

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut
2013

Adolfia Aikko

LAINAKATON VAIKUTUS PANKKIEN TOIMINTAAN JA ENSIASUNNON OSTAJIIN



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Myyntityön koulutusohjelma | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

Toukokuu 2013 | 38

Jukka Rantala

Adolfia Aikko

LAINAKATON VAIKUTUS PANKKIEN TOIMINTAAN JA ENSIASUNNON OSTAJIIN

Työn päätavoitteena oli selvittää, miten lainakaton tuleminen vaikuttaisi ensiasunnon ostajiin ja miten lainakatto vaikuttaisi pankkien myynteihin ja lainamenettelyihin. Tutkimuksessa kartoitettiin kahden pankin mielipiteitä lainakatosta sekä muun tutkimuksen pohjalta analysoitiin lainakaton kokonaisvaltaisia vaikutuksia.

Tutkimuksen teoriaosassa tuotiin ilmi Suomen nykyistä taloustilannetta, asuntomarkkinoita ja kotitalouksien velkaantumista. Lisäksi käsiteltiin pankkitoiminnan sääntelyä, valvontaa ja mitä riskejä pankkitoimintaan liittyy. Lainakaton vaikutukset ja sen tarvittavuus olivat myös käsittelyn kohteena. Työn empiriassa analysoitiin kahden haastattelun sekä muun tehdyn tutkimuksen pohjalta lainakaton radikaaleja vaikutuksia ja mitä ratkaisua sen tilalle voitaisiin ajatella.

Lainakaton vaikutukset ovat moninaiset ja se on herättänyt erittäin vahvoja mielipiteitä. Muiden maiden kokemukset lainakatosta eivät tue sen käyttöönottoa Suomessa. Lainakatto vaikuttaisi radikaalisti ensiasunnon ostajien lisäksi myös pienituloisiin. Lisäksi sen vaikutukset uudisrakentamiseen, vuokra-asuntojen hintoihin olisivat suuret ja se myös lisäisi kotitalouksien ylivelkaantumista, koska lainaa otettaisiin epäedullisin keinoin. Lainakatto laskisi lainanantoa ja sitä kautta vaikuttaisi negatiivisesti pankkien myynteihin.

ASIASANAT:

Lainakatto, ylivelkaantuminen, taluskriisi, ensiasunnon ostajat

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

May 2013 | 38

Jukka Rantala

Adolfia Aikko

LOAN CEILINGS IMPACT ON BANK OPERATIONS AND FIRST TIME BUYERS

The main objective of the thesis was to determine, how the loan ceiling would influence first-time home buyers and how the loan ceiling would affect banks' sales and loan procedures. The study analyzed the banks opinions of the loan ceiling and, on the basis of the rest of the study, the holistic impact of the loan ceiling was analyzed.

The theory part of the study revealed the current economic situation in the housing market and household debt in Finland. It also deals with banking regulation, supervision and the risks associated with banking activities. The necessity and effects of the loan ceiling were also subject to review. The empirical section analyzed two interviews, as well as other research, on the basis of the radical implications of the loan ceiling and what solution in its place could be thought of.

The loan ceiling effects are complex, and it has attracted very strong opinions. Other countries experience of the loan ceiling does not support its introduction in Finland. The loan ceiling would radically influence first-time home buyers, but also those with low-income. In addition to its effects on new construction, rental housing prices would be high, and it will also increase the over-indebtedness of households, because loans would taken in the most unfavorable way. The loan ceiling would reduce lending and thus a make negative impact on banks' sales.

KEYWORDS:

loan ceiling, over-indebtedness, economic crisis, first-time buyers

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
2 ENSIASUNNON OSTO JA SÄÄNTELY SUOMESSA	7
2.1 Pankit ja ensiasunnon ostajat	7
2.2 Vastuullinen luotonanto	10
2.3 Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta	12
2.3.1 Luottolaitoslaki	12
2.3.2 Finanssivalvonta	13
3 LAINAKATTO JA SEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	15
3.1 Lainakaton tarvittavuus	15
3.2 Lainakaton oletetut vaikutukset	16
4 CASE: LAINAKATON VAIKUTUS PANKKEIHIN JA ENSIASUNNON OSTAJIIN RAUMALLA	19
4.1 Tutkimuksen toteutus ja tavoitteet	19
4.2 Haastattelun tulokset	21
4.3 Tutkimustulosten analysointi	25
5 YHTEENVETO	34
LÄHTEET	37

LIITTEET

Liite 1. Haastattelu A

Liite 2. Haastattelu B

1 JOHDANTO

Heikentyneen taloustilanteen koetaan muodostavan kotitalouksien taloudelliselle kantokyvyille merkittävän uhkatekijän. Tähän ratkaisuksi on esitetty finanssi- valvonnan määräämää lainakattoa, jossa asuntolainan omarahoitusosuutta nostettaisiin suuremmaksi. Lainakaton on ajateltu hillitsevät suomalaisten velkaantumista ja tasaavan kuumementuneita asuntomarkkinoita ja sitä kautta sillä on ajateltu olevan suuri kansantaloudellinen merkitys. Lainakaton ennustetaan vaikuttavan radikaalisti etenkin ensiasunnon ostajiin, sillä heidän olisi vaikea kerätä suurta omarahoitusosuutta tai saada takaajia lainalle. Tämä aihe on aiheuttanut paljon keskustelua mediassa ja ihmisten keskuudessa. Ajankohtaisena ja mielipiteitä jakavana aiheena lainakatto onkin varsin kiinnostava tutkimuskohde.

Työn tavoitteena on kuvata, miten lainakatto vaikuttaisi ensiasunnon ostajiin sekä miten haastateltavat pankit arvelevat lainakaton vaikuttavan pankkien lainamenettelyihin ja mitä muutoksia lainakatto Suomessa aiheuttaisi. Tutkimuksessa haastatellaan kahden eri pankin edustajia Raumalta, kummatkin pankit esiintyvät työssä nimettöminä (pankki A ja pankki B). Tarkoituksena on saada selville haastateltavana olevien pankkien mielipiteitä lainakatosta ja millaisia muutoksia pankit uskovat lainakatolla olevan ensiasunnon ostajien lainatilanteisiin. Haastatteluissa saatujen vastauksien pohjalta analysoidaan lainakaton vaikutuksia kyseisten pankkien toimintaan, asuntomarkkinoihin ja mitä ratkaisuja mahdollisesti haastateltavilla pankeilla olisi tarjota ensiasunnon ostajille. Lisäksi vertaillaan kahden pankin vastauksia, mitä yhtäläisyyksiä ja mahdollisesti selkeitä eroja huomataan. Toimeksiantajana on Turun ammattikorkeakoulu.

Nykyisen matalakorkoisen taloustilanteen vallitessa pankit ovat jo tehneet/tekemässä muutoksia asuntolainojen myyntiin sekä nostaneet asuntolainojen marginaaleja. Varsinaisesti ei ole tiedossa, miten puheet lainakatosta näkyvät pankeissa ja mitä muutoksia se mahdollisesti on asiakkaiden toiminnassa herättänyt. Tuloksien avulla on tarkoitus selvittää, miten näiden kahden pankki-

en toimintaa olisi hyvä muuttaa lainakaton vallitessa ja mahdollisesti jo ennalta, sekä löytämään ratkaisuehdotuksia paremman tuloksen saavuttamiseksi lainakaton vaikuttaessa asuntolainoihin.

2 ENSIASUNNON OSTO JA SÄÄNTELY SUOMESSA

”Asuntolaina on kuin avioliitto – lainan kanssa täytyy oppia elämään niin hyvinä kuin huonoina aikoina” (Rekonen 2002, 6). Tämä edellä mainittu Hyödyllinen asuntolaina – kirjasta lainattu sitaatti ilmentää hyvin asuntolainan ja sen kanssa elämisen. Asuntolaina on pitkäaikainen sitoumus ja sen kanssa on elettävä kor-kovaihtelut ja omassa elämässä tapahtuvat taloudelliset muutokset. Asuntolai-naa hankittaessa on tarkkaan valittava oman talouden mukaan sopiva lyhen-nystapa ja lisäksi otettava huomioon kuukausittaiset menot kuten esimerkiksi yhtiövastike. Ensiasunnon ostajilla on harvoin tarpeeksi tietämystä asunnon ostosta ja siihen liittyvistä asioista. (Rekonen 2002, 21 - 37.) Pankit ovat on-neksi ottaneet tämän huomioon ja ensiasunnon ostajille löytyykin omat kattavat tietopakettinsa useasta pankista. Yleensäkin kuluttaja-asiakkaan tietämys var-sin monimutkaisista ja vaikeita käsitteitä sisältävistä sopimuksista on usein puutteellista. Asuntoluotoista kokemusta ei yleensä kerry muutenkaan, koska useat ihmiset tekevät tämänlaisen sopimustyyppin vain kerran elämässä. (Niemi 2013, 138.)

2.1 Pankit ja ensiasunnon ostajat

Suomalaisille on tyypillistä, että jossain vaiheessa elämää hankitaan oma asun-to. Asuntoluottojen määrä on kasvanut voimakkaasti viime vuosina. Nykyään noin 1,4 miljoonalla suomalaisella on asuntolaina. Asuntolainojen määrän kas-vuun vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa matalat korot ja pidentyneet laina-ajat. Näiden seikkojen ansiosta oman asunnon hankkiminen ja asuntolainan maksaminen ovat tulleet mahdolliseksi yhä useammalle kotitaloudelle, myös nuorille omistusasuminen on tullut entistä mahdollisemmaksi. (Niemi 2013, 15.) Vuokralla asuminen ei ole taloudellisesti kannattavaa ja nykyään yhä enemmän myös nuoret ovat vuokra-asumisen sijaan kiinnostuneita oman asunnon ostos-ta. Asuntolainan maksaminen kartuttaa omaa omaisuutta kun taas vuokra-asumisessa vuokraan käytetty raha menee jonkun toisen taskuun. Ensiasuntoa

etsittäessä on hyvä miettiä tarkkaan millaisen asunnon haluaa, pitääkö tärkeänä esimerkiksi asunnon sijaintia, tai neliömäärää, asunnon yleistä kuntoa vai jotain muuta tekijää. Jokainen etsii asuntoa omien kriteeriensä mukaan. Lisäksi on tärkeää määrittää oma varallisuutensa ja olla realistinen sen suhteen minkä hintaiseen asuntoon on varaa. (Asuntokauppaopas 2013.)

Suomessa ensiasuntojen ostaminen on tähän mennessä tehty nuorille hyvinkin mahdolliseksi. Syitä tähän on useita. Ensinnäkin ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtovero (alle 40-vuotias asunnon ostaja). Edellytyksenä tässä on, ettei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai asuinrakennuksesta. Tämän hyödyn lisäksi ensiasunnon ostajan on mahdollista saada valtion takaus. Ostettava asunto-osake tai kiinteistö toimii ensisijaisena vakuutena, mutta mikäli on tarvetta toissijaiselle vakuudelle, niin valtio voi sitoutua suorittamaan takauskorvauksen. Esiasunnon ostajan etuihin kuuluu myös hyvin suosituksi noussut ASP-järjestelmä, mikä mahdollistaa alle 18 - 30-vuotiaille edullisemmän asuntolainan nostamisen. ASP-tilin ottaja tekee pankin kanssa sopimuksen, jossa hän sitoutuu säästämään 10 % asunnon hinnasta ja pankki antaa lainaa kun säästötavoite on suoritettu. ASP:n kautta saa lainan edullisilla ehdoilla sekä säästötillille poikkeuksellisen hyvän koron. (Osuuspankki 2013; Parviala 2013.)

ASP-lainan suosio on selkeästi viime aikoina kasvanut ja se onkin noussut pankkien suosituimmaksi tuotteeksi ensiasunnon ostajille. ASP-lainoja ehdittiin pitää vanhentuneena järjestelmänä, mutta nyt pankit ovat alkaneet markkinoida ASP-tiliä paremmin. ASP – tilin kasvaneeseen suosioon uskotaan myös vaikuttaneen puheet lainakatosta. Pankkeja tämän tuotteen kasvanut suosio miellyttää, koska ASP- järjestelmä auttaa pankkeja seulomaan itselleen sitä kautta luotettavia asiakkaita. Pankit joutuvat maksamaan lain määräämää korkoa ASP-tilille, talletusaikana verotonta yhden prosentin korkoa sekä lopuksi vielä lisäkorkoa kahdesta neljään prosenttiin. Tämä on nykyiseen korkotasoon nähden paljon, ASP-järjestelmä onkin pankeille epäedullinen ASP:n säästöaikana. Vaikka lain määräämät korot käyvät pankeille kalliiksi, niin pankit mainostavat ASP-tiliä asiakkailleen siitä huolimatta. Pankit käyttävätkin ASP – tilejä keinona

seuloa nuorten joukosta säästökykyiset ja – haluiset laina-asiakkaat. (Asuntolaina.org 2013.) Näiden edellä mainittujen lisäksi hyötyä tuo myös asuntolainan koron verovähennyskelpoisuus. Alle 40-vuotias ensiasunnon ostaja voi vähentää 30 % asuntolainan koroista ansiotulojen verotuksessa alijäämähvityksenä. (Parviala 2013.) Tällä hetkellä ensiasunnon ostaminen on siis tehty mahdolliseksi myös ilman omarahoitusta tai vanhempien takausta.

