellyttää sitä, että organisaatio tunnistaa ja hallitsee riskit sekä varmistaa toimintansa jatkuvuuden kaikissa

tilanteissa. Kokonaisvaltainen riskienhallinta on myös osa hyvää hallintotapaa ja tehokas keino organisaation arvon kehittämiseksi. (Juvonen ym., 2023, Luku 3.1–4)

3.2 Riskit asuntoluotonannossa

Asuntoluotonannon riskit voidaan karkeasti jakaa kahteen eri riskiin, maksukyvyttömyysriskiin ja vakuusriskiin. Maksukyvyttömyysriski tarkoittaa tilannetta, jossa velallinen ei pysty hoitamaan lainaansa esimerkiksi tulojen vähenemisen tai elinkustannusten nousun vuoksi. Tämä riski liittyy vahvasti yleiseen talouskehitykseen, sillä esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen tai nopea inflaatio voi vaikeuttaa monen kotitalouden lainanmaksua. Viime aikoina Suomen taloustilanne on heikentynyt, mikä on lisännyt epävarmuutta asuntovelallisten keskuudessa. Yksi tapa suojautua maksukyvyttömyysriskiltä on kerryttää säästöjä taloudellisesti epävarmoja aikoja varten. (Palmu, 2024)

Myös elämäntilanteen muuttuessa, kuten avioeron myötä, käytettävissä olevat tulot voivat vähentyä merkittävästi, mikä voi vaikeuttaa lainan takaisinmaksua. Lisäksi työttömyys ja vakavat sairaudet ovat yleisiä elämäntapahtumia, jotka heikentävät taloudellista tilannetta. Riskienhallinnassa keskeistä on pitkäjänteinen taloudellinen suunnittelu ja lainan suhteuttaminen tuloihin, varallisuuteen ja tulevaisuuden suunnitelmiin. Lainsäädäntö edellyttääkin pankkeja toimimaan vastuullisesti luotonannossa, mikä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asiakkaille on annettava riittävästi tietoa lainasta ja heidän maksukykynsä on arvioitava huolellisesti ennen luoton myöntämistä. Pankit arvioivat yleensä, että asuntolainan hoitokulut eivät saisi ylittää 30–40 prosenttia lainanottajan käytettävissä olevista tuloista. Lisäksi suositellaan, että jokaisella olisi 2–6 kuukauden nettotuloja vastaavat säästöt taloudellisten yllätysten varalle. (Makkonen, 2016, ss. 42–44)

Maksukyvyttömyyteen liittyy myös korkoriski, joka tarkoittaa viitekorkojen nousun aiheuttamaa lainanhoitokustannusten kasvua. Esimerkiksi euriborkorkojen nousu voi nostaa lainaerää tai pidentää laina-aikaa. Molemmat voivat aiheuttaa haasteita velalliselle, etenkin kun asuntolainan takaisinmaksuaika on usein useita kymmeniä vuosia. Viime vuosina korkotason nousu on ollut merkittävä, ja asuntovelallisten onkin hyvä miettiä, miten erilaiset korkotasot vaikuttavat heidän lainansa takaisinmaksuun tulevaisuudessa. Korkoriskeiltä voi suojautua esimerkiksi erilaisilla korkosuojausratkaisuilla, joita pankit tarjoavat. (Palmu, 2024)

Vakuusriski puolestaan liittyy asuntolainan vakuutena olevan omaisuuden arvoon. Yleensä vakuutena toimii ostettava asunto, joten asuntohintojen kehitys vaikuttaa suoraan lainan vakuusarvoon. Jos asuntojen hinnat laskevat nopeasti, voi lainan vakuusarvo heikentyä merkittävästi. Tämä ei välttämättä aiheuta ongelmia, jos lainanmaksukyky säilyy ennallaan, mutta vaikeuksia syntyy, jos vakuusriski ja maksukyvyttömyysriski toteutuvat samanaikaisesti. Tällöin velallisen voi olla pakko myydä asunto, mutta sen arvo on alentunut niin paljon, ettei myynnistä saatu summa kata koko lainaa. Tämä voi johtaa tilanteeseen, jossa velalliselle jää edelleen maksettavaa pankille, vaikka asunto olisi jo myyty. (Palmu, 2024)

Suomalaisilla ja muilla Pohjoismaiden pankeilla on merkittävä osa lainoistaan sidottu kiinteistövakuudellisiin lainoihin. Tämä tarkoittaa, että asunto- ja kiinteistölainojen kehitys vaikuttaa suoraan pankkien rahoitukseen ja riskitasoon. Asuntojen hintojen lasku heikentää kotitalouksien varallisuutta ja erityisesti asuntovelallisten taloudellista asemaa suhteessa velkoihinsa. Tämä voi vähentää kotitalouksien mahdollisuuksia ja halukkuutta ottaa uutta lainaa, vaihtaa asuntoa tai ylläpitää aiempaa kulutustasoaan. Kun hintojen laskuun yhdistyy korkotason nousu, pankkien varainhankinta kallistuu ja asuntolainojen luotonkysyntä vähenee ja luottoriskit kasvavat. (Ahoniemi & Putkuri, 2023)

Luottoriskit toteutuvat tyypillisesti viiveellä, sillä kotitaloudet pyrkivät ensisijaisesti sopeuttamaan kulutustaan ja säästöjään ennen kuin päätyvät laiminlyömään lainojen lyhennyksiä. Vaikka pankkien asuntolainoista aiheutuneet luottotappiot ovat perinteisesti olleet Suomessa vähäisiä, ei tämä takaa, että tilanne pysyisi samanlaisena mahdollisissa tulevilla kriisitilanteissa. Viime vuosina kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut, ja samalla asuntorahoitukseen liittyvät riskit ovat lisääntyneet. (Ahoniemi & Putkuri, 2023)

Suomalaiset kotitaloudet ovat perinteisesti hoitaneet lainanhoitovelvoitteensa tunnollisesti, mutta lainamäärät ovat nykyisin aiempaa suurempia ja laina-ajat pidempiä. Tämä on johtanut siihen, että velkaantuneisuus pysyy korkealla tasolla ja lisää rahoitusjärjestelmän haavoittuvuutta. Suomen luottolaitossektori on rakenteellisesti altis riskeille erityisesti siksi, että lainoitus on vahvasti keskittynyt asunto- ja kiinteistösektorille samalla, kun kotitalouksien velkataso on kansainvälisesti vertailtuna korkea. (Ahoniemi & Putkuri, 2023)

