



# Luotonannon valvonta

Emma Jääkallio

2019 Laurea



**Laurea-ammattikorkeakoulu**

## **Luotonannon valvonta**

Emma Jääkallio  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Toukokuu, 2019

Emma Jääkallio

### Luotonannon valvonta

|       |      |           |    |
|-------|------|-----------|----|
| Vuosi | 2019 | Sivumäärä | 83 |
|-------|------|-----------|----|

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia laki luottolaitostoinnasta (610/2014) 15 luvun 11 pykälän enimmäisluototussuhdetta ja sen vaikutuksia pankkitoiminnassa, yksityishenkilöihin, rakennuttajiin, kunnallisella ja yhteiskunnallisella tasolla sekä pohtia tulevaisuuden näkökulmaa.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys on Finanssivalvonnan ohjeistuksen tulkintaa Suomessa toimiville luottolaitoksille, mikä perustuu vakavaraisuusasetukseen (EU) N:o 575/2013 ja luottolaitosdirektiiviin 2013/36/EU. Erityisesti tarkastellaan, miten sääntelyä toteutetaan luottolaitoksiin kohdistuvien pääomavaatimusten ja makrovakauden hallintaan kohdistuvien välien avulla. Näiden ohella tarkastellaan myös EU sääntelyn vuorovaikutusta kansalliseen sääntelyyn.

Opinnäytetyön metodi on lainopillinen, pykälien ja asetusten tulkintaa sekä olemassa olevien pankkikäytänteiden tulkintaa. Näiden lisäksi opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus on saanut viitteitä yhteiskunnallisista, talouspoliittisista ja oikeuspoliittisista tulkinnoista soveltuvin osin aihealueiden mukaisesti.

Enimmäisluototussuhde on alun perin asetettu hillitsemään kotitalouksien velkaantumista. Luotonmyöntöä suhteessa ostettavaan kohteeseen on lainakaton puitteissa kiristetty, mikä on johtanut kotitalouksia harkitsemaan muita vaihtoehtoja. Sen sijaan, että lainakatto hillitsisi kotitalouksien velkaantumista, saattanee se enemmänkin velkaannuttaa kotitalouksia lisää vakuudettomien kulutusluottojen tai pankkien ja rakennuttajien rahoitusratkaisuille. Lisäksi lainakaton asettamisesta voi aiheutua erilaisia vaikutuksia kunnallisella ja yhteiskunnallisella tasolla, mikä luo tulevaisuuteen uudenlaisen asetelman lainakaton tarkasteluun kestävästi asuntorakentamisen ja -tuotannon näkökulmista.

Lainakaton vaikutuksista keskeisimmät vaikutukset kohdistunevat pankkien, yksityishenkilöiden ja näitä ympäröivään sääntelyyn. Kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi positiivinen maksurekisteri toisi lainoja, luottoja ja osamaksusopimuksia tarjoaville rahoituslaitoksille mahdollisuuden tarkastella kansallisella tasolla uutta luottoa hakevan asiakkaan jo olemassa olevat vastuut ja niiden kuukausittaiset maksuerät.

Rakennuttajat tarjoavat erittäin suurilla velkaosuuksilla uudiskohteita ostettavaksi, jolloin todelliset kokonaiskulut ja velkojen määrä saattavat jäädä vähemmälle huomiolle. Lainakaton tulisi jatkossa käsittää kautta linjan myös taloyhtiölainat sekä eräät muut uudenlaiset rahoitusratkaisut omistusasuntojen hankintaan. Eri rahoitusratkaisuissa pankkien keskinäisten vakuusarvostuksien vaihtelevuus on jopa 10 prosenttiyksikköä, mikä luo haasteita erityisesti lainakaton näkökulmasta ja siksi pankkien vakuusarvostuksen yhtenäistäminen lakiin perustuen loisi läpinäkyvyyttä ja selkeyttä kaikille osapuolille.

Asiasanat: Lainakatto, enimmäisluototussuhde, asuntolaina, maksukyky, pankki

Emma Jääkallio

Credit control

| Year | 2019 | Pages | 83 |
|------|------|-------|----|
|------|------|-------|----|

The purpose of this thesis was to research the Law on Credit Institutions (610/2014), the loan-to-value ratio of Chapter 15, Section 11, and its effects on; banking, private individuals, builders, municipal and social levels, and to reflect on the future perspective.

The theoretical framework for the thesis is the interpretation of the Finnish Financial Supervisory Authority's guidelines for credit institutions operating in Finland, based on the Capital Requirements Regulation (EU) No 575/2013 and the Credit Institutions Directive 2013/36 / EU. Special consideration was given to how regulation is implemented through capital requirements for credit institutions and instruments for macro-prudential management. In addition to this, the interaction of European Union (EU) regulation with national regulation is also examined.

The thesis method was based on; law, interpretation of articles and regulations and interpretation of existing banking practices. Additionally, part of the thesis had references from social, economic, political and legal interpretations.

The loan-to-value ratio was originally set to curb household indebtedness. Loan lending relative to the item being purchased has intensified, which has led households to consider other options. Loan-to-value ratio is meant to curb household indebtedness. However, it may increase household debt by various small loans or by bank and constructor financing solutions. In addition, setting a loan-to-value ratio can have different effects at the municipal and social levels, creating a new kind of look in the future of loan-to-value from the perspective of sustainable housing construction and production.

The most important effects of the loan-to-value ratio are on the regulation of banks, individuals and their surroundings. In order to curb household indebtedness, a positive payment register would allow financial institutions offering loans and installment contracts to review existing liabilities and their monthly installments at the national level for a new borrower. Builders offer new items with very high debt ratios to buy, so actual total costs and the amount of debts may be overlooked. In the future, loan-to-value ratio should include, among other things, housing loans as well as some other new financing solutions for the acquisition of owner-occupied homes. In a variety of financing solutions, the fluctuation of collateral valuations between banks is up to 10 percentage points, which creates a challenge for banks' collateral valuation especially the aspect of loan-to-value ratio. Therefore, the harmonization of banking collateral valuation under the law would create transparency and clarity for all parties.

Keywords: Loan celling, Loan-to-value-ratio, mortgage, ability to pay, bank

## Sisällys

|       |                                                                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Johdanto .....                                                                                      | 8  |
| 2     | Opinnäytetyön tavoitteet ja metodi .....                                                            | 8  |
| 3     | Euroopan Unionin sääntely suhteessa kansalliseen sääntelyyn sekä lainsäädännöllinen viitekehys..... | 10 |
| 4     | Finanssivalvonnan tehtävät .....                                                                    | 13 |
| 4.1   | Sääntely .....                                                                                      | 16 |
| 4.2   | Basel III vakavaraisuussääntely .....                                                               | 18 |
| 4.3   | Luottolaitoslaki .....                                                                              | 19 |
| 5     | Lainakatto .....                                                                                    | 20 |
| 5.1   | Luotonannon keskeisiä käsitteitä .....                                                              | 21 |
| 5.2   | Enimmäisluototussuhde .....                                                                         | 25 |
| 5.3   | Erityistilanteita asuntoluototuksessa lainakaton näkökulmasta .....                                 | 27 |
| 5.4   | Kotitalouksien velkaantumisen hillitsijä .....                                                      | 29 |
| 5.5   | Esimerkki lainakatosta asuntoa ostettaessa.....                                                     | 30 |
| 6     | Asumisen rahoittaminen .....                                                                        | 32 |
| 6.1   | Vakuudet .....                                                                                      | 33 |
| 6.2   | Asuntolainan takaisinmaksu .....                                                                    | 34 |
| 6.3   | Korot ja korkosuojaus .....                                                                         | 34 |
| 6.4   | Lainaturva .....                                                                                    | 38 |
| 7     | Normin vaikutuksista.....                                                                           | 38 |
| 8     | Vaikutukset eri osa-alueille.....                                                                   | 39 |
| 8.1   | Asuntoluotonanto pankkitoiminnassa.....                                                             | 41 |
| 8.1.1 | Osuuspankki .....                                                                                   | 43 |
| 8.1.2 | Nordea .....                                                                                        | 44 |
| 8.1.3 | Danske Bank.....                                                                                    | 45 |
| 8.1.4 | S-Pankki.....                                                                                       | 47 |
| 8.2   | Yksityishenkilöt.....                                                                               | 48 |
| 8.2.1 | Asunnon rahoittaminen; omarahoitus katettu kulutusluotolla .....                                    | 48 |
| 8.2.2 | Asunnon rahoittaminen; osto myyntihinnalla ja rahoitus kulutusluotolla ..                           | 51 |
| 8.2.3 | Asunnon rahoittaminen; osto myyntihinnalla, rahoitus asuntolainalla ja vakuus vanhemmilta.....      | 52 |
| 8.2.4 | Asunnon rahoittaminen; säästöjä vähimmäismäärä ja asuntolaina .....                                 | 54 |
| 8.3   | Rakennuttajat .....                                                                                 | 55 |
| 8.4   | Kunnalliset vaikutukset .....                                                                       | 58 |
| 8.5   | Yhteiskunnalliset vaikutukset.....                                                                  | 61 |
| 9     | Tulevaisuuden näkökulma .....                                                                       | 65 |