Pankit ovat ottaneet ensiasunnon ostajat hyvin huomioon, esimerkiksi lähes jokaisen pankin nettisivulta löytyy ensiasunnon ostajille oma sivunsa. Pankkien sivuja tarkasteltaessa huomataan, miten vuokralla asumisen huonoa puolta tuodaan ilmi ja asuntolainan maksamisen oman varallisuuden kerryttämistä mainostetaan. Huomio kiinnittyy etenkin Osuuspankin nettisivuihin, niissä tuodaan tarkkojen kysymysten avulla ensiasunnon ostajan tietoon kaikki asuntolainaan ja asunnon ostoon liittyvät tärkeät asiat erittäin laajasti. Nettisivuilla kerrotaan kattavasti esimerkiksi miten asuntolainaa maksetaan, mitä vakuuksilla tarkoitetaan ja mistä asuntoja voi etsiä. (Osuuspankki 2013.)

Pankit ottavat mielellään asiakkaikseen maksukykyisiä nuoria. Pankkien lainoista suurin osa on kotitalouksille myönnettyjä lainoja ja niistä valtaosa asuntolainoja. Lainoilleen pankit tarvitsevat vakuuden sen varalta, että jotain tapahtuu. Esimerkiksi ensiasunnon ostajien tapauksessa lainan vakuutena on yleisimmin ostettava asunto. Vakuusarvo on noin 70 - 75 prosenttia asunnon arvosta. Loppuosaan on mahdollista saada valtion tai pankin tarjoama takaus. Lainan vakuutena voi myös olla jokin muu omaisuus kuten arvopaperit tai talletukset, mutta ensiasunnon ostajilla harvemmin on takaukseksi kelpaavaa omaisuutta. Vaihtoehtona on myös takaus tai pantti vanhemmilta. Tosin tämäkään vaihtoehto ei aina ole nuorelle mahdollinen. Valtiontakaus on tehty helpottamaan etenkin ensiasunnon ostajia. Valtion takauksen saaminen ei edellytä tarvehankintaa, vaan jokainen omistusasuntoon lainaa ottava voi sen saada. Valtio perii takauksesta takausmaksun, poikkeuksena tästä ASP-laina. (Kontkanen 2009, 151 – 153.)

2.2 Vastuullinen luotonanto

Luottojen myöntäminen on olennainen osa pankkien liiketoimintaa ja siihen liittyy aina riski. Suhteellinen riski ja välttämätön riski ovat pankkitoiminnassa sallittuja riskejä. Sallittua riskiä arvioidaan pankkitoiminnassa tietyin kriteerein esimerkiksi luoton laadun arvioinnilla. (Niemi 2013, 180 -182.) Pankkitoiminnan yksi keskeisimmistä riskeistä on luottoriski, se liittyy epävarmuuteen lainanottajan maksukyvyistä maksaa lainaa takaisin ajallaan, joko osittain tai kokonaan. Luottoriski toteutuu kun velallinen jättää täyttämättä velvollisuutensa maksaa velkojaan, eikä vakuus kata pankin saatavia. Pankit voivat mitata luottoriskejä viranomaisten määrittämällä riskipainoihin perustuvalla standardimenetelmällä tai sisäiseen luottokelpoisuusluokitukseen perustuvalla menetelmällä. Pankkitoiminnassa esiintyy myös markkinariskejä, joilla tarkoitetaan markkinatilanteen muutoksista johtuvaa arvon muutosta. Markkinariskeistä korkoriski on yksi perinteisimmistä riskeistä pankkitoiminnassa, vaihtuvakorkoiset lainat ovat alttiina korkomuutoksille. Korkoriski liittyy oleellisesti riskin mittaamiseen sekä varainhankinnan suunnitteluun. Suomalaiset ottavat nykyisin reilusti korkoriskiä isoissa asuntolainoissa, suurin osa suomalaisten asuntolainoista on sidottu juuri vaihtuviin korkoihin. (Kontkanen 2009, 89 -92; Finanssivalvonta 2013b.)

Pankeissa korkoriski syntyy taseen tai taseen ulkopuolisten erien maturiteettien, korontarkistusajankohtien tai korkoperusteiden poikkeamisesta toisistaan. Korkoriski toteutuu kaupankäyntitoiminnassa markkinakorkojen muuttuessa arvopapereiden ja johdannaissopimusten markkina-arvojen muutoksena. Korkoriskiä esiintyy myös rakenteellisena korkoriskinä, tällöin taseessa korkoriski syntyy pääosin vähittäisottolainauksesta tai korottomista tase-eristä. Myös asiakassopimusten enneaikaiset takaisinmaksut vaikuttavat korkoriskiin. Pankeissa korkoriskejä mitataan ja raportoidaan päivittäin. Kaupankäyntitoiminnassa sekä rahoitustaseessa ilmenevää korkoriskiä mitataan VaR – mittarilla (Value at Risk). Lisäksi kertyvän rahoituskatteen herkkyyttä korkojen muutokselle mitataan erillisellä työkalulla. (OP-Pohjola 2013.) Mikään yksittäinen riskimittari ei pysty arvioimaan riskin kaikkia puolia. Siksi käytetäänkin useita erilaisia riskin mittaamenetelmiä, kuten Value-at-Risk-analyysiä ja stressitestejä sekä muita

eri mittareita. VaR on menetelmä, jossa käytetään historiallisia muutoksia markkinahinnoissa ja – kurseissa sekä lasketaan keskimääräinen tilastollinen tappio aineiston huonoimmista päivätuloksista. (Kontkanen 2009, 92.)

Jotta kotitaloudet välttyvät ylivelkaantumiselta ja pankit harkitsemattomilta riskeiltä, niin on luottoneuvotteluissa tärkeää yrittää määrittää luottomäärä oikein. Luottomäärän oikea mitoittaminen on kuitenkin osittain hankalaa, sillä se pitäisi suhteuttaa hakijan nykyiseen ja tulevaan maksukykyyn. Tätä on vaikea mitata, koska jokainen talous on erilainen ja lisäksi kulutustottumukset vaihtelevat. Asuntolainoja voidaan mitata esimerkiksi siten, että lainan lyhentämiseen saa kulua korkeintaan 30 – 40 prosenttia nettotuloista. Toinen keino luottomäärän kartoittamiseen on se, että laina voi olla noin kolminkertainen vuoden bruttotuloihin nähden. Lainamäärät tulee kartoittaa kuitenkin aina asiakaskohtaisesti. Finanssivalvonnan tekemän tutkimuksen mukaan pankit ovat ottaneet liian suuria riskejä antamalla lainaa korkealla luototusasteella, myös tapauksissa, joissa maksukyky on ollut heikko. Tämänlainen luotonantajien toiminta saattaa aiheuttaa luotonsaajien ylivelkaantumista. (Niemi 2013, 240 – 241.)

Koron vaihtelut on kerrottava asiakkaalle tarkkaan, sillä ne ovat yleensä seikka, mikä saattaa äkkiä muuttuessaan yllättää velalliset. Pankit käyttävätkin lainaneuvotteluissa nykyään koron nousua kuvaavaa kuuden prosentin stressi-testiä, siten nähdään miten radikaalisti velallisen tilanne muuttuisi korkojen noustessa kuuteen prosenttiin. Erityisen paljon koron nousu vaikuttaisi kotitalouksiin, joiden tuloista menee jo suurin osa lainan lyhennykseen ja mahdollisesti myös muihin luottoihin. Tällä hetkellä velallisilla ei ole syytä huoleen, koska korot ovat alhaiset mutta tulevaisuus ja koron muutokset on tärkeä lainaa haettaessa ottaa huomioon. Yhtenä markkinakorkojen suojautumiskeinona on ottaa kiinteäkorkoinen laina, kun korko on kiinteä koko laina-ajan tai osan aikaan, säästyy velallinen korkojen nousun ikäviltä vaikutuksilta. Koron vaihteluilta voi suojautua myös ottamalla pankin tarjoaman korkosijoitustuotteen, korkokaton. Lainasiakas voi suojautua koron muutoksilta myös vaihtamalla viitekorkoa korontarkistushetkellä. Luotonhakijalle on hyvä kertoa varautumisesta korkojen muutokseen tai mihin tahansa oman talouden muutokseen säästämällä, näin pienenne-

tään luotonhakijan takaisinmaksuriskiä tulojen ja menojen muuttuessa. (Finanssivalvonta 2013b.)

2.3 Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta

Pankkisääntelyn tavoitteena on ennalta ehkäistä pankkien liian suurta riskinottoa luotonannossa ja siitä mahdollisesti kehittyviä rahoituskriisejä. Pankkien on pidettävä huolta vakavaraisuudestaan ja otettava huomioon myönnettyihin luottoihin liittyvä riski. Lisäksi pankkien on huolehdittava maksuvalmiudestaan siten, että se pystyy tarvittaessa suorittamaan tallettajien nostot rahana. Nämä mainitut seikat rajoittavat pankkien riskinottoa luotonannossa. Vuonna 2010 rahoitusmarkkinoiden vakautta alkoi horjuttaa julkisten talouksien liiallinen velkaantuminen. Velkaantuneimpien euromaiden varainhankinta vaikeutui ja varainhankinnan kustannukset kasvoivat. Pankeilla on oltava hyvin perustellut, tehokkaat ja kattavat pääomanhallintastrategiat ja prosessit, joiden avulla ne ylläpitävät ja arvioivat tarvittavan sisäisen pääoman määrää sekä laatua. Vuoden 2013 loppuun mennessä pankkien vastuuta liiallisesta luotonannosta pyritään hillitsemään lainsäädäntöä uudistamalla. Tavoitteena rahoitusmarkkinoiden sääntelyuudistuksessa on ennen kaikkea vahvistaa rahoituslaitosten pääomarakennetta ja sen lisäksi varmistaa, että mahdollisista kriiseistä syntyvät kustannukset eivät jää veronmaksajien maksettaviksi. (Widgrén 2002, 117; Niemi 2013, 69 – 76.)

2.3.1 Luottolaitoslaki

Pankkien toimintaa säännellään tarkasti laeilla ja viranomais määräyksillä. Laki luottolaitoksen toiminnasta muodostaa pankkitoiminnan sääntelyn perustan. Luottolaitoslaki koskee kaikkea sellaista liiketoimintaa, jossa takaisinmaksettavia varoja vastaanotetaan yleisöltä, harjoitetaan yleistä maksujenvälitystä tai lasketaan liikkeeseen sähköistä rahaa sekä tarjotaan omaan lukuun luottoja tai muuta rahoitusta. Talletuspankkien toimintaa säännellään luottolaitoslain lisäksi laissa osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista, laissa osuuspankeista ja muissa osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista ja säästöpankkilaissa. Talletuspankkeja

ovat liikepankit, osuuspankit ja säästöpankit. Näiden lakien lisäksi pankkien toimintaa ohjaavat myös yleiset elinkeinotoimintaa koskevat lait, kuluttajan-suojalaki sekä lisäksi arvopaperilainsäädäntö.(Kontkanen 2009, 26.)

Vakavaraisuussäännökset muodostavat luottolaitosten sääntelyn olennaisimman osan. Luottolaitoksen oman pääoman, saamisten, sijoitusten ja taseen ulkopuolisten erien suhteena määritetään pankin tai luottolaitoksen vakavaraisuus. Pankin toiminnan riskipitoisuus ja sen oman pääoman määrä rajoittavat pankin toimintaa. Omaa pääomaa pankeilla on oltava vähintään 8 prosenttia pankin riskipainotettujen saamisten, sijoitusten ja taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteenlasketusta määrästä. Lisäksi luottolaitoslakiin sisältyy myös säännökset luottolaitosten riskienhallinnasta. Tässä pääsääntönä on, ettei luottolaitos saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitokselle, sen kautta vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle (Niemi 2013, 76). Riskienvalvontajärjestelmät on myös oltava riittävät. Mitä kehittyneemmät pankin riskienhallintajärjestelmät ovat, sitä pienemmäksi keskimäärin pankkien omien varojen vaatimus muodostuu. Luottolaitoslaissa rajoitetaan pankkien riskinottoa. Luottolaitoksen on rajoitettava yhdeltä asiakkaalta tai tämän kanssa samaan etuyhteyspiiriin kuuluvalta asiakasryhmältä olevat vastuunsa 25 prosenttiin omista varoistaan. Näitä asiakasriskejä kutsutaan suuriksi vastuiksi. Myös EU:n säännöksiin pyritään sääntelemään pankkien luottoriskejä. (Kontkanen 2009,29 – 31.)