3.3 Makrovakausraporttien rooli

Suomen Pankki ja Finanssivalvonta julkaisevat puolivuositain makrovakausraportin, jonka tarkoituksena on tunnistaa rahoitusjärjestelmää uhkaavat riskit ajoissa ja arvioida kuinka vakavia niiden seuraukset voisivat olla Suomen taloudelle. Monet vakavimmat talous- ja pankkikriisit ovat syntyneet tilanteissa, joissa asuntoluottojen ja kotitalouksien velan määrä on kasvanut nopeasti, mikä on johtanut asuntomarkkinoiden ylikuumentumiseen ja myöhempään romahdukseen. Tämän vuoksi asuntoluottomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi ovat keskeisiä osia makrovakausanalyysissä. Luotonannon ja velkaantuneisuuden nopea kasvu ja asuntojen hintojen nousu ovat mm. riskejä, joita raportissa arvioidaan ja voivat olla uhkia Suomen taloudelle. Makrovakaussäätelyvälineet ovat keinoja, joilla viranomaiset säätelevät rahoitusjärjestelmää vähentääkseen finanssikriisien ja muiden vakavien taloushäiriöiden riskejä ja vaikutuksia. (Björklund ym., 2024)

Makrovakaussäätelyvälineitä voidaan käyttää muun muassa luotonannon ja velkaantumisen hallintaan. Suomessa enimmäisluototussuhde, eli lainakatto, rajoittaa asuntolainan määrää suhteessa ostettavan asunnon arvoon ja muihin vakuuksiin. Pankeille asetettavat lisäpääomavaatimukset puolestaan parantavat niiden kykyä kestää luottotappioita ja jatkaa lainanantoa kotitalouksille ja yrityksille taloustilanteesta riippumatta. Finanssivalvonnan johtokunta vastaa Suomessa makrovakaussäätelyvälineiden käyttöönotosta. Päätökset perustuvat taloudellisten riskien arviointiin sekä tarvittavien toimenpiteiden ja niiden vaikutusten tarkasteluun. (Suomen Pankki, n.d.-b)

Ensimmäinen makrovakausraportti julkaistiin kymmenen vuotta sitten vuonna 2015. Raportissa käsitellään asuntoluotonantoon ja kokonaisluotonantoon liittyviä vakausuhkia, mutta yritysrahoitukseen liittyviä vakausuhkia ei vielä painotettu raportissa. Vasta vuonna 2023 yritysrahoitus sai oman päälukunsa raporttiin.

4 Aineisto ja menetelmät

Opinnäytetyössä käytetään tutkimusmenetelmänä kuvailevaa kirjallisuuskatsausta. Menetelmä ei keskity uuden tiedon tuottamiseen vaan enemmänkin jo olemassa olevan tiedon arviointiin. Aineisto on muodostunut Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan julkaisemista makrovakausraporteista vuosilta 2020-2024.

4.1 Kuvaileva kirjallisuuskatsaus

Kirjallisuuskatsaus on tutkimusmenetelmä, jossa aiempia tutkimuksia analysoimalla tunnistetaan, arvioidaan, tulkitaan ja yhdistetään olemassa olevaa tietoa. Sen tavoitteena on koota yhteen aihealueeseen liittyvä tieto, tehdä johtopäätöksiä ja muodostaa selkeä kokonaiskuva tutkimuskysymysten perusteella. (Vilkkä, 2023, luku 1.1.1, toinen kappale)

Narratiivisen eli kuvailevan kirjallisuuskatsauksen tavoitteena on ilmiön syvälinen ymmärtäminen ja sen johdonmukainen kuvaaminen. Tiedonhankintaprosessi on joustavampi kuin muissa tutkimusmenetelmissä, minkä vuoksi sitä on kritisoitu satunnaisuudesta ja subjektiivisuudesta. Toisaalta se antaa tutkijalle mahdollisuuden laajentaa ymmärrystään tutkimuksen edetessä, minkä myötä tutkimuskysymykset voivat tarkentua ja kehittyä prosessin aikana. Se pyrkii vastaamaan ilmiön ymmärrettävyyteen sekä keskeisten käsitteiden ja niiden suhteiden selventämiseen. Se sopii tutkimuksiin, joissa tavoitteena on luoda uusi kokonaisnäkemys aiemmista tutkimuksista ja tuottaa järjestelmällistä tietoa. Menetelmä tarjoaa yleiskuvan aiheesta sekä auttaa tunnistamaan mahdollisia jatkotutkimuksen tarpeita. (Vilkkä, 2023, luku 1.2.1, kappale 1 ja 2)

Menetelmä valittiin, koska se mahdollistaa aiempien tutkimusten perusteella kattavan yleiskuvan muodostamisen aiheesta. Koska opinnäytetyö perustuu olemassa olevaan tietoon, kirjallisuuskatsaus on tehokas tapa analysoida ja yhdistellä eri lähteistä saatua tietoa. Tällä opinnäytetyöllä pyritään tunnistamaan asuntoluotonantoon liittyviä uhkia ja koska tämän menetelmän yksi pääideoista on tunnistaa ja arvioida olemassa olevaa tietoa, koettiin menetelmä sopivaksi tutkimukselle. Tutkimusmenetelmän avulla voidaan tunnistaa toistuvia riskitekijöitä, arvioida niiden kehitystä sekä selvittää millaisia keinoja on otettu käyttöön riskien välttämiseksi. Lisäksi se antaa syvällisen ymmärryksen asuntoluotonannon riskeistä, joka tekee opinnäytetyöstä hyödyllisen sekä asuntovelallisille että muille asuntomarkkinoista kiinnostuneille.

4.2 Aineiston keruu

Makrovakausraportti julkaistaan kaksi kertaa vuodessa Suomen Pankin verkkosivuilla. Raportit rajattiin vuosiin 2020–2024, koska kyseisellä ajanjaksolla asuntomarkkinat ovat kokeneet merkittäviä muutoksia, kuten koronapandemian vaikutukset, korkotason nousun ja inflaation kiihtymisen. Opinnäytetyöhön valittiin jokaisen vuoden viimeinen raportti, ettei työstä tule liian laaja. Raporteista löytyy kolme päälukua, jotka ovat asuntoluotonantoon

liittyvät vakaushat, kokonaisluotonantoon liittyvät vakaushat sekä yritysrahoitukseen liittyvät vakaushat. Tässä opinnäytetyössä käsitellään pelkästään asuntoluotonantoon liittyviä kappaleita. Kappaleista kuitenkin rajataan vielä pois sijoitusasuntolainoihin, rakennuslainoihin ja asuntoyhteisölainoihin liittyvä tieto. Rajaukset on tehty sen takia, koska makrovakauseraportit käsittelevät laajasti koko rahoitusjärjestelmää, mutta opinnäytetyön tavoitteena on nimenomaan asuntomarkkinoihin ja asuntoluotonantoon kohdistuvien riskien tunnistaminen. Keskittymällä pelkästään asuntoluotonantoon voidaan analysoida syvällisemmin juuri asuntomarkkinoiden kannalta olennaisia riskejä.