|      |                                                                                                     |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10   | Yhteenveto .....                                                                                    | 69 |
| 11   | Johtopäätökset .....                                                                                | 72 |
| 11.1 | Positiivinen maksurekisteri.....                                                                    | 72 |
| 11.2 | Lainakaton sääntelyn kohdistaminen laajemmin taloyhtiölainoihin sekä uusiin rahoitusmalleihin ..... | 74 |
| 11.3 | Pankkien vakuusarvostuksen yhtenäistäminen.....                                                     | 75 |

## **Asetus-, direktiivi- ja lakiluettelo**

**Vakavaraisuusasetus, neuvosto asetus (EU) N:o 575/2013**

**Luottolaitosdirektiivi 2013/36/EU**

**Suomen perustuslaki (731/1999)**

**Maakaari (540/1995)**

**Laki Finanssivalvonnasta (878/2008)**

**Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014)**

**Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksista (361/1999)**

**Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)**

**Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990)**

**Asuntokauppalaki (843/1994)**

**Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017)**

**Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)**

**Euroopan parlamentin 11. kesäkuuta 2013 päätöslauselma sosiaalinen asuntotuotanto Euroopan Unionissa (2012/2293(INI))**

**Asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992)**

**Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)**

**Arvopaperimarkkinalaki (746/2012)**

## 1 Johdanto

Suomessa pankkien myöntämien asuntolainojen lainakanta helmikuussa 2018 oli noin 96 miljardia euroa. Asuntolainakannan vuosikasvu oli 2,04%. Muiden kotitalouslainojen määrä vuoden 2018 helmikuussa oli kulutusluottojen osalta 15,3 miljardia euroa ja muita lainoja oli 16,9 miljardia euroa.<sup>1</sup> Suomeen erityisesti pääkaupunkiseudulle rakennetaan vauhdilla uudiskohteita, missä trendinä on asunnon velattomasta hinnasta 30% pidättää myyntihinnan osuudelle ja 70% osuus jättää taloyhtiölainaksi. Erittäin alhainen myyntihinta houkuttelee niin kodinostajia kuin sijoitusasunnonostajia markkinoille. Kuitenkaan alhainen myyntihinta ei ole koko totuus uudiskohteen kulu- ja kuukausierien velvoitteista vaan pikemminkin jäävuoren huippu.

Finanssivalvonta valvoo pankkien toimintaa Suomessa. Finanssivalvonnan valvonnan alla on Suomessa yhteensä 278 pankkia, jotka toimivat luottomarkkinoilla. Tämän lisäksi on esimerkiksi vakuutusmarkkinoilla, pääomamarkkinoilla, maksupalveluja tarjoavien yhteisöjen markkinoilla ja/tai suojarahastomarkkinoilla toimivat valvottavat.<sup>2</sup> Euroopan Keskuspankin suoran valvonnan alla on 120 suurinta euroalueella toimivaa pankkiryhmää, joiden hallussa on euroalueen pankkisektorin varallisuudesta 82%. Loput 3500 pankkia ovat Euroopan Keskuspankin valvonnassa välillisesti ja valvonnassa tehdään yhteistyötä kansallisten valvontaviranomaisten kanssa.<sup>3</sup>

## 2 Opinnäytetyön tavoitteet ja metodi

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia laki luottolaitostoinnasta (610/2014) 15 luvun 11 pykälän enimmäisluototussuhdetta ja sen vaikutuksia pankkitoiminnassa, yksityishenkilöihin, rakennuttajiin, kunnallisella ja yhteiskunnallisella tasolla sekä pohtia tulevaisuuden näkökulmaa. Tulkitsen Finanssivalvonnan ohjeistusta Suomessa toimiville luottolaitoksille perustuen vakavaraisuusasetukseen (EU) N:0 575/2013 ja luottolaitosdirektiiviin 2013/36/EU, missä erityisesti luottolaitoksiin kohdistuvien pääomavaatimuksien ja makrovakauden hallintaan kohdistuvien välineiden avulla sääntelyä toteutetaan EU sääntelyn vuorovaikutuksella kansalliseen sääntelyyn. Opinnäytetyön metodi ja tietoperusta on olemassa olevan lain tulkintaa ja se on saanut viitteitä niin yhteiskunnallisesta, talouspoliittisesta, oikeuspoliittisesta kuin pankkikäytännöistä soveltuvien osin aihealueiden mukaisesti.

---

<sup>1</sup> Suomen Pankki. Tilasto 04/2018.

<sup>2</sup> Finanssivalvonta. Valvottavaluettelo 2019.

<sup>3</sup> Euroopan Keskuspankki pankkivalvojana.

Metodi tulkitaan usein sisällöllisesti norminatiiviseksi. Esimerkiksi luonnontieteiden yhteydessä metodilla viitataan käsitteiden, sitoumuksien ja normien joukkoon, joiden järjestystä noudattamalla saavutetaan tieteellisesti hyväksyttävä väite, teoria tai kannanotto. Niiden luonnetta voisi verrata kakkureseptiin; mikäli noudattaa tarkalleen reseptiä ja sen sisältävien ainesosien mittasuhteita, saavutetaan täsmälleen sellainen tuotos kuin reseptissä on kuvattu. Oikeustieteen metodi ei ole yllä kuvatun lainen. Säädösten tulkinta tai normien soveltaminen käytäntöön ei ole mekaaninen ja/tai yksikäsitteisiä sääntöjä noudattava prosessi. Oikeudellisen ajattelun metodi on eriäväinen luonnontieteiden tai teknisen tutkimuksen menetelmien kanssa. Oikeustieteen metodi osoittautuu enemmänkin näkökulmaksi oikeuteen kuin laskusäännöstöksi.<sup>4</sup>

Tässä opinnäytetyössä käsittelen ensimmäisessä kappaleessa Euroopan Unionin sääntelyä suhteessa kansalliseen sääntelyyn ja lainsäädännöllinen viitekehys muodostuu koko opinnäytetyössä käsiteltävien asetusten, direktiivien, päätösten ja lakien ympärille.

Toisessa kappaleessa käydään läpi tarkemmin Finanssivalvonnan tehtäviä ja asemaa valvontaviranomaisena sekä sen ohjeistuksien oikeudellista perustaa. Kappaleessa käydään myös läpi sääntelyä, mikä johdattaa nykyisen Basel III vakavaraisuussääntelyn ja sen kolmen pilarin, mistä erityisesti vähimmäispääomavaatimus viitoittaa tietä luottolaitoslakiin (610/2014), josta enimmäisluototussuhde kulminoituu tarkasteltavaksi myöhemmissä kappaleissa.

Kolmannessa kappaleessa tarkastellaan lainakattoa laajemmin lain kautta ja konkreettisella esimerkillä ja avataan luotonannon keskeisiä käsitteitä, joita myöhemmissä kappaleissa käytetään useaan otteeseen.