2.3.2 Finanssivalvonta

Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, joka toimii hallinnollisesti Suomen Pankin yhteydessä. Päätöksenteossaan Finanssivalvonta on itsenäinen. Se valvoo Suomessa pankkeja, vakuutus- ja eläkeyhtiöitä sekä muita vakuutuslalla toimivia, sijoituspalveluyrityksiä, rahastoyhtiöitä ja pörssiä. Valvottavat tahot rahoittavat Finanssivalvonnan toiminnasta 95 % ja jäljelle jäävä rahoitus tulee Suomen Pankilta. Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten

ja muiden valvottavien vakaa toiminta. Finanssivalvonnan tehtäviin kuuluu lisäksi edistää ihmisten tietämystä finanssimarkkinoista ja hyvien menettelytapojen noudattamista finanssimarkkinoilla. Finanssivalvonnan tavoitteena on yleisen luottamuksen säilyttäminen finanssimarkkinoiden toimintaan sekä vakuutettujen etujen turvaaminen. (Finanssivalvonta 2013a).

Finanssivalvonta kuuluu Euroopan valvontaviranomaisille tarkoitettuun Euroopan finanssivalvontajärjestelmään, sen tarkoituksena on Euroopan unionin finanssijärjestelmän valvonnan varmistaminen (Niemi 2013, 144). Eurooppalaisessa valvontajärjestelmässä Finanssivalvonta on vaikutusvaltainen ja arvostettu toimija. Finanssivalvonnan vuosien 2013 - 2015 toiminnan strategiaan kuuluu etenkin riskiperusteisesti kohdennettu valvonta ja tehokas valvonta, valvottavien vahva riskinkantokyky ja korkealaatuinen hallinto, korkealuokkainen asiakkaan ja sijoittajansuoja sekä tuloksellinen valvojen välinen yhteistyö. Tarkemmin katseltuna Finanssivalvonnan vuoden 2013 – 2015 strategiaan kuuluu muun muassa tiukasti finanssimarkkinoilla tapahtuviin epäkohtiin puuttuminen, vakaan liiketoiminnan edellytysten turvaaminen, valvottavien hallitusten huolehdittava laadukkaan riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä. Lisäksi Finanssivalvonta edellyttää, että vakavaraisuus- ja likviditeettipuskurit kattavat merkittävät riskit mukaan lukien riskimallien epävarmuustekijät. Vuosina 2013 – 2015 Finanssivalvonta lisää tarkastusten ja valvontakäyntien osuutta valvontatyössä ja puuttuu tiukasti finanssimarkkinoilla havaittuihin epäkohtiin. Näihin edellä mainittuihin vuoden strategisiin tavoitteisiin sisältyy myös velkaantumista hillitsemään suunniteltu lainakatto. (Finanssivalvonnan strategia 2013.)

3 LAINAKATTO JA SEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Valtiovarainministerin työryhmä on ehdottanut Finanssivalvonnalle oikeutta asettaa asuntolainoille 80 % lainakaton, tällöin omarahoitusosuutta tarvittaisiin loput 20 %. Ehdotuksena on, että Finanssivalvonta saisi puuttua ylikuumentuneisiin asuntomarkkinoihin ja heikentyneeseen taloustilanteeseen. Suunnitelmissa oli, että lainakatto olisi edennyt laiksi ja astunut voimaan heinäkuun alusta. Huhtikuussa kuitenkin ilmoitettiin, ettei lainakattoasiaa käsitellä ainakaan tällä hallituskaudella lainkaan. Syynä tähän on se, ettei näin radikaaliin ratkaisuun koeta vielä olevan tarvetta. Tämä tieto kuumensi etenkin finanssivalvonnan tunteita. Lainakatto-ajatus on osa eurooppalaista finanssimarkkinoiden vakautta säätelevää lakipakettia. Lainakattoa on tarkasteltu lähinnä vain rahoitusmarkkinoiden toiminnan kautta, eikä esimerkiksi asunnonhankintaa pohtivien eikä etenkin mahdollisten ensiasunnon ostajien näkökulmaa ole lakiehdotuksessa otettu huomioon. Lainakatto on kuitenkin herättänyt keskustelua ja sen mahdollisista vaikutuksista on tehty erinäisiä arvioita. (Uusi Suomi 2012a; Arvopaperi 2013.)

3.1 Lainakaton tarvittavuus

Nykyinen heikentynyt taloustilanne vaatii toimia. Suomalaisen hyvinvointiyhteiskunnan ovat haastaneet finanssikriisi, rakennemuutos ja kilpailukyvyn heikentyminen. Suomessa työpaikkojen määrä on vähentynyt rajusti, etenkin teollisuuden alalla. Nyt Suomeen olisi saatava nopeasti lisää työpaikkoja. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut Suomessa viime vuosien aikana. Asuntolainojen määrä etenkin on lisääntynyt. Vuoden 2012 alussa asuntoluottoja oli luottolaitoksilta velkoina noin 84 miljardia euroa. Pankeille kertyy vuosittain korkotuloja noin neljä miljardia euroa. Suomen pankin tutkimuksen mukaan kotitalouksilla on velkaa yli käytettävissä olevien vuositulojensa verran. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2013; Freystätter & Mattila 2011; Niemi 2013, 135 – 136.) Kasvanutta innokkuutta oman asunnon ostoon

on vahvistanut poikkeuksellisen alhaalla ollut korkotaso. Alhainen korkotaso lisää myös suurien lainojen ottamista. Tällaisessa tilanteessa koron nousu saattaa aiheuttaa asuntovelallisille ylitsepääsemättömiä ongelmia, korkoriski olisi suuri. (Rekonen 2002, 103.)

Viimeisen kymmenen vuoden aikana on asuntolainojen määrä kaksinkertaistunut. Asuntorahoituksella on suuri kansantaloudellinen vaikutus työllisyyteen, rakentamiseen, tuotantoon, maankäyttöön ja eri sidosryhmien toimintaan. Kotitalouksien velkaantumista ja luotonannon voimakasta kasvua on seurattu huolestuneena sekä kansallisesti että myös Euroopan unionin tasolla. Huolen aiheena on etenkin nuorten voimakas velkaantuminen. Kuluttajien suurimpia yksittäisiä luottoja ovat asuntoluotot, jotka yhdessä muiden velkojen kanssa muodostavat ongelmia selviytyä luottojen maksamisesta. Ylivelkaantuminen vaikuttaa monin tavoin yhteiskuntaan, se kasvattaa kustannuksia ja on suurin yksittäiseen kansalaiseen vaikuttava ongelma. Valtiovallan toimia tarvitaan velkaantumisongelman laajentumisen estämiseksi. Vuonna 2011 valtiovarainministeriö asetti työryhmän, jonka tavoitteena on esittää tarpeelliset toimenpiteet tehokkaan kansallisen makrovakauden valvontajärjestelmän luomiseksi. Työryhmä on ehdottanut asuntoluottoihin liittyen kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ja asuntojen hintojen nousun hillitsemiseksi Finanssivalvonnalle oikeutta rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrää tiukimmillaan 80 prosenttiin asunnon vakuuden arvosta. Tämän lisäksi on esitetty toista lakisääteistä rajoitetta, siinä asiakkaalle myönnettävän luoton enimmäismäärä sidottaisiin asiakkaan tuloihin. Tätä kutsutaan loan to income -ratioksi. Positiivinen luototietorekisteri on myös ollut yhtenä vaihtoehtona, siitä saisi selville velallisen ajallaan maksamat luotot eli positiiviset luotot. (Niemi 2013, 61 ja 361 - 362.)

3.2 Lainakaton oletetut vaikutukset

Lainsäädäntöä uudistamalla pyritään suojautumaan vakavalta pankkikriisiltä, jotta pankkien luotonannon ja riskinsietokyvyn romahtaessa ei jouduttaisi taloudelliseen lamaan. Valtiovarainministeriön asettaman työryhmän tavoitteena on

muun muassa arvioida eri keinoja, jolla finanssimarkkinoilla syntyviä kokonaistaloudellisia riskejä voidaan nykyistä paremmin valvoa ja tarvittaessa rajoittaa. Luottojen marginaalit sekä asuntoluottojen kustannukset kasvavat rahoitusmarkkinoiden häiriöiden estämiseksi tehdyn lisääntyvän valvonnan sekä luottolaitosten vakavaraisuusvaatimusten sääntelyn tiukentamisen seurauksena. Vaikka rahoitusmarkkinoilla toimivien luottolaitosten toimintaan kuuluu liiketoiminnalle ominainen ja myös ansaintatarkoitukseen liittyvä riskin ottaminen, niin riskin oton on oltava hallittua eikä se saa ylittää luotolaitoksen riskinkantokykyä. Pankkeihin kohdistuvan vakavaraisuussääntelyn ja valvonnan avulla pyritään ehkäisemään rahoitusjärjestelmän altistumista systeemiriskille sekä pyritään tukemaan pankkien vakavaraisuustavoitteita. Systeemiriskillä tarkoitetaan sitä, että jonkin rahoitusjärjestelmän häiriö lisää rahoitusmarkkinoiden häiriöalttiutta levitessään järjestelmän muihin osiin ja voi näin johtaa koko järjestelmän kriisiin. Pankkien vakavaraisuus Suomessa on säilynyt vahvana: maaliskuussa 2012 vakavaraisuussuhde oli 13,9 – 15 prosenttia. Finanssivalvonta on kuitenkin velkakriisin vuoksi aloittanut pankkien likviditeetin ja vakavaraisuuden tiiviimmän seurannan. (Niemi 2013, 71- 73.)

Finanssivalvonta havaitsi vuonna 2011 tekemässään otantatutkimuksessa, että ensiasunnon ostoon tarkoitetuista luotoista noin puolet oli myönnetty yli 90 prosentin luototusasteella. Osassa tapauksissa luottoja oli myönnetty korkealla luototusasteella, vaikka lainan hakijalla oli huono maksukyky. Etenkin tällaisia tapauksia pyritään Finanssivalvonnan määräämällä lainakatolla estämään. Lainakatto ehkäisisi luotonannossa tilanteita, joissa luotonantajien vastuullisuuden riittämättömyys voisi aiheuttaa ylivelkaantumisesta seuraavia ongelmia luoton-saajalle sekä pankille. Asiasta on käyty vilkasta keskustelua. Lainakatolla pyritään vaikuttamaan epäterveeseen toimintaan finanssimarkkinoilla, mukaan luetuna luotonannon hallitsematon kasvu. Näin pystyttäisiin vaikuttamaan positiivisesti kansantalouteen ja vähentämään finanssimarkkinoilla syntyviä riskejä. Nykyisin Finanssivalvonnan suositukset vaikuttavat pankkeihin ja asuntovelallisiin lähinnä vain heidän riskitietoisuuteen vetoamalla ja lisäämällä sitä. (Niemi 2013, 242.)

Lainakaton vaikutukset eivät kuitenkaan ole yksiselitteiset. Vaikka lainakatto parantaisi taloustilannetta ja hillitsisi pankkien riskipitoisten lainojen luotonantoa, sen vaikutukset etenkin ensiasunnon ostajiin olisivat radikaalit. Usealle nuorelle jopa 20 prosentin omarahoituksen saaminen edellyttäisi useamman vuoden säästöjä tai turvautumista vanhempien taloudelliseen apuun. Tämä johtaisi useassa tilanteessa siihen, että ensiasunnon ostaminen lykkääntyisi ja näin vuokralla asuminen jatkuisi. Lainakatto lisäisi siis vuokra- asumista ja vähentäisi todennäköisesti asuntokauppoja merkittävästi etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat korkeammat. Vaikka asuntojen hinnat siellä lainakaton seurauksesta laskisikin, niin lainakattotilanteessa lainaa saattaisi olla mahdoton saada. Lainakattotilanteessa vuokra-asuntojen kysyntä kasvaisi ja näin myös vuokrien hinnat nousisivat. (Asuntolaina.co, 2012.) Kansainväliset kokemukset eivät myöskään anna tukea lainakattolle. Ruotsissa on ollut käytössä 85 prosentin lainakatto vuodesta 2010 lähtien. Asuntojen hinnat eivät ole laskeneet odotetusti etenkin suurissa kaupungeissa. Lainakatto on myös vaikuttanut rakentamiseen, uusien asuntojen rakentaminen on selvästi vähentynyt. Tämän lisäksi lainakatto on vähentänyt nuorten ensiasunnon ostamista ja lisännyt vakuudettomien luottojen ottamista. (Finanssimarkkinakatsaus 4/2012.)