4.3 Aineiston analyysi

Tutkimusaineisto analysoitiin hyödyntäen sisällönanalyysiä, jonka tarkoituksena on jäsentää tieto taulukoiden ja kuvioiden avulla. Sisällönanalyysi koostuu kolmesta eri vaiheesta, jotka ovat analyysin valmistelu, organisointi ja raportointi. (Vilka, 2023, luku 3.1, kappale 1) Seuraavaksi esitellään kaksi ensimmäistä vaihetta ja kolmas vaihe toteutuu tuloksissa.

Aineiston analyysi toteutettiin vaiheittain, jotta raporttien riskitekijät ja niiden muutokset saatiin hahmottumaan mahdollisimman selkeästi. Ensimmäisessä vaiheessa käytiin läpi raportit yksi vuosi kerrallaan keskittyen erityisesti niissä esitettyihin uhkakuviin ja tutkimuskysymysten kannalta oleellisiin asioihin. Jokaisesta raportista poimittiin keskeisimmät kohdat omaan tiedostoon. Kerätyn aineiston jäsentelyn apuvälineenä käytettiin värikoodausta, kuten esimerkiksi korkojen nousuun liittyvät riskit koodattiin punaisella ja kotitalouksien velkaantuminen keltaisella. Näin aineisto pysyi selkeänä ja jokaisen vuoden osalta oli helpompi tunnistaa, mitkä teemat olivat olleet esillä minäkin vuonna. Kun kaikki raportit oli käyty läpi, seuraava vaihe oli ryhmitellä aihealueet teemoittain eri riskitekijöihin. Näin pystyttiin tarkastelemaan, miten tietyn teeman/riskin muutokset ovat kehittyneet vuodesta toiseen.

Teemoittelun jälkeen jäsentelyn apuna käytettiin miellekartta tyylistä hahmottelua, jotta kokonaiskuva eri riskitekijöistä tuli selkeämmäksi. Ensin eri riskitekijät järjestettiin aikajanaan, jotta hahmotettiin miten ne ovat muuttuneet vuosien aikana, sitten käytiin aineistosta läpi, millaisia makrovakauserälineitä kuhunkin riskiin oli yhdistetty ja lisättiin ne miellekartta hahmotteluun. Samalla tavalla koottiin myös asuntomarkkinoiden muutokset.

Tämä analyysi muodosti perustan tutkimuksen tuloksille ja johtopäätöksille ja auttoi hahmottamaan asuntoluotonannon riskien muutoksia, makrovakaussuhteita ja niiden vaikutusta asuntomarkkinoihin paremmin. Tuloksien alaluvut koostuvat havaituista riskeistä. Jokaiseen lukuun on sisällytetty tuloksissa havaittuun riskiin liitetty makrovakaussuhteine ja lopuksi viimeisessä alaluvussa havainnoidaan riskien vaikutukset asuntomarkkinoihin.

5 Tulokset

Tuloksissa käydään läpi opinnäytetyön keskeiset havainnot ja vastataan tutkimuskysymyksiin analysoimalla Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan makrovakaussuhteiden pohjalta tunnistettuja riskejä. Tuloksista ilmenee, miten asuntoluotonantoon liittyvät riskitekijät ovat kehittyneet vuosina 2020–2024, millaisia toimenpiteitä riskien hallitsemiseksi on tehty ja miten nämä muutokset ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin.

5.1 Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus on ollut keskeinen riskitekijä asuntoluotonannon ja asuntomarkkinoiden vakaudelle vuosina 2020–2024. Se on noussut huomattavasti ja sen kehityksessä on nähty vaihtelua vuosittain.

Vuonna 2020 työmarkkinatilanne heikentyi koronapandemian takia, mikä nostatti huolta kotitalouksien velanhoidokyvystä. Tämä näkyi muun muassa lyhennysvapaiden määrän kasvuna. Kotitalouksien kokonaisvelka suhteessa tuloihin nousi uusiin ennätyksiin, mikä toi esiin merkittäviä uhkia. Vuonna 2021 velkaantuneisuus jatkoi kasvuaan ja suomalaisilla kotitalouksilla oli yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin. Kokonaisvelat saavuttivat kaikkien aikojen suurimmat lukemat. Tämä oli erityisen huolestuttavaa, koska tulot eivät kasvaneet samaan tahtiin kuin velat. Haasteet jatkuivat vuonna 2022, kun Venäjän hyökkäyssodan vuoksi kuluttajahinnat nousivat nopeasti ja energiakriisi lisäsi kotitalouksien kuluja, joka vaikutti negatiivisesti velanhoidokykyyn. Samalla asuntomarkkinoihin ja rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit syventyivät ja kotitalouksien velkaantuneisuus nousi jälleen uudelle ennätystasolle.

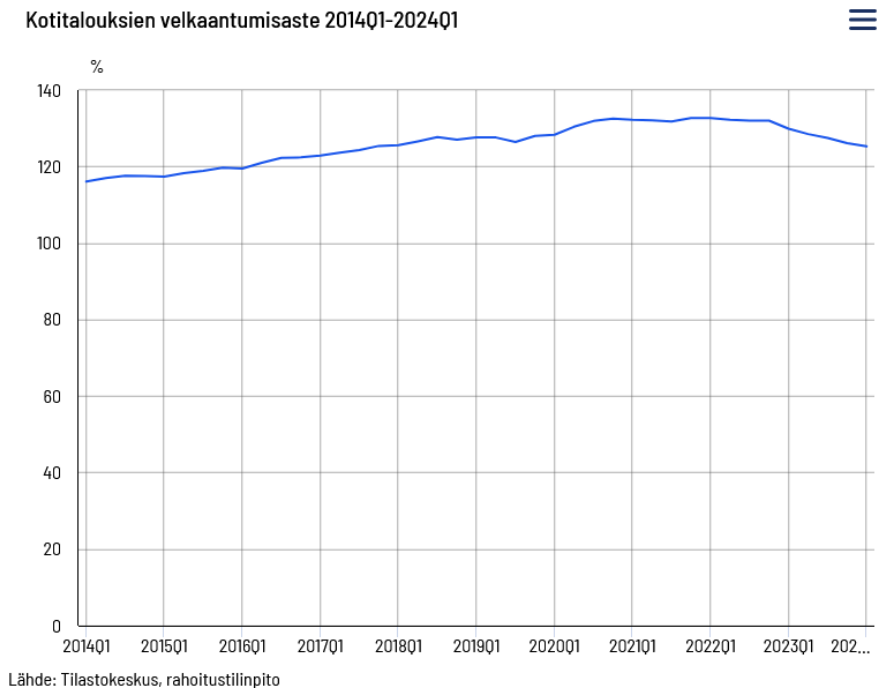
Vuonna 2023 velkaantuneisuus alkoi kuitenkin jo pienentyä lainojen vähenemisen ja kotitalouksien tulojen kasvun myötä. Tämä helpotti velkaantuneisuuden aiheuttamaa