Neljännessä kappaleessa käydään tarkemmin läpi asumisen rahoittamiseen sisältyviä ominaisuuksia, kuten vakuuksia, korkoja ja niiden nousulta suojatumista, takaisinmaksutapoja sekä lainaturvan tarkoitusta.

Viidennessä kappaleessa johdatellaan pääaiheeseen eli siihen, mitä tällaisen normin -enimmäisluototussuhteen, muuttamisella on vaikutuksia ja luo opinnäytetyölle syy-seuraussuhteen. Kuudennessa kappaleessa avataan enimmäisluototussuhteen vaikutuksia pankkitoimintaan, yksityishenkilöihin, rakennuttajiin, kunnallisella ja yhteiskunnallisella tasolla sekä peilataan tulevaisuuteen ja pohditaan jo eri tahojen reagoiteja aiheeseen.

Tässä kappaleessa esitellään myös tilastollisesti markkinaosuuksiltaan kolme suurinta, Osuuspankki, Nordea ja Danske Bank, kotitalouksien asuntolainoittajaa sekä asuntoluototukseltaan joukon nuorin S-Pankki nostetaan esille. S-Pankin pitkän asuntolainan rahoitusrakenteella käy-

---

<sup>4</sup> Aarnio 2006, 237.

dään neljä erilaista rahoitusratkaisua saman kohteen rahoittamiseen ja auki laskemalla selvitetään todellisia kuluja. Lainakatto alun perin on asetettu hillitsemään kotitalouksien velkaantumista, mutta esimerkkien valossa se saattanee sitä, vastoin villitä kotitalouksia velkaantumaan samaan aikaan moneen eri lainatyypin.

Rakennuttajien osuudessa käydään läpi myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden vuorovaikutusta. Lisäksi tarkastellaan markkinoille tulleita erilaisia asumisen rahoitusmuotoja sekä pienten yksöiden tuloa niin vuokra-asumisen kuin omistusasumisen markkinoille.

Kunnallisten vaikutuksien kappaleessa tarkastellaan Vantaan rakennus- ja asuntotuotantoa, ennustettua väestönkasvua ikäryhmittäin, asuntokuntia henkilöluvun mukaan sekä asuntokantaa Vantaan suuralueilla. Kaavoituksen näkökulma on myös vahvasti mukana.

Yhteiskunnallisia vaikutuksia on lähdetty erilaisten asiantuntijoiden näkemysten ja näkökulmien mukaisesti tutkimaan. Myös hyvinvointivaltion ja sosiaalisen asuntotuotannon sekä sosiaalista asuntopolitiikka on avattu tässä kappaleessa, mitkä kaikki linkittyvät pääteemaan oleellisesti.

Lopuksi tulevaisuuden näkökulmien pohdintojen jälkeen on vedetty kaikki käsitellyt aiheet yhteen ja omana kappaleenaan on esitelty aiheiden läpivientien aikana syntyneet johtopäätökset.

### 3 Euroopan Unionin sääntely suhteessa kansalliseen sääntelyyn sekä lainsäädännöllinen viitekehys

EU- oikeus ja jäsenmaiden kansallisen oikeuden suhde muodostavat normijärjestelmän, jonka vuorovaikutuksessa olevia osia ne ovat suhteessa toisiinsa. Kansallinen tuomiosituin esimerkiksi saattaa pyytää ennakkoratkaisua EU:n tuomioistuimelta EU oikeuden tulkinnasta tai EU-toimielimien antaman säädöksen tai päätöksen pätevydestä. Keskeisin peruseriaate, mikä määrittää EU-oikeuden ja kansallisen oikeuden välistä suhdetta, on etusijaperiaate. Etusijaperiaate ilmentää EU-oikeuden ehdotonta etusijaa suhteessa kansalliseen oikeuteen, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että EU-oikeuden ja kansallisen oikeuden normien ristiriitatilanteissa tulee soveltaa kaikissa tilanteissa EU-oikeutta. Jos näiden normien välinen ristiriita ei tule ratkaistuksi tulkinnan avulla, tulee kansallisen oikeuden tällaisessa tilanteessa väistyä huolimatta siitä, mikä normin asema on kansallisessa säädöshierarkiassa tai siitä, onko se tullut myöhemmin voimaan kuin EU-oikeuden normi.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Karttunen, Laasanen, Sippel, Uitto ja Valtonen 2012, 55.

EU- oikeus jaetaan primääriseen ja sekundääriseen oikeuteen. Primääri oikeuteen kuuluvat perussopimukset, niihin tehdyt muutokset sekä täydennykset, ja jäsenvaltioiden liittymissopimukset sekä kaikki ne sopimusasiakirjat, joilla EU on perustettu. Näiden lisäksi primääriseen oikeuteen kuuluvat EU:n yleiset oikeusperiaatteet, millä tarkoitetaan oikeusvarmuusperiaatetta, luottamuksen suojan yhdenvertaisuuden periaatetta sekä suhteellisuusperiaatetta. Keskeinen EU:n yleinen oikeusperiaate on perusoikeudet.<sup>6</sup>

Sekundääriseen oikeuteen kuuluvat Euroopan Unionin toimielimien antamat säädökset, mitä ovat asetukset, direktiivit ja päätökset. Lainsäädöksiin rinnastuvia EU-oikeuden normeja ovat asetukset ja direktiivit. Päätökset ovat yksittäisiä ratkaisuja, jotka sitovat päätöksen osapuo-  
lia. Myös EU:n toimielinten työjärjestykset kuuluvat sekundääriseen oikeuteen.<sup>7</sup>

*Asetukset* ovat sellaisenaan ja välittömästi sovellettavaa oikeutta kaikissa jäsenvaltioissa, soveltamisalaa kuuluvissa oikeushenkilöissä, EU:n toimielimissä ja sen voimaantulo ei edellytä erillisiä toimenpiteitä. Asetukset luovat tehokkaasti kansallista oikeutta yli jäsenvaltioiden koko unionin alueella välittömän sovellettavuutensa myötä.<sup>8</sup>

*Direktiivien* avulla EU pyrkii yhdenmukaiseen, jäsenmaiden lainsäädännön harmonisointiin, minkä tarkoitus alun alkaen on ollut sisämarkkinoiden esteiden poistaminen. Direktiivit velvoittavat jäsenmaitaan muuttamaan lainsäädäntöään tai säätämään uuden lain vastaamaan direktiiviä. Suomessa direktiivien toimeenpano tapahtuu lailla tai asteuksella. Asetuksien ja direktiivien ero on juuri se, että direktiivit eivät sellaisenaan ole velvoittavaa ja sovellettavaa oikeutta jäsenmaissa. Direktiivit ovat lainsäädäntökehotuksia, jotka tulee määrääjassa jäsenmaiden toteuttaa. Mikäli jäsenmaa ei toimi näin annetussa määrääjassa voi tällaisesta menettelystä koitua oikeusvaikutuksia, kuten korvausvelvollisuuksia esimerkiksi yksityishenkilölle tietyin edellytyksin, mikäli jäsenmaa on aiheuttanut vahinkoa direktiivin voimaan asettamisen laiminlyönnistä.<sup>9</sup>

*Päätökset* voivat olla EU:n toimielimien määräämiä oikeuksia tai velvollisuuksia päätöksen osapuolille tai ne voivat määrätä myös pidättäytymään jonkin asian tekemistä. Päätökset ovat rinnastettavissa jäsenvaltioiden hallintoviranomaisten päätöksiin ja ovat sellaisinaan osapuolia sitovia. Tällainen päätös esimerkinomaisesti voi olla päätös valtiontuen hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Vaikka päätökset ovat yksittäisissä tilanteissa osapuolia sitovia, voi niistä tulla

---

<sup>6</sup> Karttunen ym. 2012, 53.

<sup>7</sup> Karttunen ym. 2012, 53.

<sup>8</sup> Karttunen, ym., 2012. 53.