4 CASE: LAINAKATON VAIKUTUS PANKKEIHIN JA ENSIASUNNON OSTAJIIN RAUMALLA

Tutkimuskohteiksi valikoitui kaksi pankkia kotikaupungistani Raumalta. Tutkimus oli aluksi tarkoitus suorittaa Turussa, mutta haastattelujen saaminen osoitautui monien yritysten jälkeen lähes mahdottomaksi. Asuntotilanne Raumalla on varsin mielenkiintoinen, joten tutkimusaiheeni ajankohtaisuus sopii erittäin hyvin juuri Rauman kaupunkiin. Rauma on noin 39 800 asukkaan kaupunki ja siellä asuu väliaikaisesti paljon niin opiskelijoita kuin sataman sekä Olkiluodon ydinvoimalan työntekijöitäkin. Rauman kaupunki on monipuolinen opiskelija-kaupunki, Satakunnan ammattikorkeakoulun Rauman yksikkö sekä Turun yliopiston Rauman opettajankoulutuslaitos tuovat paljon opiskelijoita Raumalle.

4.1 Tutkimuksen toteutus ja tavoitteet

Sain haastateltavani Raumalta hyvin lyhyellä varoitusaajalla. Pankit ovat tässä nimettöminä, pankki A ja pankki B. Pankki A:sta sain haastateltavakseni rahoiuspäällikön ja pankki B:stä sain haastattelun varajohtajalta. Molemmista pankeista haastattelut annettiin enemmän kuin mielellään ja haastateltavat olivat erittäin ystävällisiä. Haastattelu pankki A:n henkilön kanssa suoritettiin sähköpostin välityksellä, sain kysymyksiini vastaukset päivän sisällä. Pankki B:stä sain puhelinhaastattelun, haastattelu hoitui parissa päivässä ensimmäisestä yhteydenotosta. Tutkimuksessa käytin pankkihaastattelujen lisäksi finanssivallvonnin omia nettisivuja, Suomen Pankkia, hallituksen raportteja sekä tutkin myös Rauman asuntotilannetta asuntovälitys-sivustojen perusteella. Asuntotilanteen kautta sain näkökantaa nykyiseen asuntotilanteeseen ja tuntumaa siihen, miten lainakatto vaikuttaisi asuntomarkkinoihin.

Suoritin tutkimuksen laadullisena tutkimuksena. Yleensä kvalitatiivinen tutkimus suoritetaan tapaamalla haastateltavat. Laadullisessa tutkimuksessa ei kuitenkaan välttämättä tarvitse olla läheistä kontaktia tutkittaviin, kuten usein olete-

taan. Tutkimuksen voi suorittaa myös muulla tapaa, kuten sähköpostin tai puhelimen välityksellä. Laadullisessa tutkimuksessa tavoitteena on tutkimuskohteen ymmärtäminen (hermeneutiikka). Koska laadullisessa tutkimuksessa ei ole tarkoitus esittää mitään tilastollisia säännönmukaisuuksia tai keskimääräisiä yhteyksiä, aineistoon ei tarvita suurta määrää haastateltavia, esimerkiksi haastateltavia voi olla vain yksi. Tarkoituksena on tutkia yksittäistä tapausta niin tarkasti, että saataisiin näkyviin myös se, mikä kyseisessä ilmiössä on merkittävää ja mikä toistuu usein tarkasteltaessa asiaa yleisellä tasolla. (Hirsjärvi ym. 2000, 160 -182.)

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui haastattelu. A:n kanssa haastattelu toteutettiin sähköpostihaastatteluna ja B:n kanssa käytiin puhelinhaastattelu. Haastattelu- menetelmien valintaan vaikuttivat etäisyys haastateltaviin sekä haastateltavien oma pyyntö. Haastattelu sopii joustavuutensa vuoksi erilaisiin tutkimustarkoituksiin. Erilaiset haastattelutekniikat ovat hyviä juuri laadullisessa tutkimuksessa. Haastattelumuotoja on myös monia erilaisia. Toiseksi valitsemani sähköpostihaastattelu sopii juuri erinomaisesti asiantuntijan kanssa käytävään haastatteluun. Sähköpostin välityksellä pystyy vaivattomasti tavoittamaan toisessa kaupungissa tai maassa asuvan henkilön. Haastattelussani sähköpostin välityksellä rahoituspäällikkö antoi vielä tilaisuuden kysyä häneltä tarkentavia kysymyksiä. Puhelinhaastattelussa kanssakäyminen on läheisempää ja se antaa mahdollisuuden kysellä suoraan tarkentavia kysymyksiä. (Verne Liikenteen tutkimuskeskus 2013.)

Kaikki kysymykset molemmissa haastatteluissa olivat lähtökohtaisesti samat, mutta puhelinhaastattelussa esitin lisäkysymyksiä. Kysymyksiä oli yhteensä viisi. Aluksi etsiessäni haastateltavia Turusta, oli kysymyksiä yhteensä kahdeksan. Koska Turussa pankeilla ei ollut aikaa vastata kysymyksiini, vähensin kysymysten määrää ja muotoilin niitä enemmän kertoviksi. Tämä johtui siitä, että pelkäsin jääväni ilman ainuttakaan vastausta, jos kysymykseni vievät haastateltavalta liikaa aikaa. Haastateltavat saivat kysymykset aikaisemmin nähtäväksi, näin puhelinhaastateltavallakin oli hyvin aikaa miettiä vastauksia etukäteen. Avoimissa kysymyksissä haastateltavat voivat ilmaista itseään, osoittaa mikä

heidän mielestään on keskeistä ja tärkeää. Vastaajilla on avoimilla kysymyksillä mahdollisuus kertoa mitä heillä on todella mielessään. Sähköpostihaastattelu oli puhelinkeskustelua enemmän strukturoitu haastattelu. Kysymysten järjestys oli määrätty ja haastatteluun vastattiin lomaketyylisesti. Puhelinhaastattelu sen sijaan muuntautui vapaammaksi keskusteluksi ja esiin tuli enemmän haastateltavan omia mielipiteitä. Vaikka puhelinhaastattelussa kysymykset olivat lähtökohtaisesti samassa järjestyksessä kuin sähköpostihaastattelussakin, niin haastattelun edetessä se muotoutui vapaammaksi ja rennommaksi keskusteluksi, avoimeksi haastatteluksi. Avoin haastattelu on muista haastattelun muodoista lähimpänä keskustelua. (Hirsjärvi ym. 2000, 197 -204.)

Haastattelututkimuksessa tavoitteena oli selvittää, miten lainakatto vaikuttaisi kyseisten pankkien mielestä ensiasunnon ostajiin ja miten se sitä kautta vaikuttaisi pankkien toimintaan. Millä keinoin pankit pyrkisivät vähentämään lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostajiin, mikäli tätä olisi mietitty. Tavoitteena oli myös saada selville pankkien yleistä mielipidettä lainakatosta, onko siitä heidän mielestään enemmän haittaa vai hyötyä. Lisäksi tavoitteena oli selvittää miten nykyinen asuntotilanne muuttuisi lainakaton vaikuttaessa siihen.

4.2 Haastattelun tulokset

Haastateltavat pankit ovat nimettöminä. Taustatietoina pankki A:sta vastasi nainen, hänen tittelinsä on rahoituspäällikkö ja B:stä vastasi mies tittelillään varajohtaja. Ennen ensimmäistä kysymystä pohjustin haastatteluani: ”Lainakatto on herättänyt paljon keskustelua. Nyt uusimman tiedon mukaan lainakatto ei astu voimaan tämän hallituskauden aikana.” Ensimmäisessä kysymyksessä selvitettiin; Onko pankissa otettu lainakattoasiaa esille? Mitä mieltä siitä ollaan?

A painotti vastauksessaan jokaisen asiakastilanteen yksilöllistä läpikäyntiä. Lainatilanteessa on otettava huomioon niin asiakkaan tulot, perheen koko kuin työsuhteen tulevaisuuden näkymätkin. Lainan hoitoon saa mennä vain tietty osuus hakijan nettotuloista. A painotti myös stressi -testin merkitystä, jos korkotaso nousee 6 prosenttiin, on asiakkaan maksuvaran riitettävä siihen. Lisäksi vakuu-

det vaikuttavat kokonaislainamäärään. A:n vastaus oli sellainen, mitä mielestäni asiakkaalle lainatilanteessa saatetaan vastata. B:n vastaus sen sijaan oli suorempi. B oli selvästi A:ta enemmän perehtynyt lainakattoasiaan. Tietysti tähän saattaa vaikuttaa se, että puhelinkeskustelussa asiasta saa tarkemman käsityksen kuin sähköpostin välityksellä. B aloitti puheensa sillä, että kertoo miten paljon puhuttu ja ajankohtainen lainakattoasia on. B kertoi heti, ettei hänen mielestään lainakatto ole ratkaisu, eikä se myöskään sovi tämänhetkiseen markkinatilanteeseen. B selvensi, että heidän pankissaan on jo odotettu Finanssivalvonnan uutta suositusta lainoihin liittyen. B painottaa keskustelussa, että he ovat aina ottaneet Fivan suositukset huomioon, yli 90 prosentin lainoja ei suositella. Kuitenkin B myöntää, että heidän pankissaan on yli 90 prosentin lainoja myönnetty ja myönnetään edelleen. B painotti myös samaa asiaa kuin A, että jokaisen asiakkaan tilanne on yksilöllinen, maksukyvyllä on suurin merkitys, oli sitten lainakatto vaikuttamassa tai ei.

2. Millaiset ja kuinka merkittävät vaikutukset uskoisitte lainakatolla olevan pankin toimintaan? ja vaikutus etenkin ensiasunnon ostajiin?

A: ”Osalle asiakkaista lainan myöntäminen vaikeutuisi. Omat vakuudet eivät välttämättä riitä ja lisävakuuksia esim. vanhemmilta ei ole mahdollista saada. Ensiasunnon ostajien asunnonostohankkeet joiltakin osin siirtyisivät myöhemmäksi, sillä säästäminen vuokranmaksun ohella ei kaikkien tulotasolla ole mahdollista. Vaarana voisi myös olla, että omarahoitusosuus rahoitettaisiin kalliimmilla, vakuudettomilla kulutusluotoilla.”

B: ”Ensiasunnon ostajat joutuisivat eriarvoiseen asemaan. Mielestäni ensiasunnon ostajat kärsisivät turhaan. Lainaa saadaan joka tapauksessa, vain keinot vaikeammat. Esimerkiksi Ruotsissa 80 % lainaa omasta pankista ja lopu 20 % toisesta pankista tai muulla keinoin. En ymmärrä ylivelkaantumisenäkökulmaa, mitkään tilastot eivät tue sitä. Suomessa on tuloihin nähden ylivelkaantuminen pientä. Lainakatto ei ole ratkaisu ylivelkaantumiseen, positiivinen luottorekisteri olisi mielestäni parempi ratkaisu.”

Molemmat ovat samaa mieltä siitä, että ensiasunnon ostajien asunnonhankinnassa koituisi ongelmia. B on jyrkemmin sitä mieltä, että ensiasunnon ostajia

kohdeltaisiin eriarvoisesti jos lainakatto otettaisiin käyttöön. Puhelinhaastattelussa B korosti useaan otteeseen, että ensiasunnon ostajat kärsisivät turhaan sekä sitä, ettei hänen mielestään lainakatto ole ratkaisu ylivelkaantumiseen. Lisäksi B myös ihmetteli puheita Suomen ylivelkaantumisesta. Siitä on hänen mielestään nostettu liian iso meteli, Suomessa on kuitenkin tuloihin nähden velkaantuminen pientä. B lisäksi korosti, että lainaa saa joka tapauksessa aina jostain, lainakattotilanteessa lainanhankinta vaan vaikeutuisi. Tällöin loput 20 prosenttia lainattaisiin jostain muusta pankista tai muulla keinoin. Todennäköisesti epäedullisemmalla keinolla esimerkiksi korkeakorkoisella kulutusluotolla.

3. Oletteko pistäneet merkille, että pankissanne olisi nuorten asiakkaiden kohdalla tapahtunut jo jotain merkittävää muutosta? Esimerkiksi ASP -tiliin liittyen?