painetta rahoitusjärjestelmän vakaudelle. Vaikka parannusta havaittiin, pysyi velkaantuneisuus silti historiallisen korkealla tasolla ja ylitti jopa finanssikriisin edeltävät lukemat. Myönteistä kehitystä nähtiin vuonna 2024, jolloin velanhoitokyky säilyi riittävänä ja pankkien luottoriskit pysyivät hallinnassa. Kotitalouksien velkaantuneisuus väheni edellisvuoteen verrattuna uusien lainojen vähentyessä ja vanhojen lainojen säännöllisen takaisinmaksun myötä.

Kotitalouksien velkaantuminen on ollut merkittävä riskitekijä, mutta kehitys vuoden 2023 jälkeen osoittaa, että vakauttavat toimet ovat alkaneet tuottaa tulosta.

Enimmäisluototussuhde eli lainan määrä suhteessa vakuuksiin eli ns. lainakatto on muuttunut useaan otteeseen reagoiden kotitalouksien velkaantumiseen ja taloustilanteeseen. Vuonna 2020 enimmäisluototussuhde palautettiin normaalille tasolle 90 prosenttiin aiemmasta 85 prosentista. Vuonna 2021 enimmäisluototussuhdetta tiukennettiin ja uusien asuntolainojen osalta se laskettiin 85 prosenttiin. Tämä muutos tehtiin tilanteessa, jossa kotitalouksien velkaantuneisuus oli kasvanut merkittävästi ja velkataakka suhteessa tuloihin oli historiallisen suuri. Vuonna 2023 enimmäisluototussuhde palautettiin jälleen lakisääteiselle tasolle 90 prosenttiin. Näillä muutoksilla pyritään tasapainoilemaan asuntomarkkinoiden tukemisen ja kotitalouksien velkaantumisen välillä. Tiukennuksia on tehty velkaantuneisuuden kasvun hillitsemiseksi ja toisaalta kevennyksiä on käytetty asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi taloudellisesti haastavina aikoina. Seuraavasta kuvasta huomaa suomalaisten kotitalouksien velkaantumisasteen kehityksen vuosina 2014–2024.

Kuva 4 Kotitalouksien velkaantumisasteen kehitys (Tilastokeskus, 2024)



Kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut melko tasaiseen tahtiin vuodesta 2014 vuoteen 2021 asti, kuten kuvasta näkyy. Vuonna 2021 velkaantuneisuus oli huipussaan, mutta kasvu hidastui ja vuonna 2022 velkaantuneisuus on lähtenyt selvästi laskuun. Kuvasta huomaa hyvin vuoden 2022 asuntomarkkinoiden hiipumisen ja sitä myötä uusien asuntolainojen vähenemisen.

5.2 Tavanomaista pidemmät ja suuremmat lainat

Viime vuosina uusien asuntolainojen laina-ajat ovat pidentyneet ja lainat ovat suurentuneet, joka on herättänyt huolta kotitalouksien velkaantumisesta ja rahoitusjärjestelmän vakaudesta. Vuonna 2020 pitkät, yli 26 vuoden asuntolainat yleistyivät. Vuonna 2021 havaittiin, että suurten ja tavanomaista pidempien asuntolainojen osuus oli korkeampi kuin vuonna 2018, mutta merkkejä kasvun jatkumisesta ei kyseisen vuoden aikana ollut. Myös vuoden 2021 alkupuoliskolla uusien asuntolainojen keskikoko oli aiempaa suurempi.

Vuonna 2022 sama trendi jatkui ja pidempien uusien asuntolainojen osuus kasvoi edelleen. Erityisesti kesän jälkeen pidempien lainojen osuus uusista lainoista nousi ennätysellisen suureksi. Tämä herätti huolta, sillä pitkät laina-ajat voivat lisätä kotitalouksien

velkaantumisriskiä ja tuoda taloudelle suurempia ongelmia, jos korkotaso tai taloudellinen tilanne muuttuu heikompaan suuntaan.

Lainsäädäntöön tehtiin muutos vuonna 2023, jolla asuntolainojen enimmäispituus rajoitettiin 30 vuoteen. Tällä rajoituksella pyrittiin hillitsemään kotitalouksien liiallista velkaantumista ja vähentämään rahoitusjärjestelmän riskejä. Vuonna 2024 nähtiin, että uusien asuntolainojen keskikoko oli pienentynyt noin 10 prosenttia kahdessa vuodessa, mikä viittasi siihen, että lainsäädännölliset toimet ja talouden yleinen kehitys olivat vaikuttaneet lainakäyttäytymiseen.

5.3 Korkojen nousu

Korkojen nousu on ollut merkittävä riskitekijä asuntoluotonannossa vuosina 2020–2024. Vuonna 2020 matala korkotaso helpotti asuntovelallisten lainanhoitoa ja myös vuonna 2021 uusien asuntolainojen keskikorko pysyi historiallisen alhaisena ja 12 kuukauden euribor oli negatiivinen. Tämä tilanne loi suotuisat olosuhteet lainojen ottamiselle, mutta samalla se myös kannusti kotitalouksia velkaantumaan entistä enemmän.