<sup>9</sup> Karttunen, ym., 2012. 54.

tulevaisuudessa tulla tietynlainen päätöskäytäntö, joka ennakoi vastaavanlaisessa tilanteessa ratkaisun tekoa.<sup>10</sup>

Alla olevassa kuvassa on kuvattu EU-oikeuden ja Suomen kansallisen oikeuden säädösrakennetta.<sup>11</sup>

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Eurooppa oikeudellinen lainsäädäntö<br>Euroopan yhteisön oikeus<br>Yhteisön perustamissopimukset<br>Perustamissopimusten perusteella<br>annetut säädökset:<br>Asetukset<br>Direktiivit<br>Päätökset                                                                                      |
|  | Suomen kansallinen lainsäädäntö<br>Perustuslaki (perustuslainsäädäntöjärj.)<br>Muut lait (tavallinen lainsäädäntöj.)<br>Asetukset<br>Valtioneucoston päätös<br>Ministeriön päätös<br>Muut viranomaisohjeet<br>Ahvenanmaan maakuntalait<br>Ahvenanmaan maakun-<br>tahallituksen asetukset |

Kuva 1. EU-oikeuden ja Suomen kansallinen lainsäädäntö. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja.

Tässä opinnäytetyössä keskeisen lainsäädännöllisen viitekehyksen luo luottolaitosdirektiivi 2013/36/EU sekä vakavaraisuusasetus, neuvosto asetus (EU) N:0 575/2013. Hallituksen Esityksessä eduskunnalle (137/2017) johdannon mukaisesti niin luottolaitosdirektiiviin kuin vakavaraisuusasetukseen sisältyvät luottolaitoksia koskevia pääomavaatimuksia. Tällaisia vaatimuksia ovat muuttuva lisäpääomavaatimus luottolaitoksille sekä säännökset maailmanlaajuisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille ja muilla tavoin rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille, joille noudatetaan sovellettavaa pääomavaatimusta.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Karttunen, ym., 2012. 54.

<sup>11</sup> Pellikka 2012. 115.

<sup>12</sup> HE 137/2017, 4.

Pääomavaatimusten lisäksi sääntelyyn kuuluu erinäisiä makrovakauden hallintaan kohdistuvia välineitä, joiden ensisijaisena tavoitteena on pankkijärjestelmän riskien- ja tappioiden sietokyvyn parantaminen. Vuonna 2014 uuteen luottolaitoslakiin (610/2014) sisällytettiin makrovaikausvälineistä kiinteä lisäpääomavaatimus (pääomaa säilyttävä puskuri, rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviksi luokitelluille pankeille lisäpääomavaatimus (G-SII tai O-SII-puskuri), muuttuva lisäpääomavaatimus (vastasyklinen pääomapuskuri) sekä enimmäisluototussuhde eli lainakatto.<sup>13</sup>

Näistä makrovälineistä enimmäisluototussuhdetta eli lainakattoa tarkastellaan opinnäytetyössä syy-seuraussuhteen kautta vaikutuksien tulokulmista, mitä käydään läpi tarkemmin luvuissa viisi ja kahdeksan.

Perustuslain (731/1999) 80 pykälän mukaisesti voidaan lailla valtuuttaa viranomainen antamaan määräyksiä, mikäli sääntelyn kohteeseen liittyvät erityiset syyt sitä edellyttää eikä sääntelyn asiallinen merkitys edellytä erikseen lain tai asetuksen säätämistä asiasta. Finanssivalvonnan antamat määräykset pohjautuvatkin perustuslain kautta ja ne ovat Finanssivalvonnan antamina velvoittavia oikeussääntöjä, joita on noudatettava. Valtuutuksen tulee olla täsmällisesti soveltamisalaltaan rajattu ja Finanssivalvonta antaa määräyksiä määräyksenantoon valtuuttavan lain säännöksen nojalla ja rajoissa, kuin se on asetettu.<sup>14</sup>

Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan Finanssivalvonnan tehtäviä kansallisen tason näkökulmasta.

#### 4 Finanssivalvonnan tehtävät

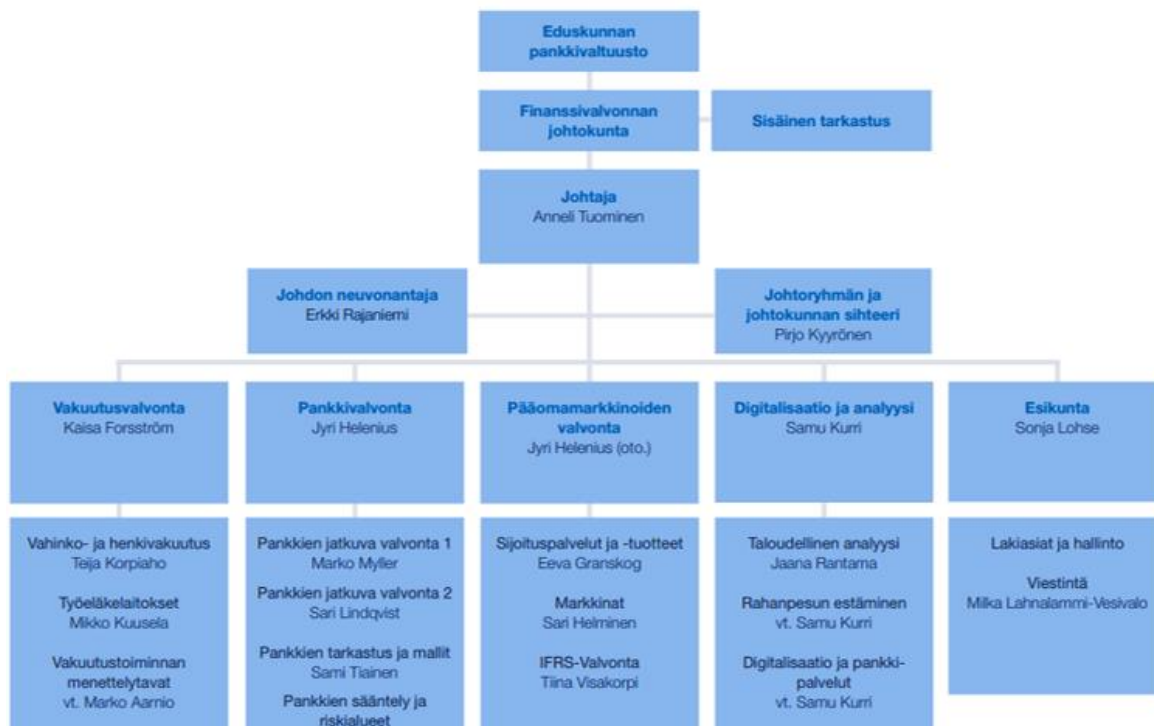
Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, joka valvoo Suomessa toimivien pankkien, vakuutus- ja eläkeyhtiöiden sekä vakuutuslalla toimivien, sijoituspalveluyri-tysten, rahastoyhtiöiden ja pörssin toimintaa. 95-prosenttisesti edellä mainitut rahoittavat Finanssivalvonnan toimintaa. Suomen Pankki rahoittaa lopun viisi prosenttia. Hallinnollisesti Finanssivalvonta toimii Suomen Pankin yhteydessä. Päätöksenteossa se on itsenäinen ja Suomen Pankista riippumaton viranomainen. Finanssivalvonnan palveluksessa työskentelee noin 200 työntekijää. Finanssivalvonnan toimipaikka on Helsingissä.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> HE 137/2017, 4.

<sup>14</sup> Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne.

<sup>15</sup> Finanssivalvonta. Tietoa Finanssivalvonnasta.



Kuva 2. Finanssivalvonnan organisaatiokaavio 2019.