Sekä A että B olivat sitä mieltä, että nuorten asiakkaiden kohdalla on pankissa tapahtunut selkeää muutosta. Nuoret ovat entistä enemmän kiinnostuneita säästämisestä. A totesikin, että pankit ottavat melkein jokaisessa asiakaskohtaamisessa säästämisen puheeksi, mutta sen lisäksi monet asiakkaat ovat ottaneet sen oma-aloitteisesti puheeksi. Asiakkaat ovat kiinnostuneita säästämisen aloittamisesta sekä säästämisen eri vaihtoehdoista. Myös ASP-tili on kasvatanut selvästi suosiotaan. A korostaakin ASP-tilin hyviä puolia ja uskoo sen olevan kiinnostava, koska korot ovat siinä hyvät verrattuna muihin talletuskorkoihin tällä hetkellä. ASP-tilistä ovat nykyään kiinnostuneita myös nuorten vanhemmat. Tästä voidaan todeta, että asuntosäästämiseen ovat selkeästi heränneet myös nuorten vanhemmat. Aikaisin aloitettu ASP-tili saattaisi hyvin olla ratkaisu siihen, ettei myöhemmin vanhempien tarvitse taata lapsilleen asuntolainoja. Lainakattotilanteessa kun takaajia tarvittaisiin ja jollei siihen ole mahdollisuutta, niin lainan saanti olisi siinä tilanteessa kovin heikkoa.

B:n mielestä ihmiset ja etenkin nuoret ovat selkeästi nyt enemmän kiinnostuneita säästämisestä kuin ennen ja kyse on nimenomaan järkevästä säästämisestä. Tämä tarkoittanee sitä, että halutaan tarkkaan säästää tiettyä asiaa varten esimerkiksi asuntoa varten. Nykyään ei enää vain säästetä pahan päivän varalle. Kävin pitkän keskustelun haastateltava B:n kanssa siitä, miten ja miksi säästäminen on muuttunut. Totesimme, että puheet ylivelkaantumisesta, lainakatosta

ja muista Suomen heikkoon talouteen liittyvistä keskusteluista ovat saattaneet pelästyttää ihmiset. Monen nuoren asuntohaaveille lainakatto saattaisi tehdä lopun vuosiksikin, joten nuoret ja heidän vanhempansa ovat selvästi heränneet nyt järkevään säästämiseen. B myös kertoi, että heillä viime vuoden myynnistä jo 67 prosenttia tuli säästämisestä. Markkinoiden vaikutuksesta tähän ei heillä ollut tietoa. Heikentynyt taloustilanne ja puheet lainakatosta näkyy myös asuntomarkkinoilla. B:n mukaan asuntomarkkinoilla edetään nyt selvästi rauhallisemmin.

4. Onko pankissanne mietitty mitä vaihtoehtoja tulevaisuudessa tarjoaisitte ensiasunnon ostajille lainakaton mahdollisesti vaikuttaessa asuntolainoihin?

Tästä kysymyksestä selvisi, ettei kummassakaan pankissa vielä ole lainakattoasiaa pohdittu niin pitkälle, että olisi ensiasunnon ostajille mietittynä jotakin tiettyä vaihtoehtoa. A oli sitä mieltä, että ensiasunnon ostajille säästäminen olisi oikea tai ainakin tämänhetkinen ratkaisu tulevaisuuden kannalle. Mikäli lainakatto tulisi, niin se kuitenkin viivästyttäisi monen nuoren asunnon ostoa ja säästäminen saattaisi silloinkin osoittautua ainoaksi vaihtoehdoksi.

B oli sitä mieltä, että aina pyritään löytämään joku ratkaisu. Katsotaan jos on mahdollisuus saada lainaan joku takaajaksi. B myös korosti sitä, että aina saa lainaa jostain:

”Siitä tulee sama juttu kun Ruotsissakin, ensin otetaan 80 % lainaa omasta pankista ja sitten marssitaan seuraavaan pankkiin ja otetaan sieltä lainaa loput 20 %.”

Eli lainaa saa todennäköisesti keinolla millä hyvänsä. B arvioi, että lainakatto vaikuttaisi täälläkin samoin tavoin kuin Ruotsissa. Mikäli vaikutukset olisivat samanlaiset, niin lisäisi se ylivelkaantumista ja tilanne vain pahenisi entisestään.

5. Nykytilanteessa ei vielä ole lainakattoa vaikuttamassa mutta finanssivalvonnalla on suosituksensa lainojen omarahoitusosuudesta. Vaaditteko omarahoitusta vai voiko lainaa vielä saada 100 prosenttisesti?

Tämän kysymyksen halusin vielä lisätä, koska finanssivalvonnan mukaan pankit antavat vieläkin yli 90 prosentista lainaa, myös ensiasunnon ostajille sekä sellaisille joilla on huono maksukyky. Tämän kysymyksen vastauksien pohjalta voidaan tulkita, miten radikaalisti pankkien lainananto muuttuisi lainakaton vaikuttaessa asuntolainoihin. Seuraavaksi ote sekä A:n että B:n vastauksista.

A: ”Hankkeet, joiden rahoitusaste on 100 % tai mahdollisesti yli (kauppahinnan lisäksi remonttitarpeet tms.), vaativat perusteet, joiden mukaan lainan myöntäminen ko. hankkeeseen kuitenkin voidaan tehdä. Esim hakijoiden hyvä tulotaso, lainalle tulevat reaali- ja vakuudet, laina-aika ym.

Myös mikäli omarahoitusosuutta ei ole ollenkaan ja hankittava kohde olisi melko hintava, hakijoita voidaan neuvota etsimään hieman halvempi kohde.”

B:” Kyllä rahoitamme jos maksukyky on tarpeeksi hyvä. Tämä koskee myös ensiasunnon ostajia jos maksukyky on hyvä. Aina katsotaan maksukyky, se on tärkein. Pääasia ettei asiakas ylivelkaannu. Kerromme koron suojauksesta ja lainaturvasta aina asiakkaille.”

Molemmissa pankeissa oltiin myönteisiä 100 % tai sen yli menevän lainan rahoittamiseen ilman omarahoitusosuutta. Uskoakseni nämä vastaukset saattavat osittain johtua paikkakunnasta. B:n kanssa keskustellessa kävi ilmi, että Raumalla asuu paljon varakkaita ihmisiä. Raumalla on paljon yksityisomistuksessa tontteja, metsää ynnä muita sellaisia. Molemmat haastateltavat olivat sitä mieltä, että ilman omarahoitusosuuttakin voi saada lainaa jos maksukyky löytyy, tämä koskee myös ensiasunnon ostajia. Puhelinkeskustelussa kävi myös ilmi, että yleensä lainanhakijoilla maksukyky on ollut hyvä.

4.3 Tutkimustulosten analysointi

Haastattelututkimuksen tuloksia on hyvä käsitellä vielä omana kappaleenaan. Puhelinhaastattelu pankki B:n varajohtajan kanssa jatkui vielä avoimena keskusteluna kysymysten jo loputtua. Kokosin niistä haastattelun loppuun materiaalia. Tämä materiaali kuin myös haastattelut on luettavissa opinnäytetyön liit-

teistä. Pankki B:n varajohtaja oli todella innostunut keskustelemaan lainakattoaiheesta ja hänellä oli omat vahvat mielipiteensä asiasta. B oli ennen kaikkea sitä mieltä, ettei lainakatto sovi tähän markkinatilanteeseen. Lainakatto vain pahentaisi taloustilannetta. Haastateltava B oli hyvin varma siitä, että lainakattotilanteessa lainaa haettaisiin kahdesta pankista tai jopa osa lainasta rahoitettaisiin pikavipein. Tällöin tilanne pahenisi entisestään ja kotitaloudet ylivelkaantuisivat. Tämä seikka on varsin huolestuttava. Tutkin asiaa tarkemmin ja löysin Osmo Soininvaaran omilta nettisivuiltaan artikkelin nimeltä: ”Lainakatto ja vero-vähennysoikeus”. Tässä artikkelissa Soininvaara (2013) toteaa: ”Eikä lainakatto edes pure asuntokuplaan, koska niitä riittää, jotka voivat rahoittaa sen 10 prosenttia ”(Soininvaara 2013.) Itselleni tulee tästä kauhukuvia mieleen, esimerkiksi pikavippifirmat voisivat ja varmasti käyttäisivätkin lainakattotilannetta hyväksi ja ”tarjoaisivat apua” rahoittamalla osan lainasta. Tästä tulisi järkyttävä velkakierre velallisille. Haastateltava B oli vahvasti sitä mieltä, että mikäli osa lainasta otettaisiin pikavippifirmoilta, joutuisivat velalliset pahaan velkakierteseen ja lopulta apua olisi haettava omalta pankilta. Tilanne jossa lainaa otetaan sitä varten, että maksetaan vanhat lainat pois, ei ole kenenkään edun mukaista. ”Jos ei nyt olla ylivelkaantuneita niin sitten sen jälkeen kyllä oltaisiin”, toteaa haastateltava B.

Toinen asia mikä lainakattoasiassa haastateltava B:tä mietityttää on lainakaton vanhanaikaisuus. B:n mielipide lainakatosta voidaan hyvin kiteyttää tähän lauseeseen: ”Se on vähän sama asia kuin ruvettaisiin hevostärryillä taas ajelemaan.” Tätä vanhanaisaikaisuusnäkökulmaa kuvaa myös hyvin Soininvaaran (2013) kommentti: ”Muistan vielä hyvin Osuuspankin mainoksen 70-luvulta, jossa pankki hövelisti lupasi lainata puolet, kun on ensin itse säästänyt puolet ja laina-aikaakin oli ruhtinaalliset viisi vuotta. ”Näiden mukaan lainakattoa siis pidetään vanhanaikaisena ratkaisuna ja haastateltava B on selkeästi sitä, mieltä että lainakatto ei ole ratkaisu lainkaan. Haastateltava A ei myöskään lämpene lainakattoajatukselle, vaikka vastaukset eivät ole niin kriittisiä kuin haastateltava B:llä.

Haastateltava B kommentoi myös ylivelkaantumisen näkökulmaa, hänen mielestään mitkään tilastot eivät tue suomalaisten suurta ylivelkaantumista. B:n mielestä tuloihin nähden Suomessa on ylivelkaantuminen pientä. B:n vastauksista saa sen käsityksen, että mitään radikaalia muutosta ei kannata tehdä, koska siihen ei vielä ole tarvetta. Lainakatto ei ainakaan ole ratkaisu. Jos johonkin olisi puututtava, niin sitten puuttamalla enemmän pikavippeihin, ne jos mitkä lisäävät kotitalouksien ylivelkaantumista. B korostaa haastattelussa positiivista luottorekisteriä, se olisi parempi ratkaisu kuin lainakatto. Oikeusministeriö ei Uusi Suomi -lehden (2013) mukaan suosittele positiivista luottorekisteriä. Positiivinen luottorekisteri on rekisteri, johon tallennettaisiin henkilön ajallaan maksamat luotot. Positiivisen luottorekisterin käyttöönotto vaatisi Suomessa lainmuutoksen. Nykyisin Suomessa luottorekisteriin tallennetaan vain negatiiviset luottotiedot. Suomen asiakastiedon mukaan, heillä on nyt palvelu, josta luotonantajat voivat myös kyselyjärjestelmän avulla selvittää luotonhakijoiden positiivisia luottotietoja. Kyse ei kuitenkaan ole positiivisesta luottotietorekisteristä. Lainmuutosta vastustetaan, koska positiivisen luottorekisterin katsotaan rikkovan henkilötietojen suojaa. Nykyaikaisessa oikeusvaltiossa henkilötietojen suoja on kasvanut. Lisäksi positiivisten luottotietojen käsittelyn sekä hallinnonin järjestämisen katsotaan ongelmalliseksi. (Uusi Suomi 2013b.)

Haastattelututkimuksessani haastateltava B oli vahvasti sitä mieltä, että lainakaton pystyisi halutessaan kiertämään ja rahoitusta voi hakea kahdessa osassa. Tutkin lisää lainakaton kiertämistä ja löysin mielenkiintoisen esimerkin Suomenlaki.comin sivuilta. Alla olevasta esimerkistä huomataan miten ovelasti lainakattoa pystyisi kiertämään. Esimerkiksi juuri säästämällä opintolainat lainan omarahoitusosuudeksi ja sitten voi vielä hyötyä opintolainan lyhennysoikeudesta.

Tässä esimerkissä on hyväosainen lääketieteen opiskelija Pentti:

"Pentti pistää neljältä vuodelta opintolainat sivuun (noin 11 000 e), saa 13 000 euron luotolle vanhempien takauksen ja "omarahoytösuus" 120 000 euron hintaiselle asunnolle on kasassa. Lisäksi Pentti saa vähentää opintolainan lyhennykset suoraan tuloverosta, mikäli valmistuu tavoiteajassa. Vähennyksillä on vuosittainen enimmäismäärä, mutta esimerkiksi Pentti voisi vähentää täyden

opintolainansa lyhennyksistä jopa noin 2 500 euroa suoraan maksamastaan verosta.” (Larros 2012.)