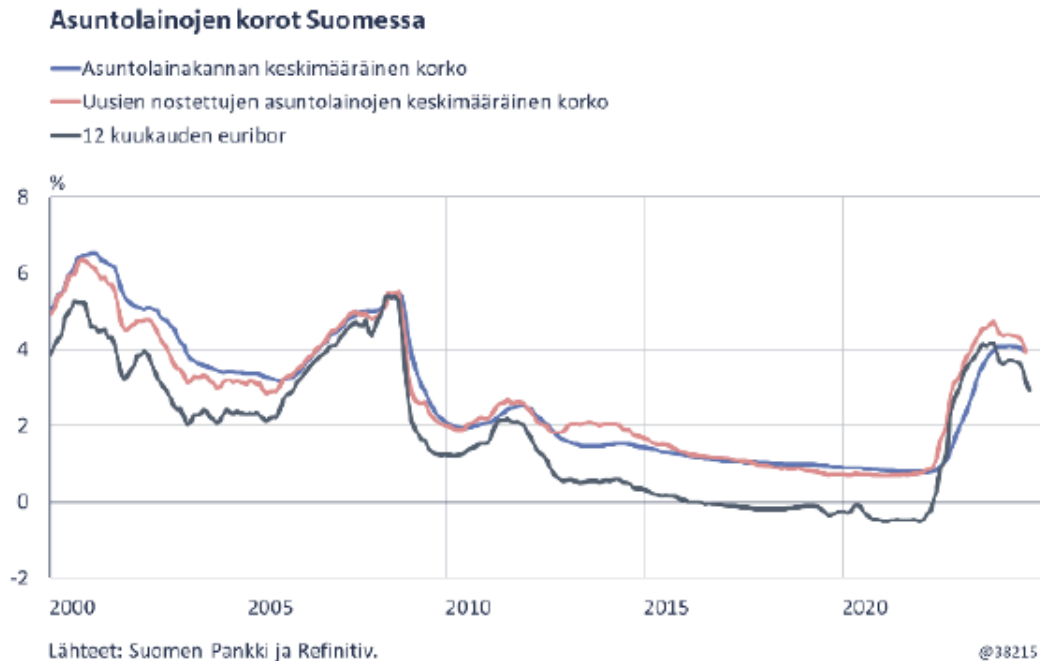
Vuonna 2022 tilanne muuttui ja korkojen nousu alkoi kasvattamaan lainanhoitomenoja. Uusien asuntolainojen keskikorko nousi elokuussa 1,9 prosenttiin ja 12 kuukauden euribor 1,7 prosenttiin, kun se vielä vuosina 2020 ja 2021 oli pysytellyt noin 0,69 prosentissa. Syyskuussa 12 kuukauden euribor nousi jo 2,23 prosenttiin ja sen odotettiin nousevan edelleen

Vuonna 2023 korkojen nousu jatkui voimakkaasti ja syksyllä 12 kuukauden euribor oli korkeimmillaan 4,16 prosenttia. Uusien asuntolainojen keskikorko nousi alkuvuoden aikana ja elokuussa se oli jo 4,6 prosenttia. Korkojen nousu vaikutti laajasti kotitalouksien talouteen. Korkojen nousu alkoi kuitenkin hidastua vuonna 2024 ja elokuussa uusien lainojen keskikorko oli laskenut 3,9 prosenttiin. Elokuun korkotaso oli selvästi matalampi, sillä korkeimmillaan se oli 4,7 prosenttia vielä samana vuonna. 12 kuukauden euribor alkoi laskea ja se oli elokuussa 3,2 prosenttia ja syyskuussa 2,98 prosenttia. Korkojen lasku jatkui, mikä helpotti kotitalouksien lainanhoitotaakkaa ja vähensi korkoriskin merkitystä asuntoluotonannossa.

Suoranaisesti korkojen nousuun liittyviä toimenpiteitä ei opinnäytetyössä saatu selville, mutta korkosuojaukset, säästöt ja mahdollisuus lainanhoitojoustoihin pienentävät uhkia

korkeiden ja elinkustannusten nousun varalle. Seuraavassa kuvassa näkyy asuntolainojen keskikoron kehitys viime vuosina.

Kuva 5 Asuntolainojen korot Suomessa (Björklund ym., 2024)



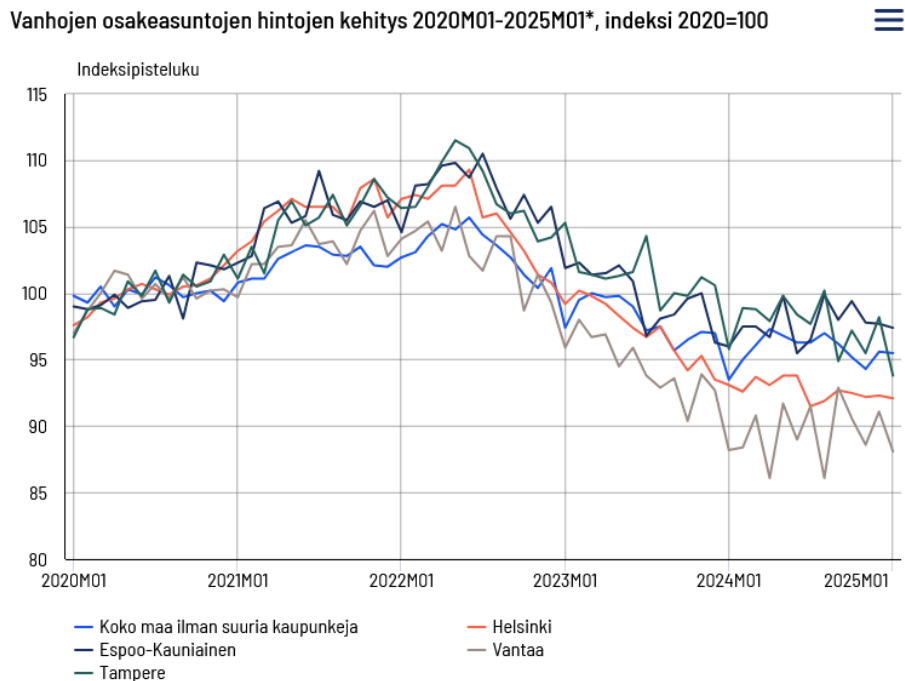
Kuvasta huomataan, että asuntolainakannan keskimääräinen korko, uusien asuntolainojen keskimääräinen korko ja 12 kuukauden euribor liikkuvat samaan tahtiin. Korkotasoa alkoi laskea vuoden 2011 jälkeen ja pysyi ennätysellisen matalana 2021 loppuvuoteen saakka. Korkojen jyrkkä nousu nähdään vuoden 2022 alkupuolella ja lasku on havaittavissa vasta lähempänä vuotta 2024.