Finanssivalvonnan tavoitteet säädetään laki Finanssivalvonnasta (878/2008) laissa. Tavoitteena ovat finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten toiminnan vakauttaminen. Myös vakuutettujen etujen turvaaminen ja yleisen luottamuksen säilyttäminen finanssimarkkinoiden toimintaa kohtaan. Näiden lisäksi finanssivalvonnan tavoitteena on edistää yleisön tietämystä finanssimarkkinoista ja edistää hyviä menettelytapoja. Oheiset tavoitteet ja tehtävät ovat myös kirjattu lakiin Finanssivalvonnasta.<sup>16</sup>

Laki Finanssivalvonnasta (878/2008) 1 luvun 3 pykälän mukaisesti Finanssivalvonnalla on lukuisia tehtäviä eri finanssimarkkinoiden osastoilla.

*Markkina- ja menettelytapavalvonnan* -osaston tehtäviin kuuluu arvopapereiden liikkeeseenlaskun, listayhtiöiden, liputuksen ja julkisten ostotarjousten liittyvien sijoittajainformaation sekä menettelytapojen asianmukaisuuden valvonta ja IFRS-tilinpäätöksien ja taloudellisen in-

<sup>16</sup> Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018.

formaation valvonta sijoittajainformaation näkökulmasta. Myös kaupankäynnin ja siihen liittyvien raportointien valvonta ja mahdollisten arvopaperimarkkinoiden väärinkäytösten tutkiminen kuuluvat Finanssivalvonnan tehtäviin. Lisäksi erilaisten markkinapaikkojen toiminnan valvonta sekä rahastotoimintaan, omaisuudenhoitoon ja arvopaperisidonnaisten vakuutus- ja säästämistuotteiden tarjontaan liittyvää sijoittajainformaatiota sekä toimintatapojen asianmukaisuuksien valvonta. Maksulaitoksien sekä maksupalveluiden, pankki-, vakuutus ja arvopaperisektorien palveluntarjoajien menettelytapojen valvonta asiakassuhteissa sekä tuotteiden ja markkinoinnin lainmukaisuuden valvonta. Näiden lisäksi osasto myös vastaa tilintarkastusta koskevista asioista Finanssivalvonnassa, käsittelee rahoitus- ja sijoituspalveluita tarjoavien rekisteröinti- ja toimilupahakemuksia sekä valvoo asianmukaisuuden toteutumista sisäisissä prosesseissa ja osallistuu kotimaiseen ja kansainväliseen tehtäväaluetta koskevaan yhteistyöhön.<sup>17</sup>

*Taloudellisen analyysin ja operatiivisten riskien* osasto valmistelee ja koordinoi makrovakaupoliittikkaa, analysoi valvottavien vakavaraisuutta, toimialan kannattavuutta ja toimintaympäristöä, valvoo operatiivisia riskejä ja arvopaperimarkkinainfrastruktuuria sekä suunnittelee ja ylläpitää erilaisia tiedonkeruita.<sup>18</sup>

*Vakuutusvalvonnan* osasto valvoo henkivakuutus ja vahinkovakuutusyhtiöiden sekä eläkelaitosten hallinnon luotettavuutta ja riskienhallinnan menettelyjä, sijoitustoimintaan liittyviä sekä vakuutusteknisiä riskejä, kuten vastuuelan laskentaa ja sen riittävyyttä. Osasto valvoo myös työttömyyskassojen taloutta ja vakavaraisuutta, asiakassuhteissa käytettävää menettelytapoja ja hallintoa sekä soveltamiskäytäntöjä, vakuutussektorien tilinpäätöstietojen oikeellisuutta vakavaraisuuden ja kannattavuuden näkökulmasta. Tämän lisäksi osasto vastaa kansainvälisestä yhteistyöstä valvontakollegoiden yhteistöinä omilla vastuualeillaan ja kokonaisvaltaisesti vakuutussektorin vakavaraisuusvalvonnasta, jotta toimijoiden taloudelliset edellytykset täyttyvät suoriutuakseen velvollisuuksistaan, esimerkiksi eläkkeiden ja vakuutuskorvauksien maksamisista.<sup>19</sup>

*Pankkivalvonnan* osaston tehtäviin kuuluu vastata luottolaitossektorin vakavaraisuusvalvonnasta yhteistyössä Euroopan keskuspankin kanssa sekä kansainvälisestä yhteistyöstä omilla

---

<sup>17</sup> Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018.

<sup>18</sup> Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018.

<sup>19</sup> Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018.

vastuualueillaan valvontakollegojen kanssa. Tämän lisäksi osaston tehtävänä on valvoa luottolaitosten hallinnon luotettavuutta, riskinottoa ja riskienhallinnan menettelyjä.<sup>20</sup>

Finanssivalvonta käyttää lakiin Finanssivalvonnasta 3 luvun perustuvia menetelmiä, joiden avulla se antaa ohjeita ja määräyksiä valvottavilleen ja tekee erilaisia tarkastuksia.<sup>21</sup> Finanssivalvonnalla on valvontaviranomaisen roolin vuoksi laajat tietojensaantioikeudet, jonka myötä se voi saada kaikki tarvitsemansa tiedot valvottaviltaan. Se kerääkin säännöllisesti valvottaviltaan erinäisiä tietoja ja seuraa sekä analysoi niiden pohjalta valvottaviensa toimintaa. Finanssivalvonnan keskeisimpiä tehtäviä on valvoa, että valvottavat noudattavat sen antamia määräyksiä ja ohjeita sekä toimivat lakien, asetusten, ohjesääntöjensä, sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaisesti.<sup>22</sup>

Finanssivalvonnalla on oikeus olla läsnä valvottavansa päättävien elinten kokouksissa ja antaa huomautuksia esimerkiksi pöytäkirjaan tulevista merkinnöistä. Se voi myös valvontatehtävää suorittaessaan määrätä erilaisia hallinnollisia seuraamuksia, joita ovat rikemaksu, julkinen huomautus tai varoitus ja siihen kuuluva seuraamusmaksu. Mikäli tehtävän suorittamisen kannalta on tarpeellista, on sillä oikeus saada kaikki valvottavaa ja sen asiakasta koskevat asiakirjat ja tallenteet käyttöönsä.<sup>23</sup>

Finanssivalvonnan osastojen tehtävien kirjo on laaja ja käytettävät menetelmät valvontaan monipuoliset. Kuitenkin tässä opinnäytetyössä keskitytään pankkien valvontaan lainakaton muodossa. Seuraavissa alaluvuissa avataan sääntelyä ja erityisesti Basel III vakavaraisuussääntelyä tarkemmin.

#### 4.1 Sääntely

Pankkien toimintaa säännellään tarkasti laeilla ja viranomaismääräyksillä. Sääntelyn pyrkimyksenä on turvata sijoittajien ja tallettajien saamia. Laki luottolaitosten toiminnasta (610/2014) on koko pankkitoiminnan sääntelyn perusta, mikä on alun perin säädetty vuonna 1993.<sup>24</sup>

Basel komitea ja Euroopan Unioni ovat uudistaneet vakavaraisuuden sääntelyä toistuvasti 2000-luvun alusta alkaen. Basel II -uudistus tuli voimaan kokonaisuudessaan vuoden 2008

---

<sup>20</sup> Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018.

<sup>21</sup> Kontkanen 2016, 39.

<sup>22</sup> Kontkanen 2016, 40.

<sup>23</sup> Kontkanen 2016, 40.