Haastateltavan pankin A rahoituspäällikkö ei oikeastaan esitellyt selkeästi omaa tai pankin kantaansa lainakattoon. Voi myös olla, ettei asiaa ole vielä niin paljoa pohdittu pankissa, selkeää kantaa ei ole tai kantaa ei haluttu tuoda julki. Haastattelussa pankki A:n kanssa asiaa tuotiin ilmi lähinnä asiakaslähtöisesti. Verrattuna haastateltava B:n vastauksiin, tasoltaan vastaukset olivat paljon jyrkempiä. Haastateltava B myös kertoi jyrkät mielipiteensä lähinnä omiksi mutta uskoi pankin mielipiteiden olevan lähes samat. Vastauksiin saattaa myös vaikuttaa asema, varajohtaja vastasi tavallaan omasta mielestään ja rahoituspäällikkö vastasi pankin yleisen näkemyksen mukaan. Jos olisin ollut puhelinyhteydessä rahoituspäällikköön, niin olisin ehkä pystynyt selkeämmin kysymään hänen/pankin mielipidettä. Sähköpostihaastattelussa vastauksiin on vaikeampi puuttua. Uskoisin, että sukupuolella saattaa tähän olla myös merkityksensä. Etenkin miesjohtajat puhuvat ehkä ensin ennen kuin ajattelevat. Tähän en tietenkään voi tehdä mitään yleistystä. Itse pankissa harjoitteluni aikana huomasin, että naisjohtajat ovat selkeämmin pankin mielipiteen takana, eivätkä halua tai uskalla omaa mielipidettään tuoda työssään esille. Haastattelussa pankin B:n kanssa, varajohtaja toi esille omaa mielipidettään ja keskustelu oli suoraa puhetta eikä asioita vältelty. Kerran haastateltava taisi sanoa, ettei tiedä saisiko hän niin jyrkästi vastata mutta hän uskoi, että rehellisistä ja suorista mielipiteistä on minulle enemmän hyötyä ja niinhän se tietysti on.

Haastateltava B:n kanssa keskustelimme myös siitä, miten lainakatto vaikuttaisi Rauman asuntotilanteeseen ja ensiasunnon ostajiin. Raumalla on ikävä tilanne vuokra-asunnoissa tälle hetkellä ja ollut jo pidempään. Vuokrayksiiöitä on lähes mahdoton saada, niihin on satojen ihmisten jonot. Tähän ikävään tilanteeseen on johtanut se, että Olkiluodon ydinvoimalan rakennustyöt ovat tuoneet Raumalle paljon vuokralaisia, etenkin yksiöt ovat heidän suosiossaan. Haastateltava B:n mukaan tilanne on se, että opiskelijat eivät saa oikeastaan lainkaan yksiiöitä, koska Olkiluodon työntekijät vievät ne. Vuokra-asuntojen etenkin yksiöi-

den suuri kysyntä on johtanut siihen, että vuokra-asuntojen hinnat ovat paikkakuntaan nähden korkeat.

Tutkin oikotie.fi sivulta vuokrattavia yksiöitä. Alle 40 neliöisiä yksiöitä löytyi vapaina vain kaksi. Neliöitä 33,5, sijainti Merirauma, vuokra 430 euroa. Merirauma sijaitsee kauempana keskustasta ja on Rauman ehkä yksi pahimmista asuinalueista, jos tämä yksiö sijaitsisi keskustassa, niin voi vuokraan lisätä noin 150 euroa lisää. Tästä voimme sitten päätellä, miten vuokra-asuntojen hinnoille kävisi jos lainakatto astuisi voimaan. Keskustassa yksiöt saattaisivat ylittää jo yli 600 euroon. Haastateltavan varajohtajan mukaan vuokra-asunnoista voi pyytää melkein mitä tahansa vuokraa. Lainakaton vaikuttaessa vuokriin, ei uskalla niitä edes kuvitella. Lainakattotilanne olisi täydellinen vuokranantajille ja erittäin paha tilanne vuokralaisille. Jos ei ensiasunnon ostajilla riitä lainakattotilanteessa rahat oman asunnon ostoon, niin ne riittäisi hädin tuskin edes vuokraan. Jos Rauman seudulla on tällainen tilanne, niin voidaan vain miettiä, mitä lainakatto tekisi vuokra-asuntojen hinnoille esimerkiksi pääkaupunkiseudulla.

Raumalla omistusasuntojen hinnat sen sijaan ovat alhaalla. Samaisesta Meriraumasta saa oikotie.fi sivuston mukaan ostettua 70,5 neliöisen kerrostalokolmion 68 500 eurolla. Tämä talo on vielä uudempi, kuin missä talossa vuokra-asunto sijaitsi. Haastateltava B:n mukaan Raumalla menee omistusasuntoja hyvin kaupaksi, Raumalla ensiasunnon ostajat saavat hyvin lainaa ja marginaalit pyörivät 1,4 % tuntumassa. Jos tilannetta verrataan Turkuun, niin marginaalit ovat 2 % pintaan. Raumalla omistusasuntojen hinnat ovat oletetusti alhaisemmat kuin Turussa tai pääkaupunkiseudulla. Nyt on myös keskusteltu paljon aiheesta, miten käy asuntojen hinnoille kun lainakatto ei tällä hallituskaudella astu voimaan. Rauman osakeasuntojen hinnoista voidaan todeta, että asuntojen hinnat eivät ole juurikaan nousseet. Tilastokeskuksen (2013) mukaan osakeasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat maaliskuussa 1,3 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Asuntojen korkeat hinnat ovatkin lähinnä pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa ongelmana. Tästä päästään taas takaisin tilanteeseen, jossa lainakatto vaikuttaisi asuntolainoihin ja asuntojen hintoihin. Lainakatolla voitaisiin hillitä asuntojen hintojen nousua,

koska lainakaton seurauksesta asuntojen kysyntä oletetusti laskisi. Suomen Pankin mukaan tavoite lainakatossa on varsin yksinkertainen - hillitä asuntojen hintakuplien syntymistä ja kotitalouksien ylivelkaantumista. Suomen Pankin Kimmo Virolainen (2013) on myös sitä mieltä, että ensiasunnon ostajat hyötyisivät siitä, että lainakatolla pystyttäisiin vaikuttamaan laskevasti asuntojen hintoihin. (Tilastokeskus 2013; Virolainen, K. 2013.)

Haastattelututkimukseni ja muun tekemäni tutkimuksen pohjalta voin todeta, että mielestäni Suomen Pankin näkemys lainakatosta ja sen vaikutuksista ei ole tarpeeksi kauaskantoinen. Lainakaton seuraukset eivät ole yksinkertaiset ja selkeät, kuten Suomen Pankista annetaan olettaa. Tämän kertoo jo pelkästään se, että lainakattoasia on aiheuttanut puolesta ja vastaan keskustelua niin paljon. Edellä mainitsin, että Suomen Pankin mukaan ensiasunnon ostajat hyötyisivät laskevista asuntojen hinnoista. Kuten haastatteluissani selvisi, niin kyllä ensiasunnon ostajat siitä hyötyisivät mutta vuosien kuluttua, kun he ovat ensin säästäneet sen 20 prosenttia omarahoitusosuutta. Tietysti on mahdollisuus aiemmin, jos saa takaajat lainalle. Suomen Pankki, finanssivalvonta tai muutkaan lainakaton puolella olevat tahot eivät ole ottaneet lainakattoasiassa esille, esimerkiksi tilannetta, jossa ylivelkaantuminen kasvaa kun lainaa haetaan muilla keinoin. Yritin saada finanssivalvonnasta haastattelua mutta tuloksetta. Oikeastaan sillä ei ole merkitystä, koska heidän sivuiltaan löytyy vastaukset kysymyksiini. Ainoastaan kysymys: Miten estetään lainakattotilanteessa Suomessa käyvän kuten Ruotsissa? Eli puuttuvalle 20 prosentille haetaan laina toisesta pankista tai se rahoitetaan muulla keinoin esimerkiksi korkeakorkoisella kulutusluotolla.

On erittäin huolestuttavaa, jos tilanne menisi siihen, että lainasta osa rahoitettaisiin esimerkiksi pikavipein. Kesäkuun alusta astuu voimaan lakimuutos koskien kuluttajaluottoja. Lakimuutoksessa kuluttajaluottoihin tulee korkokatto alle 2000 euron pikavipeille. Tämän lakimuutoksen seurauksena pienimmät ja lyhyeksi aikaa tarkoitetut pikavipit poistuvat kokonaan. Kuitenkaan tämä lakimuutos ei poista sitä faktaa, että suuret ja pitkäaikaiset luotot ovat edelleen mahdollisia. Lainakattotilanteessa suuremmat pikavippiluotot saattaisivat lisääntyä. Laki-

muutokseen tulee lisäksi muutos kuluttajan luottokelpoisuuden tarkistamisesta nykyistä paremmin. (Finlex 2013.)

Kun tarkastelee lainakattoasiaa pankkien näkökulmasta, esimerkiksi miten lainakatto muuttaisi pankkien toimintaa. On selvää, että lainakaton vaikuttaessa asuntolainoihin lainahakijoiden määrä tippuisi, etenkin ensiasunnon ostajien osalta. Lisäksi lainakatto toisi pankeille riskin myöntää ylipäättään lainaa 80 prosenttia, jos lainanhakija lainaisi loput 20 prosenttia jostain muualta esimerkiksi korkeakorkoisella kulutusluotolla. Haastattelututkimuksessa sekä A että B olivat sitä mieltä, että lainanhakijat kyllä keksivät keinon lainan rahoittamiseen. Tämä toisi pankeille riskin, sillä jos laina-asiakas ei pystykään maksamaan toista lainaansa pois, hän saattaisi joutua velkakierteeseen ja joutuisi ottamaan lisää lainaa, jotta voisi maksaa edelliset lainat pois. Näin pankki ei ehkä saisikaan rahojaan takaisin ja asiakas olisi pikavippien tai muulla saamallaan rahoituksellaan ylivelkaantunut. Haastattelututkimuksessa haastateltavat muistuttivat, että maksukyky on kaikkein tärkein asia. Finanssivalvonta on suositellut, ettei yli 90 prosentin lainoja myönnettäisi. Tutkimuksessani kuitenkin selvisi, että kummasakin haastattelemassani pankissa myönnetään jopa yli 100 prosentin lainoja jos maksukyky on hyvä. Myös ensiasunnon ostajilla maksukyky on ratkaisevin tekijä, joten 100 prosentin lainoja voidaan heillekin myöntää.

Sain tutkimusaineistoa eräästä pankista myös Turussa. Näin pystytään tekemään päätelmiä hieman myös Turun ja Rauman pankkien välillä. Kun miettii tätä 100 prosentin lainan myöntämistä, niin Turussa tämä ei nykyisin ole etenkin ensiasunnon ostajien kohdalla yleistä. Siihen tarvittaisiin erittäin korkeaa maksukykyä, jotta rahoittamaan lähdetäisiin. Muutenkin voin todeta, että Rauman ja Turun välillä on lainanannossa selkeää eroa havaittavissa. Turussa lainanantoa etenkin ensiasunnon ostajille on jo tiukennettu, vaikka lainakattoa ei ole voimassa. Turussa huono maksuvalmius on ainakin yhden pankin ajanut siihen tilanteeseen, että lainojen myöntämisissä ollaan todella tarkkoja ja lainanantoa on vähennetty. Eroa on selvästi myös marginaaleissa. Raumalla haastatteleman pankin B marginaali henkilöasiakkaan omaan käyttöön ostetussa asunnossa on noin 1,4 % uskoisin, Elinkeinoelämän keskusliitto että aika

samoissa on myös pankki A:n marginaali. Turussa marginaalit henkilöasiakkaila ovat jo lähemmäs 2 prosenttia. Raumalla saa sijoitusasunnon samalla marginaalilla kuin Turussa asunnon omaan asumiseen. Toisaalta Turussa jotkut pankit ovat vähentäneet tarkoituksella uusien laina-asiakkaiden ottoa, siten että marginaali sanotaan tarpeeksi korkeaksi ei laina-asiakas edes halua lainaa kyseisestä pankista.