5.4 Asuntojen hintakehitys

Asuntojen hintojen lasku ja kysynnän heikkeneminen ovat olleet merkittäviä riskejä viime vuosina. Niiden vaikutukset heijastuvat kotitalouksiin, luottolaitoksiin sekä koko asuntomarkkinaan. Vuonna 2020 asuntojen hinnat jatkoivat laskuaan suurimmassa osassa maata verrattuna edelliseen vuoteen. Koronapandemia ei kuitenkaan kiihdyttänyt hintojen laskua merkittävästi, vaikka kevääseen verrattuna hinnat laskivat ympäri Suomea, Helsingissä ja Tampereella nähtiin nousua. Vuonna 2021 hintojen nousu ei kiihtynyt merkittävästi, mutta pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa kasvu jäi 0,7 prosenttiin. Vuonna 2022 asuntojen hinnat olivat keskimäärin hieman korkeammat kuin vuotta aiemmin, mutta inflaatio alkoi samalla vaikuttamaan

asuntojen arvoihin ja hinnat kääntyivät laskuun. Seuraavassa kuvassa näkyy vanhojen osakeasuntojen hintakehitys vuosilta 2020–2024.

Kuva 6 Asuntojen hintojen kehitys (Tilastokeskus, 2025)



Kuten kuvasta nähdään, vuonna 2023 asuntojen hinnat olivat laskeneet erityisesti pääkaupunkiseudulla vuoden 2022 huippuun verrattuna. Asuntojen hintojen lasku oli jopa voimakkaampaa kuin globaalin finanssikriisin aikaan ja erityisesti myynnissä olevien asuntojen määrä kasvoi merkittävästi. Vuonna 2024 hintojen lasku jatkui ja keskimäärin asuntojen hinnat olivat Suomessa noin 10 prosenttia matalammat kuin vuotta aiemmin. Hintojen laskun odotettiin tasoittuvan vuoden 2024 aikana, mutta niiden lasku on kestänyt edelleen pidempää kuin globaalin finanssikriisin aikaan. Sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa asuntojen hinnat ovat edelleen alhaiset ja myynnissä olevien asuntojen määrä pysynyt korkeana.

5.5 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Kotitalouksien velkaantuminen on ollut merkittävä tekijä asuntomarkkinoiden kehityksessä. Vuoden 2021 vilkkaalla asuntokaupalla ja uusien asuntolainojen nousulla oli yhteys siihen, että kuluttajat hakivat yhä suurempia ja pidempiaikaisia lainoja hyödyntäen matalaa korkotasoa. Kuitenkin vuodesta 2022 lähtien korkojen nousu ja talouden epävarmuus

johtivat kuluttajien varovaisempaan lainanottoon, mikä näkyi uusien lainojen nostamisen hiipumisena ja asuntojen kysynnän laskuna. Vuonna 2023 uusien lainojen määrä väheni merkittävästi, ja asuntolainakannan vuosimuutos painui negatiiviseksi, mikä osoitti, että kotitaloudet ottivat vähemmän uusia lainoja suhteessa aiempiin vuosiin.

Korkojen nousu vaikutti merkittävästi asuntomarkkinoiden kehitykseen erityisesti vuodesta 2022 lähtien. Kun korot alkoivat nousta, asuntokauppa ja -luotonanto heikkenivät, ja keväällä 2022 markkinat hidastuivat merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna. Korkojen nousu nosti lainanhoitokustannuksia, vähensi uusien lainojen kysyntää ja johti asuntojen hintojen laskuun. Vuonna 2023 korkojen vaikutus oli yhä selvästi nähtävissä, sillä asuntokauppa oli laskusuhdanteessa, eikä elpymisen merkkejä vielä havaittu. Vuonna 2024 korkojen lasku alkoi kuitenkin tukea markkinoiden vakautumista ja parantaa kotitalouksien velanhoitokykyä.

Asuntojen hintojen lasku on ollut yksi asuntomarkkinoihin vaikuttaneista tekijöistä. Vuonna 2022 inflaatio ja korkojen nousu vaimensivat asuntokauppaa, ja asuntojen hinnat alkoivat laskea. Vuonna 2023 asuntojen hinnat olivat edelleen laskussa, ja myynnissä oli runsaasti asuntoja, mutta kysyntä pysyi vaimeana. Tarjonta oli suurempaa kuin kysyntä. Vuonna 2024 hintojen lasku alkoi tasaantua, mutta noususuhdanteen merkkejä ei vielä ollut selkeästi nähtävissä.

Kaikki tutkimuksessa havaitut riskit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoiden kehitykseen merkittävästi. Korkojen nousu ja taloudellinen epävarmuus hillitsivät asuntokauppaa, mikä puolestaan johti asuntojen hintojen laskuun ja vähensi uusien lainojen kysyntää. Kotitalouksien velanhoitokyvyn heikkeneminen hidasti markkinoita entisestään. Vuonna 2024 nähtiin kuitenkin merkkejä markkinoiden vakiintumisesta, kun korkojen lasku ja talouden vähittäinen elpyminen alkoivat tukea asuntojen kysyntää ja kaupankäynnin piristymistä.

6 Johtopäätökset

Tämä opinnäytetyö on tuonut esiin keskeisiä asuntoluotonantoon liittyviä riskejä ja niiden kehityksen vuosina 2020–2024. Tulosten perusteella voidaan todeta, että kaikki havaitut riskit kulmineituvat kotitalouksien velkaantumiseen, joka on historiallisesti ollut merkittävä tekijä aiempien finanssikriisien taustalla. Velkaantumisen hallinta on ollut keskeinen tavoite rahoitusjärjestelmän sääntelyssä ja valvonnassa.

Ensimmäinen tutkimuskysymys tarkasteli merkittävimpiä asuntoluotonannon riskitekijöitä ja niiden muutoksia vuosien varrella. Tulokset osoittavat, että kotitalouksien velkaantuneisuus, pitkät ja tavanomaista suuremmat lainat, korkojen nopea nousu, asuntojen hintojen lasku olivat keskeisiä haasteita. Erityisesti alhainen korkotasoa ennen vuotta 2022 mahdollisti pitkät ja suuret lainat, mikä lisäsi kotitalouksien velkaantumista. Velkaantuneisuus alkoi kuitenkin pienentyä vuonna 2023 lainojen vähenemisen ja kotitalouksien tulojen kasvun myötä, mutta se säilyi edelleen historiallisen korkealla tasolla ylittäen jopa finanssikriisiä edeltäneet lukemat.