<sup>24</sup> Kontkanen 2016, 24.

alusta. Uudistuksen tavoitteena oli ottaa aiempaa paremmin huomioon pankkitoimintaan liittyvät riskit, kuten pankkien oma vakavaraisuus suhteessa ottamiinsa riskeihin. Uudistuksella haluttiin myös kannustaa pankkeja kehittämään omia riskienhallintajärjestelmiään. Vuonna 2010 tuli voimaan lakimuutokset koskien direktiivimuutoksia (CRD 2), jotka koskivat suurten asiakasriskien, likviditeettiriskien ja arvopaperistettujen erien sääntelyä sekä kansainvälisen valvojien yhteistyön ja omien varojen rakenteen sääntelyä. Vuoden 2011 lopussa tuli voimaan muutokset (CRD 3), jotka koskivat sääntelymuutoksia markkinariskeihin, uudelleen arvopaperistamiseen ja palkitsemisjärjestelmiin.<sup>25</sup>

Viimeisin muutos (CRD 4) korvasi vuonna 2014 aiemmat luottolaitos- ja vakavaraisuusdirektiivit 2006/48/EY ja 2006/49/EY. Nykyinen sääntely koostuu luottolaitosdirektiivistä 2013/36/EU ja EU:n vakavaraisuusasetuksesta (EU) N:o 575/2013 ja sen tavoitteena on parantaa pankkien riskinkantokykyä vahvistamalla niiden vakavaraisuus- ja likviditeettiasemaa sekä riskien hallintaa.<sup>26</sup> Muutosten (CRD 4) vaikuttaessa pankkeihin, se vaikutti myös suomalaisiin luottolaitoksiin enemmän kuin muut muutokset aiemmin. Muutos on niin kutsuttu Basel III ja se otetaan vuosien 2013 - 2019 aikana asteittain voimaan.<sup>27</sup> Hallituksen esitys eduskunnalle HE (39/2014) käsitteli lakiuudistusta muilta osin kuin luottolaitoksen vakavaraisuutta sekä taloudellista asemaa koskevia säännöksiä sekä luottolaitoksen taloudellista asemaa sisältävien tietojen julkistamista, sillä näistä on säädetty Euroopan Unionin vakavaraisuusasetuksessa (EU) N:o 575/2013.<sup>28</sup>

Vakavaraisuussääntelyä pankeille kuvataan vakavaraisuuskehikkona, missä on kolme pilaria; ensimmäinen pilari koskee pääomavaatimuksen matemaattista määrittämistä, valvojan roolia toinen pilari ja kolmatta pilaria markkinakuri.<sup>29</sup> Alla olevassa kuvassa näkyy pilarien sijoittuminen kehikkoon.

---

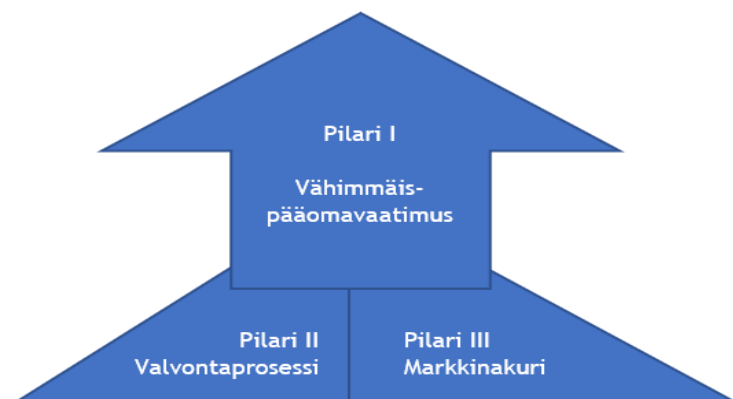
<sup>25</sup> Kontkanen 2016, 29.

<sup>26</sup> Finanssivalvonta. Sääntelykokonaisuudet. CDD/CRD. 2018.

<sup>27</sup> Kontkanen 2016, 28.

<sup>28</sup> HE 39/2014.

<sup>29</sup> Kontkanen 2016, 29.



Kuva 3. Vakavaraisuussäätelyn kolme pilaria. Kontkanen.

Basel III uudistuksen myötä kansallisesta sääntelystä EU-sääntelyyn siirtymä vaikutukseltaan oli entistä voimakkaampi. Tällöin EU:n vakavaraisuusasetus (EU) N:0 575/2013 sai keskeisemmän aseman koko pankkien sääntelyssä ja valvonnassa, mitä vahvisti myöhemmin Euroopan finanssivalvontaviranomaisen perustaminen. Tämä tarkoitti myös kansallisten sääntelyiden merkityksen pienentymistä. Vuoden 2014 lopulla Euroopan Keskuspankin yhteydessä aloitti keskitetty pankkivalvonta toimintansa, mikä on osaltaan ollut merkittävässä roolissa vaikuttamassa pankkien sääntelyyn ja valvontaan.<sup>30</sup>

#### 4.2 Basel III vakavaraisuussäätely

Basel III on kansainvälisesti hyväksytty toimenpidekokonaisuus, jonka Baselin pankkivalvontakomitea on kehittänyt vastauksena vuosien 2007-2009 finanssikriisiin. Toimenpiteillä pyritään vahvistamaan pankkien sääntelyä, valvontaa ja riskienhallintaa.<sup>31</sup>

Kuten kaikki Baselin komitean standardit, Basel III -standardit ovat vähimmäisvaatimuksia, joita sovelletaan kansainvälisesti toimiviin pankkeihin. Jäsenet ovat sitoutuneet soveltamaan standardeja lainkäyttöalueillaan komitean asettamassa määrääjassa.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Kontkanen 2016, 24.

<sup>31</sup> Finanssivalvonta. Basel III.

<sup>32</sup> Finanssivalvonta. Basel III.

Basel III on keskeinen osa maailmanlaajuisen finanssikriisin vastaiseen torjuntaan. Siinä puututaan kriisienvastaisen sääntelykehysten puutteisiin ja annetaan sääntelyperusta reaalitytöä tukevalle joustavalle pankkijärjestelmälle. Maailmanlaajuisen finanssikriisin huipulla monet sidosryhmät menettivät uskonsa pankkien ilmoittamiin riskipainotteisten pääomien suhteisiin. Keskeisenä tavoitteena onkin vähentää riskipainotettujen varojen käyttöä (RWA (Risk-Weighted Assets)).<sup>33</sup>

Komitean omilla empiirisillä analyyseillä korostui huolestuttavaa vaihtelevuutta erityisesti pankkien omissa käyttämissään laskelmissa koskien riskipainotettujen varojen käyttöä (RWA). Eräiden sääntelykehysten tarkistuksien uskotaan auttavan palauttamaan uskottavuutta RWA:n laskennassa. Tarkistusnäkökulmia ovat luottoriskin ja operatiivisen riskin vakiintuneiden lähestymistapojen luotettavuuden ja riskien herkkyyden parantaminen, mikä helpottaisi pankkien pääoman suhdelukujen vertailukelpoisuutta, toisaalta taas sisäisesti mallinnettujen lähestymistapojen käyttäjien rajoittaminen, mutta myös riskipainotetun pääoman suhdetta täydennettynä lopullisella ja tarkistetulla vipuvaikutussuhteella sekä vankalla pääomapohjalla.<sup>34</sup>

#### 4.3 Luottolaitoslaki

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) mukaisesti kaikki liiketoiminta, missä asiakkailta vastaanotetaan takaisimaksettavia varoja tai saatavia sekä harjoitetaan luotonantoa tai rahoitustoimintaa, on määritelty luottolaitoslaissa.<sup>35</sup> Tunnusomaista tämän tyyppiselle liiketoiminnan harjoittamiselle on rahoituksen myöntäminen oman taseen kautta ja takaisinmaksettavien varojen kulkeminen yritykseen asiakkaiden kautta.<sup>36</sup>

Talletuspankkien toimintaa säännellään luottolaitoslain ohella myös laissa osuuspankeista, osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista, osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista sekä säästöpankkilaissa. Säännöksiin sisältyy muiden muassa toiminnan lopettamisesta, pankin perustamisesta sekä hallinnosta. Vuonna 2010 uudistettiin laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta, mikä loi koko kiinnitysluottopankkien toiminnalle puitteet. Tällöin annettiin kyseisen lain myötä talletuspankeille myös mahdollisuus harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ilman erillisen kiinnitysluottopankin perustamista.<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> Finanssivalvonta. Basel III.

<sup>34</sup> Finanssivalvonta. Basel III.

<sup>35</sup> Kontkanen 2016, 24.

<sup>36</sup> Kontkanen 2016, 25.

<sup>37</sup> Ibid.