Säästämistuotteisiin on Turussa selkeästi panostettu, myynti on selvästi keskittynyt niihin asuntolainojen sijaan. Raumalla myydään myös säästämisen tuotteilla, Turkuun verrattuna asiakkaat ovat Raumalla nykyään ennen kaikkea itse oma-aloitteisesti menneet pankkiin juttelemaan säästämisestä. Pankkien myynti on selvästi muuttumassa enemmän säästämisen suuntaan. On selvää, että puheet kotitalouksien ylivelkaantumisesta, talouskriisistä ja lainakattoasia ovat varmasti vaikuttaneet, myyminen on lainoista siirtymässä säästämisen puolelle. Haastattelussa etenkin pankki A:n haastateltava oli sitä mieltä, että lainakaton vaikuttaessa asuntolainoihin, ensiasunnon ostajille säästäminen saattaisi olla ainut vaihtoehto. On hyvä, että pankit ottavat säästämisen asiakastilanteissa esille. Kiinnostus säästämistä kohtaan onkin noussut etenkin nuorissa ja vanhemmissa ikäryhmissä (Finanssialan keskusliitto 2012). Kuten molemmat haastateltavatkin totesivat, on säästäminen kohdistunut selvästi tiettyyn asiaan esimerkiksi asuntoon. Enää säästämistä ei niinkään hajauteta useaan kohteeseen samanaikaisesti.

On myös otettava huomioon lainakaton vaikutus pankkien toimintaan. Tutkimuksessa selvisi, että lainakatto vähentäisi laina-asiakkaiden määrää ja vaikuttaisi sitä kautta myynteihin. Vaikka pankit ovat jo lisänneet myyntiään säästämisen tuotteissa, niin ei se yksinään riittäisi jos lainananto romahtaisi radikaalisti. Haastatteluista selvisi, että pankit eivät ole lainakattotilanteeseen miettineet ratkaisuja, luotetaan siihen, ettei lainakattoa oteta käyttöön tulevaisuudessakaan. Pankit eivät myöskään ehkä tiedä, miten heidän siinä tilanteessa kuuluisi toimia, mitä vaihtoehtoja heille jää.

Lainakaton yhtenä vaikutuksena oletetaan olevan ratkaisu kuumentuneisiin asuntomarkkinoihin. Haastatteluissa selvisi, että etenkin B:n mielestä on löydet-

tävä joku muu ratkaisu asuntojen hintojen laskuun kuin lainakatto. Lähinnä kuumentuneissa asuntomarkkinoissa on kyseessä pääkaupunkiseudun asunnot muualla Suomessa asuntojen hintojen nousu on ollut maltillista. Vaihtoehtoja on oltava muitakin kuin vain lainakatto. Asuntopolitiikka on selkeästi epäonnistunut. Liian vähäinen vuokra-asuntojen määrä sekä kasvukeskuksien asuntojen hintojen nousu ovat merkkejä epäonnistuneesta asuntopolitiikasta. On myös huomioitava, että asuntojen hintojen nousun vuoksi myös työvoima liikkuu sen mukana. Asumisen samalla paikkakunnalla työpaikan kanssa ei pitäisi nousta kohtuuttomaksi kustannukseksi. Sen pitäisi olla kaikille mahdollista. Lainakaton myötä vuokra-asuntojen hinnat nousisivat, jolloin entisestään muutetaan kauemmas kasvukeskuksista ja työpaikoista. Asuntopolitiikkaan olisi syytä kehittää uusia innovatiivisia ratkaisuja. Ratkaisuna voisi olla se, että kunnat ja rakennuttajat ryhtyisivät yhdessä toimiin ja esimerkiksi kaavoittaisivat enemmän. (Toimihenkilökeskusjärjestö 2013.)

5 YHTEENVETO

Lainakatto ja sen vaikutukset ovat moninainen asia. Keskustelu asian tiimoilta on käynyt vilkkaana. Lainakatossa on monta huomioon otettavaa asiaa ennen kuin sitä voisi ajatella Suomessa käytettäväksi. Lainakattoasia on jakaantunut selkeästi puolesta ja vastaan, Suomen Pankki ja hallinnollisesti sen yhteydessä toimiva Finanssivalvonta ovat lainakaton kannalla, pankit sitä vastaan ja tällä hetkellä suurelta osin myös Suomen hallitus on lainakattoa vastaan. Ruotsissa lainakattoon on keksitty reitti sen kiertämiseen, eli lopun 20 prosentin hakeminen eri pankista tai muulta rahoittajalta. Mikäli tällaista menettelytapaa käytettäisiin myös Suomessa, johtaisi se kotitalouksien entistä pahempaan ylivelkaantumiseen.

Lainakatto olisi epäoikeudenmukainen ratkaisu ensiasunnon ostajia kohtaan. Ensiasunnon ostajat kärsisivät siitä turhaan ja on selvää, että sen vaikutukset olisivat suuret. Nuorilla ensiasunnon osto saattaisi siirtyä vuosiksi eteenpäin, jos ei takaajaan olisi mahdollisuutta. Tämän lisäksi vuokra-asuntojen suosio kasvaisi ja samalla myös vuokrien hinnat nousisivat. Eli nuorten tilanne muuttuisi kaikin puolin hankalaksi, omaa asuntoa ei olisi mahdollisuutta ostaa mutta myöskään korkeisiin vuokriin ei olisi varaa. Vuokra-asuntojen hinnat ovat nyt jo monissa kaupungeissa korkealla. Tutkimuksen edetessä haastateltavien ja eri maiden kokemukset lainakatosta avarsivat omaa näkemystäni asiaan. Pankkien vahvat mielipiteet ja muutamat tutkimustulokset lainakatosta ehkä jopa yllättivät. Se miten helposti lainakaton pystyisi kiertämään ja jopa ehkä siitä hyötymään esimerkiksi opintolainan verovähennyksen kautta, kertoo jo mielestäni siitä, ettei lainakatto ole oikea ratkaisu.

On totta, että asuntojen hinnat eivät voi jatkuvasti nousta mutta lainakatto ei ole oikea ratkaisu asiaan. Nuorille ensiasunnon ostajille on annettava yhtäläinen mahdollisuus omaan asuntoon. Tutkimuksessani selvisi muutamia ratkaisuehdotuksia lainakaton tilalle, yksi niistä olisi positiivinen luottorekisteri. Toinen vaihtoehto voisi olla pikavippifirmojen toimintaan vieläkin tiukemmin puuttumi-

nen. Kesäkuussa voimaan astuva lakimuutos ei koske lainkaan suuria ja pitkäkestoisia kuluttajaluottoja. Niihin puuttumalla saataisiin kotitalouksien velkaantumista kontrolloitua.

Tutkimuksessa selvisi, että ASP-tilin suosio on kasvanut entisestään. Nuorten lisäksi myös nuorten vanhempien kiinnostus ASP-tiliä kohtaan ja järkevään asuntosäästämiseen lapsiaan varten on selkeästi kasvanut. Nykyinen taloustilanne, puheet ylivelkaantumisesta ja lainakattoasia ovat saaneet ihmiset ajattelemaan enemmän tulevaisuutta ja järkevää säästämistä. ASP-tili on asuntosäästämisen ehkäpä paras tämänhetkinen vaihtoehto nuorille, sen tietämystä tulisikin nuorten keskuudessa entisestään lisätä. Suomalaisille omistusasuminen jossain vaiheessa elämää on hyvin tyypillistä. Asuntolainojen määrä onkin viime vuosina kasvanut, myös yhä nuoremmat ovat kiinnostuneita asuntosäästämisestä ja asunnon ostosta. Suomen tasoisessa hyvinvointivaltiossa on kaikille annettava yhtäläinen mahdollisuus oman asunnon ostoon. Lainakaton vaikuttaessa asuntolainoihin ei etenäkään pääkaupunkiseudulla nuorilla olisi moneen vuoteen varaa ostaa omaa asuntoa. Asuntohaaveet siirtyisivät monta vuotta pidemmälle, tämän seurauksena nuorien syrjäytyminenkin saattaisi lisääntyä.

Tutkimuksessa selvisi, että lainakattoa puoltavat tahot kuten Suomen Pankki ja Finanssivalvonta eivät ole ottaneet kaikkia asioita huomioon lainakatosta. Monet sen negatiivisista vaikutuksista ovat jääneet täysin selvittämättä tai selvitykset ovat puutteelliset. Luottojen myöntäminen on osa pankkien toimintaa ja siihen liittyy aina riski, nyt kun lainakattoa ei ainakaan tällä hallituskaudella Suomeen tule, niin pankkien riskit kasvavat. Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että pankit ottavat mieluummin tämän riskin kuin lainakaton. Asiakkaan maksukyky on olennaisin asia lainaa myönnettäessä ja lainatilanteissa käydään asiakkaan kanssa läpi koron muutokset ja miten niihin olisi hyvä varautua. Vaikka velallisella olisikin varaa lyhentää asuntolainaa, niin korkoriski on muistettava ottaa huomioon. Korkojen noustessa asuntolainan lyhentämiseen ei ehkä olisikaan enää varaa.

Koko ajan on puhuttu siitä miten lainakatto vaikuttaisi ensiasunnon ostajiin, ei kuitenkaan ole otettu huomioon sitä, että se vaikuttaisi radikaalisti myös niihin,

jotka eivät ole omaa asuntoa edes ostamassa. Vuokra-asuntojen kysynnän kasvaessa vuokrien hinnat nousisivat ja pienituloisilla ei olisi varaa esimerkiksi asua kaupunkien keskustoissa kalliissa vuokra-asunnoissa. Pienituloiset perheet saattaisivat joutua muuttamaan kauemmas työpaikoistaan, mikä taas osaltaan vaikuttaisi työllisyyteen.

Tutkimuksessa kartoitettiin lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostajiin. Lisäksi saatiin selville, mitä mieltä haastateltavat pankit lainakatosta ovat ja selvitettiin, miten pankin toiminta lainakaton vaikuttaessa muuttuisi myynnillisesti lainanannon sijaan enemmän säästämistuotteisiin. Tässä työssä tuli myös ilmi paljon mielenkiintoisia seikkoja lainakaton vaikutuksista kuten esimerkiksi, miten lainakatto on Ruotsissa vaikuttanut. Tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia ajatellen pyrittiin valitsemaan aineistoa luotettavista lähteistä. Tutkimustuloksia ei voida kuitenkaan vielä yleistää haastattelujen pienimuotoisuuden vuoksi. Lainakatto olisi hyvä jatkotutkimusaiheeksi, mikäli lainakatto otettaisiin Suomessa käyttöön.

.

LÄHTEET

- Arvopaperi. Liikanen tahtoo asuntojen lainakaton lakiin. viitattu 9.5.2013
<http://www.arvopaperi.fi/uutisarkisto/liikanen+tahtoo+asuntojen+lainakaton+lakiin/a895828>
- Asuntokauppaopas. Asunnon osto ja ostajan muistilista. viitattu 24.2.2013.
<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-osto.php>
- Asuntolaina. co. Asuntolainakatto lisäisi vuokra-asumista. viitattu 24.3.2013
<http://www.asuntolaina.co/asuntolainat/asuntolainakatto-lisaisi-vuokra-asumista/>
- Asuntolaina.org. Ensiasunnon ostajan opas. viitattu 24.2.2013
<http://www.asuntolaina.org/ensiasunnon-ostaja/>
- Elinkeinoelämän keskusliitto. Menestyvä ja hyvinvoiva Suomi. Rakennemuutoksesta kestäväan kasvuun. viitattu 2.4.2013. http://www.ek.fi/ek/fi/tutkimukset_julkaisut/2013/2_helmi/Menestyv-ja-hyvinvoiva-Suomi.pdf
- Finanssialan keskusliitto. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. viitattu 5.5.2013..
http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2012.pdf
- Finanssimarkkinakatsaus 4/2012. Kansainväliset kokemukset eivät tue lainakattoa. Finanssialan Keskusliitto. viitattu 5.4.2013. [http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/ finanssimarkkinakatsaus_4_2012.aspx](http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/finanssimarkkinakatsaus_4_2012.aspx)
- Finanssivalvonta 2013a, viitattu 21.2.2013. <http://www.finanssivalvonta.fi/FI/FIVA/Pages/Default.aspx>
- Finanssivalvonnan strategia, viitattu 11.2.2013. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Fiva/Strategia/Documents/Strategia_2013_15.pdf
- Finanssivalvonta 2013b. Korot nousevat? viitattu 9.5.2013. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot_nousevat.aspx
- Finlex. Laki kuluttajansuojalain 7 luvun muuttamisesta. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130207> viitattu 6.5.2013.
- Freystätter, H. & Mattila, V-L. BOF Online 2011. Finanssikriisin vaikutuksista Suomen talou-teen.viitattu 1.4.2013. http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ ja_raportit/bof_online/Documents/BoF_Online_01_2011.pdf
- Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finva.
- Larros, H. Lainakaton kiertäminen huippuhelppoa. Suomenlaki. viitattu 5.4.2013.
<http://www.suomenlaki.com/juristikirje/lainakaton+kiertaminen+huippuhelppoa/a2161768>
- Niemi, M-L. 2013. Asuntoluotto. Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit, Lakimiesliiton kustannus
- OP-Pohjola. Pankkitoiminnan riskienhallinta. viitattu 10.5.2013
<https://www.pohjola.fi/pohjola?id=333105&srcpl=8#3>