Toinen tutkimuskysymys tarkasteli toimenpiteitä, joita on tehty asuntoluotonantoon liittyvien riskien vähentämiseksi. Rahoitusjärjestelmän vakauden säilyttämiseksi vuonna 2020 enimmäisluototussuhdetta nostettiin tilapäisesti pandemian aiheuttaman talouskriisin vaikutusten pienentämiseksi. Vuonna 2021 se kuitenkin laskettiin takaisin 85 prosenttiin, jotta kotitaloudet pystyisivät suoriutumaan veloistaan korkojen noustessa ja talouden epävarmuuden kasvaessa. Vuonna 2023 se palautettiin 90 prosenttiin eli lakisääteiselle tasolle. Myös vuonna 2023 asuntolainan enimmäispituudeksi määrättiin 30 vuotta uudella lainsäädännöllä, mikä puolestaan vähensi riskiä tavanomaista pidempien lainojen kohdalla. Nämä toimenpiteet ovat osoittautuneet tehokkaiksi rahoitusjärjestelmän vakauden säilyttämisessä.

Viimeisessä tutkimuskysymyksessä keskityttiin, miten havaitut riskit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin. Korkojen nousu on lisännyt lainanhoitokustannuksia, mikä on heikentänyt kotitalouksien maksukykyä ja hillinnyt asuntokauppaa. Samalla pankkien luotonannon varovaisuus on kasvanut, mikä osaltaan on vaikuttanut markkinoiden hidastumiseen. Toisaalta kotitalouksien velkaantuneisuuden lasku vuonna 2023 helpotti velkaantuneisuuden aiheuttamaa painetta rahoitusjärjestelmälle.

Tulevaisuuden tutkimuksessa voisi keskittyä tarkemmin yhteen riskitekijään. Esimerkiksi kotitalouksien velkaantumista ja sen vaikutuksia voisi lähteä tutkimaan eri näkökulmista, vielä syvemältä ja verrata esimerkiksi naapuri maahan Ruotsiin. Lisäksi olisi mielenkiintoista selvittää, kuinka tehokkaita sääntelytoimet ovat olleet pitkällä aikavälillä ja miten ne ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin ja rahoitusjärjestelmän vakauteen. Tämän opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että rahoitusjärjestelmän sääntely ja vakaus ovat toimineet odotetusti ja Suomi on välttynyt uudelta finanssikriisiltä huolimatta merkittävistä taloudellisista ja globaaleista haasteista.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön suunnittelu aloitettiin alku vuonna 2025 ja sen valmistuminen ajoittui saman vuoden keväälle. Tammikuun aikana suunnitteluvaihe oli valmis, jonka jälkeen aloitettiin tiedonhaku teoriaosuutta varten ja kirjoitettiin tietoperusta opinnäytetyölle. Helmikuussa aloitettiin tutkimusaineiston tarkastelu ja koottiin tiedot yhteen tiedostoon. Väliseminaariin osallistuttiin helmikuun loppupuolella, jonka jälkeen muokattiin opinnäytetyötä palautteiden perusteella. Tutkimusaineiston analysointi aloitettiin maaliskuussa, jonka jälkeen raportoitiin tutkimustulokset ja johtopäätökset. Huhtikuun aikana kirjoitettiin tiivistelmä sekä suoritettiin kypsyysnäyte ja osallistuttiin loppuseminaariin. Toukokuun alkuun mennessä viimeistelyt oli tehty ja opinnäytetyö valmis.

Työskentely opinnäytetyön parissa oli mielenkiintoista ja kehittävää. Uskon ammatillisen osaamiseni kehittyneen saadessani tutustua syvällisesti asuntomarkkinoiden viime vuosien muutoksiin sekä yleisesti talouden kehitykseen. Aihe oli alusta alkaen mielenkiintoinen ja ajankohtainen, joka ruokki tiedon janoa työn edetessä. Fokus pysyi hyvin työn keskiössä, sillä aihe puhututti sekä uutisissa, sosiaalisessa mediassa sekä omalla työpaikalla koko opinnäytetyö prosessin ajan.

Opinnäytetyöllä oli alusta alkaen selkeä tavoite ja sitä tukeva tutkimuskysymys. Työn edetessä tutkimuskysymyksiä lisättiin palautteen perusteella, jotta tuloksista saadaan monipuolisemmat. Aiheen kannalta olennainen tietoperusta oli kerätty ja kuvattu opinnäytetyön aihetta ja tutkittavaa ilmiötä tukien. Suurin haaste opinnäytetyön tekemisessä oli ajankäyttö. Täyspäiväisen työn ja opinnäytetyön tekeminen oli ajoittain haastavaa, mutta tekemistä tuki aito kiinnostus aihetta kohtaan ja tekemisen pilkkominen pienempiin osiin.

Tulevaisuudessa tutkimuspainotteiseen opinnäytetyöhön voisi lisätä esimerkiksi haastattelun tai kyselyn, joka toisi luotettavuutta ja syvyyttä tuloksiin ja niiden arviointiin. Loppujen lopuksi opinnäytetyön lopputulos miellyttää ja se antoi arvokasta tietoa ja taitoa tulevaisuutta varten. Aiheen valintaan olen erityisen tyytyväinen, sillä koen sen tukevan ammatillista osaamista nykyisessä työtehtävässä. Tämä lisäsi motivaatiota ja teki työn tekemisestä mielekästä alusta loppuun.