Arvopaperimarkkinalainsäädäntö sekä yleiset elinkeinotoimintaa koskevat lait yhdessä ohjaavat myös pankkien toimintaa.<sup>38</sup>

*Luottolaitos* tarkoittaa lakiin sisältyvän määritelmän mukaisesti kaikkia sellaisia yrityksiä, joilla on luottolaitostointaan toimilupa. Toimilupa haetaan hakemuksella Finanssivalvonnalta, minkä kuitenkin myöntää Euroopan Keskuspankki.<sup>39</sup>

*Talletuspankkeja* ovat kaikki sellaiset luottolaitokset, jotka voivat vastaanottaa asiakkailta talletuksia. Talletuspankit kuuluvat aina talletussuojarahastoon. Talletuspankkeja ovat muuten muassa osuuspankit, säästöpankit ja liikepankit. Talletuspankkeihin lukeutumattomat luottolaitokset voivat ottaa asiakkailta vastaan vain takaisinmaksettavia varoja, saatavia.<sup>40</sup>

*Talletuksia* ovat kaikki sellaiset takaisinmaksettavat varat, jotka kuuluvat sellaisenaan tai osittain talletussuojarahaston korvaussuojan piiriin. Tällaisista rahavaroista voidaan ainoastaan käyttää sanaa talletus joko osana tai sellaisenaan.<sup>41</sup>

*Talletussuojarahasto* toimii rahoitusvakausviraston alaisuudessa ja sen tehtävänä on turvata talletuspankkien tallettajien saamia. Talletussuoja tallettajien talletukselle yhdessä pankissa on 100.000 euroa. Suoja on henkilökohtainen ei tilikohtainen.<sup>42</sup>

## 5 Lainakatto

Lainakatolla tarkoitetaan enimmäisluototussuhdetta käytettäessä rahoituslaitosten myöntämiä asuntolainoja asunnon ostoon. Tällöin asuntolainan enimmäismäärä voi olla 85% ostettavan asunnon vakuuden käyvästä arvosta muilla kuin ensiasunnon ostajilla. Ensiasunnon ostajien vastaava määrä on 95%, kuitenkin Asp-lainalla rahoitettaessa 90%. Asuntoa ostaessa ostajalla tulee olla 15% omaa rahaa tai hyväksyttäviä vakuuksia asunnon käyvästä arvosta, ensiasunnon ostajalla 5% ja Asp-tilisäästäjällä 10%. Muita hyväksyttäviä vakuuksia ensisijaisen asuntopanttiin lisäksi ovat asunto-osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksien pääoma-arvo sekä osaomistussopimuksen pääoma-arvo, vapaa-ajan asunnot, talletusvakuudet, osakkeet, rahasto-osuudet sekä mahdolliset vierasvelkapantit.<sup>43</sup>

---

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> Rahoitusvakausvirasto. Talletussuoja.

<sup>43</sup> Finanssivalvonta. Asuntolaina ja lainakatto. 2018.

### 5.1 Luotonannon keskeisiä käsitteitä

*Ensisijainen asuntopantti* on ostettava kohde, joka voi olla esimerkiksi asunto-osake, kiinteistö, asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo, osaomistussopimuksen pääoma-arvo tai vapaa-ajan asunto, kuten mökki tai huvila.<sup>44</sup>

*Asunto-osake*, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 ja 3 pykälän mukaisesti, oikeuttaa mainitun osakemäärän mukaisesti hallitsemaan huoneistoa yhtiön omistamassa talossa, mikä on tarkoin määritelty yhtiöjärjestyksessä. Yli puolet lattiapinta-alasta tulee olla varattu asuintarkoituksiin. Mikäli asuintarkoituksiin varattujen huoneistojen osuus lattiapinta-alasta on alle puolet, määritellään yhtiö silloin kiinteistöosakeyhtiöksi.

Panttauksen yhteydessä edellytetään nimisiirtoa ja siirronsaajan kuulumista osakerekisteriin. Asunto-osakeyhtiön osakekirja on vielä tällä hetkellä fyysinen arvopaperi. Osakekirja onkin luovutettava pantinsaajan haltuun luovutushetkellä. Osakekirjan lisäksi tulee esittää isännöitsijäntodistus, mistä selviää vakuusarvon määrittämiseksi oleelliset tiedot, kuten huoneiston käyttötarkoitus, pinta-ala, sijainti, velkaosuus sekä mahdollinen lunastuspykälä tai muut osakkeen siirrettävyyttä rajoittavat tai estävät seikat.<sup>45</sup>

*Kiinteistöjen* panttaamiseen maakaaren (540/1995) 15 ja 16 luvun mukaisesti on perustettu kiinnitysmenettely, minkä avulla on mahdollista halutut panttioikeudet merkitä viranomaisen pitämään kiinteistörekisteriin. Hakemalla maanmittauslaitokselta kiinnityshakemuksella kiinnitys kiinteistöön tai vastaavaan kiinnityksen kohteeseen. Kiinnityshakemuksen hakeneelle annetaan todisteeksi panttikirja, mistä ilmenee kiinnityksen määrä. Panttikirja voi olla fyysinen tai sähköinen panttikirja, mikä merkitään kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin. Tällöin ensisijaisen tärkeää on kiinnityksen saaja eli sen ”haltija”. Maakaaren (540/1995) 16 luvun 1 pykälän mukaisesti kiinnitys on mahdollista vahvistaa kokonaiseen tonttiin, tilaan, kiinteistöön sekä myös kiinteistön määräosaan tai muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräälaan. Mikäli tonttiin kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, kiinnitystä ei saa vahvistaa. Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset sekä muut rasitteet tai niiden etuoikeusjärjestykset ovat nähtävissä kiinteistöön kuuluvasta rasiustodistuksesta.<sup>46</sup>

*Asumisoikeussopimus* laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) mukaisesti tehdään asumisoikeusasunto ostettaessa. Asumisoikeusasunnosta maksetaan enintään 15% asunnon hankintahin-

---

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Kontkanen 2016. 180.

<sup>46</sup> Kontkanen 2016. 181.

nasta asumisoikeusmaksuna. Asumisoikeussopimus käy pääoma-arvoltaan asuntolainalle vakuudeksi vakuusarvoin. Asumisoikeusmaksu on sidottu rakennuskustannusindeksiin, minkä myötä asumisoikeusmaksun saa takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tällöin mahdollisen nousun myötä on mahdollista saada tuottoa asumisoikeusmaksulle. Rakennuskustannusindeksin myötä kohonnut asumisoikeusmaksu ei kuitenkaan käy sellaisenaan lainan vakuudeksi, vaan ainoastaan pääomasta laskettuna. Kertaluontoisen asumisoikeusmaksun lisäksi asumisoikeusasunnosta maksetaan kuukausittain käyttövastiketta, mikä lähtökohtaisesti on alhaisempi yleiseen vuokratasoon nähden.<sup>47</sup>

*Osaomistussopimus* asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 3 pykälän 3 ja 4 kohdan mukaisesti tehdään osaomistusasuntoa ostettaessa ensin vähemmistöosuus yleisemmin 15% asunnon hankintahinnasta. Tällöin omistaa aluksi vain vastaavan osuuden 15%, jolloin myyvä osapuoli, useimmiten kohteen omistava yhtiö omistaa enemmistöosuuden. Osaomistussopimus on samalla kauppakirja ja tämän lisäksi tehdään vuokrasopimus kohteesta. Sopimukset ovat käypiä asuntolainan vakuudeksi tietyin edellytyksin. Sopimuksen mukaisen vuokrakauden päätyttyä vähemmistöosuuden omistajan on mahdollista lunastaa loppuosuus samalla hinnalla, joka perustuu alkuperäiseen hankinta-arvoon. Asuntojen markkinahintojen vaihtelut eivät tällöin vaikuta osaomistusasunnon lopulliseen hintaan, vaan hinta on selvillä jo ensimmäisen 15 osuuden ostamisen hetkellä.<sup>48</sup>

*Talletusvakuus* tarkoittaa talletettujen varojen panttaamista lainan vakuudeksi. Tämä on hyvin tyypillistä silloin, kun esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa lainan vakuutena käytetään edellisen asunnon myynnistä saatuja varoja.<sup>49</sup>

*Osake* arvopaperimarkkinalain (746/2012) mukaisesti on osakeyhtiön osakepääomasta osuus, mikä sellaisenaan luo omistajalleen taloudellisia oikeuksia esimerkiksi osakeyhtiön voitonjakoon, etuoikeuden uusmerkintään sekä osallistumisoikeuden yhtiön yhtiökokoukseen sekä äänivallan käyttöön kyseisessä kokouksessa.<sup>50</sup> Osake voi olla noteeraamaton, mutta säännellyillä markkinoilla noteerattu arvopaperi käy lainan vakuudeksi pankin oman vakuusarvostuksen edellyttämin tavoin<sup>51, 52</sup>

---

<sup>47</sup> ks. esimerkiksi TA-yhtiöt, asumisoikeusasunto.