Osuuspankki. Ensiasunnon ostajan opas. viitattu 24.2.2013
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/asunnot/ensasunnonostajan-opas?cid=151649966&srccid=151648786>

Parviala, A. Lainakatto säikäytti - ASP – lainat uuteen suosioon. Ylen uutiset. 2.2.2013. viitattu 24.2.2013 http://yle.fi/uutiset/lainakatto_saikaytti_-_asp-lainat_uuteen_suosioon/6478166

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina – kirja. Suomen Rahatieto SRT Oy

Soinivaara.fi. Lainakatto ja verovähennysoikeus. viitattu 4.5.2013. <http://www.soinivaara.fi/2013/01/10/lainakatto-ja-verovahennysoikeus/comment-page-2/>

Tilastokeskus. Osakeasuntojen hinnat. viitattu 5.5.2013. <http://www.stat.fi/til/ashi/>

Toimihenkilökeskusjärjestö. Epäonnistunut asuntopolitiikka on keskeinen kasvun ja työllistymisen este. viitattu 5.4.2013. <http://www.sttk.fi/fi-FI/uutiset/uutinen/uutiset-2013/epaonnistunut-asuntopolitiikka-on-keskeinen-kasvun-ja-tyollistymisen-este>

Uusi Suomi 2012a. Varmistui hetki sitten: Asuntovelallisille esiteltiin 80%:n lainakatto. viitattu 24.2.2013. <http://www.uusisuomi.fi/raha/54903-varmistui-hetki-sitten-80-lainakatto-esiteltiin-ministerille>

Uusi Suomi 2013b. Positiivinen luottorekisteri. viitattu 4.5.2013 <http://www.uusisuomi.fi/kotimaa/58571-positiivinen-luottorekisteri-tyrmattiin-hyva-kysya>

Verne Liikenteen tutkimuskeskus. Kysely- ja haastattelumenetelmät. viitattu 29.4.2013. <http://www.tut.fi/verne/tutkimusmenetelmat/kysely-ja-haastattelumenetelmat/>

Virolainen, K. 2013. Lainakattoa tarvitaan luotto -ja asuntomarkkinoiden ylilyöntien torjumiseksi. Suomenpankki. viitattu 5.5.2013. http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen_pankki/ajankohtaista/blogit/kimmo_violainen/Pages/lainakattoa_tarvitaan_luotto_ja_asuntomarkkinoiden_ylilyontien_torjumiseksi.aspx

Widgrén, M. Muut kirjoittavat: Hahl, J. 2002. Pankkikilpailu globalistuvilla markkinoilla. Taloustieto Oy.

Haastattelu A

Lainakatto on herättänyt paljon keskustelua. Uusimman tiedon mukaan lainakatto ei astu voimaan tämän hallituskauden aikana. Onko pankisanne lainakattoasiaa otettu esille? ja jos niin mitä mieltä siitä ollaan?

Jokaisen lainahakemuksen yhteydessä käydään asiakkaan kokonaistilanne läpi. Lainamäärä suhteessa hakijan tuloihin, perheen kokoon, muut hankkeeseen liittyvät asiat, työsuhteen tulevaisuuden näkymät ym. Lainan hoitoon saa mennä vain tietty osuus hakijan nettotuloista.

Asiakkaalle lasketaan myös "stressi-testi" eli rahoitustarkastuksen ohjeiden mukaan tehdään laskelma paljonko lainan maksuerä kuukaudessa korkoineen olisi, jos korkotaso nousee 6%:iin. Asiakkaan maksuvara tulee riittää myös tähän korkeampaan summaan.

Myönnettävään kokonaislainamäärään vaikuttavat myös lainalle tulevat vakuudet.

Millaiset ja kuinka merkittävät vaikutukset uskoisitte lainakatolla olevan pankkinne toimintaan? ja vaikutus etenkin ensiasunnon ostajiin?

Osalle asiakkaista lainan myöntäminen vaikeutuisi. Omat vakuudet eivät välttämättä riitä ja lisävakuuksia esim. vanhemmilta ei ole mahdollista saada.

Ensiasunnon ostajien asunnonostohankkeet joiltakin osin siirtyisivät myöhemmäksi, sillä säästäminen vuokranmaksun ohella ei kaikkien tulo-
tasolla ole mahdollista. Vaarana voisi myös olla, että omarahoitusosuus rahoitettaisiin kalliimmilla, vakuudettomilla kulutusluotoilla.

Oletteko pistäneet merkille, että pankissanne olisi nuorten asiakkaiden kohdalla jo tapahtunut jotain merkittävää muutosta? Esimerkiksi ASP - tiliin liittyen?

Säästäminen otetaan esille melkein jokaisessa asiakaskohtamisessa pankin taholtakin, mutta monet ovat myös oma-aloitteisesti ottaneet puheeksi säästämisen aloittamisen ja eri vaihtoehdot. ASP-tili on erityisen hyvä säästämismuoto joustavuutensa (minimi ja maksimitalletusmäärät/neljännesvuosi, säästämisaika) ja sille maksettavan hyvän koron vuoksi, talletuskorko 1% ja lisäkorko 4 % kun asunto ostetaan asplainalla (verrattuna muihin talletuskorkoihin tällä hetkellä).

Myös nuorten vanhemmat ovat kysyneet ASP-tilistä erityisesti nyt kun keskustelua omarahoitusosuuden pakollisuudesta on käyty.

Onko pankissanne mietitty mitä vaihtoehtoja tulevaisuudessa tarjoaisitte ensiasunnon ostajille lainakaton mahdollisesti vaikuttaessa asuntolainoihin?

Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole vielä mietitty. Edelliseen vastaukseen viittaten säästämisen vaihtoehtoja käydään asiakkaiden kanssa läpi.

Nykytilanteessa ei vielä lainakattoa ole vaikuttamassa mutta finanssivonnalla on suosituksensa lainojen omarahoitusosuudesta. Vaaditteko omarahoitusta vai voiko lainaa vielä saada 100 prosenttisesti?

Hankkeet, joiden rahoitusaste on 100 % tai mahdollisesti yli (kauppahinnan lisäksi remonttitarpeet tms.), vaativat perusteet, joiden mukaan lainan myöntäminen ko. hankkeeseen kuitenkin voidaan tehdä. Esim hakijoiden hyvä tulotaso, lainalle tulevat reaalivakuudet, laina-aika ym.

Myös mikäli omarahoitusosuutta ei ole ollenkaan ja hankittava kohde olisi melko hintava, hakijoita voidaan neuvoa etsimään hieman halvempi kohde.

Hakijoille tarjotaan lisäksi lainaturvaa, korkokattoa ja kiinteäkorkoista lainaa turvaamaan mahdolliset muutokset omissa tuloissa esim sairastumisen vuoksi tai turvaamaan lainanmaksukykyä koron nousun varalta.

Haastattelu B

Lainakatto on herättänyt paljon keskustelua. Uusimman tiedon mukaan lainakatto ei astu voimaan tämän hallituskauden aikana. Onko pankkisanne lainakattoasiaa otettu esille? ja jos niin mitä mieltä siitä ollaan?

Aiheesi on erittäin ajankohtainen, paljon puhuttu. Lainakatto ei mielestäni sovi tähän markkinaan, sille ei ole tarvetta. En siis ole lainakaton kannalla eikä ole pankkikaan. Lainakatto ei ole ratkaisu mihinkään.

Olemme odottaneet Fivan uutta suositusta, otamme aina Fivan suositukset huomioon. Emme suosittele yli 90% lainoja, mutta olemme kyllä myöntäneet yli 90% lainoja jos on maksukykyä. Maksukyky on kaikkein tärkein asia, se vaikuttaa eniten. Ei ole väliä kuinka vanha lainanhakija on kyseessä, voi olla ensiasunnon ostaja tai ei, joka tapauksessa maksukyky ratkaisee.

Millaiset ja kuinka merkittävät vaikutukset uskoisitte lainakatolla olevan pankkinne toimintaan? ja vaikutus etenkin ensiasunnon ostajiin?

Eriarvoinen asema. Mielestäni esiasunnon ostajat kärsisi ja turhaan. Lainaa saadaan joka tapauksessa, vain keinot vaikeammat. Jos ajatellaan miten Ruotsissa lainakatto on vaikuttanut, siellä haetaan 80 % lainaa omasta pankista ja loput 20% toisesta pankista tai muulla keinoin. Jos lainakatto tulisi Suomeen, niin kyllä siinä samalla tavalla kävisi kuin Ruotsissakin. Suomessa otettaisiin lainaa keinolla millä hyvänsä ja siitä se ylivelkaantuminen alkaisi...

En muutenkaan ymmärrä ylivelkaantumisenäkökulmaa. Mitään luotettavat tilastot eivät tue sitä. Suomessa on tuloihin nähden ylivelkaantuminen pientä. Lainakatto ei ole ratkaisu ylivelkaantumiseen, positiivinen luottorekisteri olisi parempi ratkaisu.

Oletteko pistäneet merkille, että pankissanne olisi nuorten asiakkaiden kohdalla jo tapahtunut jotain merkittävää muutosta? Esimerkiksi ASP - tiliin liittyen?

On muuttanut. Asuntomarkkinoilla edetään rauhallisesti. Säästämisestä on tullut selkeämpää, säästetään asuntoa varten eikä vain pahan päivän varalle. Nuoret miettivät enemmän säästämistä. Meillä 67 % myynti tuli viime vuonna säästämisestä, markkinoiden vaikutuksesta tähän ei ole tietoa. Kyllä se on niin, että säästämisen suuntaan ollaan menossa.

Onko pankissanne mietitty mitä vaihtoehtoja tulevaisuudessa tarjoaisitte ensiasunnon ostajille lainakaton mahdollisesti vaikuttaessa asuntolainoihin?

Katsotaan maksukyky. Pyritään löytämään joku ratkaisu, jos esim. mahdollisuus saada joku takaajaksi. Tehdään aina stressitesti 6 prosentin mukaan. Kyllä nuoria pyrittäisiin auttamaan. Säästämisen tuotteista kerrottaisiin tarkemmin. ASP on nykyään hyvä ratkaisu nuorille.

Nykytilanteessa ei vielä lainakattoa ole vaikuttamassa mutta finanssivonnalla on suosituksensa lainojen omarahoitusosuudesta. Vaaditteko omarahoitusta vai voiko lainaa vielä saada 100 prosenttisesti?

Kyllä rahoitamme jos maksukyky on tarpeeksi hyvä. Tämä koskee myös ensiasunnon ostajia jos maksukyky on hyvä. Aina katsotaan maksukyky, se on tärkein. Pääasia ettei asiakas ylivelkaannu. Kerromme koron suo-
jauksesta ja lainaturvasta aina asiakkaille.

Muuta keskustelua:

Lainakatto on erittäin vanhanaikainen ratkaisu, se on vähän sama asia kuin ruvettaisiin hevostärryillä taas ajelemaan. Kyllä pitäisi olla uuden-
kaiset keinot eikä mennä takapakkia. Pitää huomioida miten lainakatto on Ruotsissa vaikuttanut. Siitä tulee sama juttu kun Ruotsissakin, ensin

otetaan 80 % lainaa omasta pankista ja sitten marssitaan seuraavaan pankkiin ja otetaan sieltä lainaa loput 20 %.

Mielestäni ylivelkaantumisnäkökulma on tullut pikavippien myötä. Pikavipit erittäin suuri ongelma, valtion olisi ennen kaikkea niihin puututtava. Lainakatto on ihan älytön ratkaisu. En tiedä saisinko näin jyrkästi vastata mutta kerron rehellisesti mitä mieltä olen ja uskon tämän olevan myös pankin kanta.

Raumalla lainatilanne on hyvä, Raumalla asuu paljon varakkaita ihmisiä. Tämä näkyy lainoissakin. Vaikka laivateollisuus on kokenut takapakkia niin elintarviketeollisuus on nousussa. Tämä vaikuttaa asuntojen hintoihin. Raumalla omistusasunnoissa hyvä tilanne, vuokra-asunnoista ei voi sanoa samaa. Etenkin omistusasunnoista yksiöt menevät nopeasti kaupaksi. Olkiluoto vaikuttaa suuresti asuntomarkkinoihin Raumalla, etenkin vuokra-asuntoihin. Vuokra-asuntojen hinnat on todella korkeat. Raumalla lainatilanne on suhteellisen hyvä. Marginaalit pyörivät Raumalla yleensä 1,4 tienoilla, maksimissaan 2. Vain harvoilla asiakkailla marginaali yli 2. Sijoitusasunnoissa aina yli 2.