Lähteet

- Ahoniemi, K., Putkuri, H (27.4.2023). *Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa?* Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikkeen-se-voi-vaikuttaa/>
- Björklund, N., Järvenpää, M., Nyholm, J., Putkuri, H., & Vauhkonen, J. (18.12.2024). *Makrovakauseraportti 2/2024* [Report]. <https://publications.bof.fi/handle/10024/53882>
- Euroopan keskuspankki. (n.d.). *Mitä on inflaatio?* https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html
- Hirvonen, A. (19.1.2024). *Asuntolainojen korot nousivat Suomessa muuta euroaluetta nopeammin.* Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2024/asuntolainojen-korot-nousivat-suomessa-muuta-euroaluetta-nopeammin/>
- Juvonen, M., Koskensyrjä, M., Kuhanen, L., Kämppi, P., & Talala, T. (4.9.2023). *Yrityksen riskienhallinta.* FINVA <https://www.ellibslibrary.com/reader/9789526659039>.
- Lindbald, A., Silvo, A., & Viertola, H. (19.12.2023). *Korkojen nousu hidastaa inflaatiota ja talouskasvua Suomessa.* *Euro ja talous.* <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/6/vaihtoehtolaskelma-korkojen-nousu-hidastaa-inflaatiota-ja-taloukasvua-suomessa/>
- Makkonen, A. (2016). *Asunto- ja kuluttajarahoitus.* Alma. [https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.hamk.fi/teos/BAXBBXATEBIEC#kohta:Luottomarkkinat\(\(20\)ja\(\(20\)luottoyhteiskunta\(:2.2\(\(20\)Joka\(\(20\)toisella\(\(20\)suomalaisella\(\(20\)on\(\(20\)velkaa\(:Asuntoluotot/piste:b2106](https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.hamk.fi/teos/BAXBBXATEBIEC#kohta:Luottomarkkinat((20)ja((20)luottoyhteiskunta(:2.2((20)Joka((20)toisella((20)suomalaisella((20)on((20)velkaa(:Asuntoluotot/piste:b2106)
- Nykänen, M. (29.4.2024). *Rahoitusmarkkinoiden toimiva sääntely on myös Suomen etu.* Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2024/rahoitusmarkkinoiden-toimiva-saantely-on-myos-suomen-etu/>
- OP Ryhmä. (18.6.2024). *Seitsemän osuuspankin yhdistymishanke etenee Pohjois-Suomessa – Yhdistymissuunnitelmaan liittyvät asiakirjat on allekirjoitettu.* <https://www.op.fi/web/op-ylitornio/-/seitsemän-osuuspankin-yhdistymishanke-etenee-pohjois-suomessa-yhdistymissuunnitelmaan-liittyvät-asiakirjat-on-allekirjoitettu>
- Palmu, M. (29.9.2024). *Vasara ja nauloja: Tarkastelussa asuntovelan riskit.* Inderes. <https://www.inderes.fi/articles/vasara-ja-nauloja-tarkastelussa-asuntovelan-riskit>
- Putkuri, H., & Voutilainen, V. (4.5.2022). *Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempää.* *Euro ja talous.* <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-myos-aiempaa-pidempia/>
- Suomen Pankki. (28.2.2025). *Euriborkorot kuukausittain.* Suomen Pankki. https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

- Suomen Pankki. (n.d-a). *Makrovakauspoliitilla edistetään rahoitusjärjestelmän vakautta*. Suomen Pankki. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/makrovakauspoliitilla-edistetaan-rahoitusjarjestelman-vakautta/>
- Suomen Pankki. (n.d-b). *Vakaa rahoitusjärjestelmä*. Suomen Pankki. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/vakaa-rahoitusjarjestelma/>
- Sääskilahti, T., & Mustonen, E. (2023). *Riskienhallinnan käsikirja valtionhallinnon toimijoille*. Valtiovarainministeriö. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165087/VM_2023_54.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tilastokeskus. (19.2.2025). *Inflaatio*. <https://stat.fi/indikaattori/inflaatio>
- Tilastokeskus. (27.2.2025) *Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 0,4 % vuoden takaisesta tammikuussa 2025*. <https://stat.fi/julkaisu/cm192xdi78z8i06ukjw7w8dzp>
- Tilastokeskus. (24.6.2024). *Kotitalouksien velkaantumisaste jatkoi laskuaan vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä*. <https://stat.fi/julkaisu/cln38ify8b70r0cut3jrpv3vc>
- Vilkkä, H. (2023). *Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina*. <https://www.ellibslibrary.com/reader/9789518849448> Art House.

Liite 1. Aineistohallintasuunnitelma

1. Opinnäytetyön aineiston kuvaus:

Opinnäytetyön aineistona käytetään Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan julkaisemia makrovakauseraportteja vuosilta 2020-2024. Raportit julkaistaan puolivuositain ja työssä käytetään loppuvuoden raportteja kyseisiltä vuosilta. Raportit julkaistaan Suomen Pankin verkkosivuilla.

- Aineistohankinnan menetelmänä toimii valmiit tutkimukset ja tilastot, jotka ovat listattuna seuraavaksi:

Björklund, N., Kauko, K., Putkuri, H., Vauhkonen, J., (18.12.2020) *Makrovakauseraportti 2/2020, Asuntoluottoon liittyvät vakausuhat*. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta.

<https://publications.bof.fi/handle/10024/44602>

Björklund, N., Kauko, K., Putkuri, H., Vauhkonen, J., (17.12.2021) *Makrovakauseraportti 2/2021. Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhat*. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta.

<https://publications.bof.fi/handle/10024/44604>

Silvo, A., Björklund, N., Kauko, K., Putkuri, H., Vauhkonen, J., (19.12.2022) *Makrovakauseraportti 2/2022. Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhat*. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta. <https://publications.bof.fi/handle/10024/52526>

Björklund, N., Järvenpää, M., Kauko, K., Koponen, H., Putkuri, H., Vauhkonen, J., (20.12.2023) *Makrovakauseraportti 2/2023. Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhat*. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta. <https://publications.bof.fi/handle/10024/53211>

Björklund, N., Järvenpää, M., Nyholm, J., Kauko, K., Putkuri, H., Vauhkonen, J., (18.12.2024) *Makrovakauseraportti 2/2024. Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhat*. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta. <https://publications.bof.fi/handle/10024/53882>

- Analysoitavat aineistot ovat pdf tiedostoina.

2. Aineiston tallennus ja säilytys:

Aineisto käsitellään opinnäytetyön tekijän omalla salasanalla suojatulla tietokoneella. Koska aineisto on julkinen ei muita toimia sen tallennukselle tai säilytykselle tarvita.

3. Henkilötietojen ja arkaluonteisten tietojen käsittely:

Opinnäytetyössä ei käytetä henkilötietoja eikä arkaluonteisia tietoja.

4. Aineiston omistajuus:

Opinnäytetyön aineiston omistaa Suomen Pankki. Suomen Pankin aineistoa saa jakaa sellaisena kuin se on ja niin kuin se on saatavilla. Aineistosta saa valmistaa kappaleita rajoitetusti tekijänoikeuslain mukaisesti ja sitä voi saattaa yleisön saataviin kokonaan tai osittain ei-kaupallisiin tarkoituksiin edellyttäen, että aineistoa ei muokata ja lähde mainitaan.

5. Aineiston jatkokäyttö työn valmistumisen jälkeen:

Tutkimusaineistoa ei anneta jatkokäyttöön. Opinnäytetyön tekijä säilyttää aineiston tietoturvallisesti vuoden ajan opinnäytetyön hyväksymispäivästä, jotta opinnäytetyön tulokset voidaan tarvittaessa varmistaa ja hävittää tämän jälkeen aineisto tietoturvallisesti.