<sup>48</sup> ks. esimerkiksi asuntosäätiö, osaomistusasunto.

<sup>49</sup> Makkonen, 2012. 34.

<sup>50</sup> Kontkanen, 2016. 120.

<sup>51</sup> Makkonen, 2012. 34.

<sup>52</sup> ks. esimerkiksi Kontkanen, 2016. 180.

*Rahasto-osuus* on arvopaperimarkkinalain (746/2012) mukaisesti yhtä suuriin osiin jakautunut osa rahaston pääomasta. Rahaston pääoma kuuluu sijoitusrahastoon, jota hallinnoi kulloinkin sen rahastoyhtiö. Rahastoyhtiö ei omista sijoitusrahastoa, sillä sijoitusrahaston omistaa sen rahasto-osuuksia merkinneet sijoittajat. Rahasto-osuuden arvo lasketaan joka arkipäivä. Rahasto-osuuksien panttaus on mahdollista pankin oman vakuusarvostuksen edellyttämin ehdoin.<sup>53</sup>

*Vierasvelkapantti* tarkoittaa lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999) 1 luvun 2 pykälän 8 kohdan mukaisesti sitä, että pantin omistaja, esimerkiksi asunto-osakkeen omistaja, antaa omistamansa asunto-osakkeen toisen henkilön lainan vakuudeksi. Tyypillisesti esimerkiksi vanhemmat antavat omistamansa asunto-osakkeet lapsensa lainan lisävakuudeksi. Vierasvelkapanttina voi olla niin erityispantti kuin yleispantti, mutta Finanssivalvonnan suositus on, että yleispanttia käytettäisiin vierasvelkapanttauksissa vain silloin, kun siihen on erityisen painava syy. Kun yksityishenkilö antaa asuntolainan vakuudeksi vierasvelkapanttina omistamansa pantin, se on aina lain nojalla, laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999) 2 luvun 3 pykälän mukaisesti, täytepantti ilman erillistä mainintaa panttaussitoumuksessa.

Erityispanttaus tarkoittaa sitä, että kyseisellä tavalla pantattu pantti kattaa vain erityispanttaussitoumuksessa mainitut yksilöidyt luotot. Yleispanttaus sen sijaan tarkoittaa, että panttiantaja suostuu antamaan tietyn omistamansa pantin kaikkien luotonsaajan voimassaolevien ja tulevien lainojen vakuudeksi.<sup>54</sup>

*Asp-tili* on asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) mukaisesti asuntosäästöpalkkiotili, jonne säästämisen voi aloittaa 1.7.2016 tulleen lakiuudistuksen myötä 15-39 vuotta täyttänyt henkilö. Rajoituksena on, että 15 - 17 vuotiaan asp-tilisäästäjän säästötalletukset tulee olla säästäjän itsensä ansaitsemia. Asp-tilisäästämisen aloittava henkilö ei saa olla aiemmin omistanut 50% tai tätä enemmän asunnosta. Asuntosäästöpalkkiolain mukaan talletukset asp-tilille ovat verovapaita - ei peritä lähdeveroa. Talletuksille maksetaan normaalin talletuskoron lisäksi lisäkorkoa, joka määrältänsä vaihtelee pankeittain sen kuitenkin ollessa 2 - 4% tietämillä, avausvuodelta sekä seuraavilta viideltä vuodelta. Alaikäinen asp-tilisäästäjä voi sopia pankin kanssa, että lisäkoron maksuaika alkaa joko ensimmäisestä talletushetkestä tai vasta kun säästäjä on täyttänyt 18-vuotta.

Asp-tilille tulee tehdä talletuksia vähintään kahdeksana kalenterinneljänneksenä 150 - 3.000

---

<sup>53</sup> ks. esimerkiksi Kontkanen, 2016. 122.

<sup>54</sup> Makkonen, 2012. 34.

euroa, jotta asp-ehdot täyttyvät. Kalenterineljänneksen ei tarvitse kuitenkaan olla perättäisiä, mikäli säästötavoite ajallisesti on joustava. Omasäästöosuuden tulee olla vähintään 10% asunnon, tai asp-säästäjän osuudesta asunnon, hinnasta. Asp-säästäjän tulee ostaa ja omistaa vähintään 50% tulevasta hankittavasta asunnosta. Omakotirakentajan kohdalla kyseinen osuus lasketaan kustannusarviosta, mikä sisältää tontin ja kiinteistön.<sup>55</sup>

*Asp-laina* on tarkoitettu asp-säästöjen lisäksi rahoittamaan omaan vakituiseen käyttöön ostettavaa asuntoa. Kun asp-säästäjä on säästänyt asunnon velattomasta kauppahinnasta 10% voi pankki myöntää loput 90%. Asp-lainalla on aluekohtaiset enimmäisrajat; Helsingissä 180.000€, Espoo, Kauniainen ja Vantaa 145.000€ ja kaikki muut Suomen kunnat 115.000€. Ahvenanmaa ei kuulu samaan asp-järjestelmään.

Esimerkki:

Mikäli asunto-osakkeen velaton kauppahinta on Helsingissä 250.000€, tulee asp-säästäjällä olla tästä summasta 10% asp-säästötilillä. Pankin rahoittama osuus on tällöin 9x asp-säästöt, eli 225.000€. Helsingissä asp-lainan enimmäisraja on 180.000€, jolloin asp-laina osuus on 180.000€ ja jäljelle jäävä osuus tulee omana erillisenä asp-lisälainana, joka esimerkissä olisi 45.000€. Valtionkonttori maksaa asp-lainalle valtion korkotukea yhteensä 10 vuotta lainan nostamisesta. Korkotukea valtionkonttori maksaa 70% siitä osasta korkoa, joka ylittää 3,8%. Korkotuetun lainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta ja korkotuen aikana voi pitää enimmillään 2 vuotta lainassa lyhennysvapaata. Pidettäessä lainassa lyhennysvapaata, maksetaan pankille silti aina lainan korot ja kulut sovitun maksuvälin mukaisesti. Mahdollinen korkotuki maksetaan kaksi kertaa vuodessa ja joko kokonaan tai osittain asuntolainan myöntäneelle pankille, joka jyvittää tuen velallisen asuntolainalle.<sup>56</sup>

*Valtiontakaus* on laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996) mukaisesti asp-lainalla ja asp-säästöillä (tai asuntolainalla) ostettavaan asuntoon otettava takaus sille osalle, mikä ylittää asunnon vakuusarvon ja omien säästöjen jälkeisen osan, joka toisin sanoen olisi vakuudetonta lainaa. Yllä olevan esimerkin mukaisesti asunnon velattoman kauppahinnan ollessa 250.000€ ja pankin käyttämän asunnon vakuusarvon ollessa 75% asunnon käyvästä arvosta, olisi asunnon vakuusarvo tällöin 187.500. Asp-säästöjä on 10% asunnon velattomasta kauppahinnasta ( $250.000 \times 0,10 = 25.000\text{€}$ ). Asp-lainaa ja asp-lisälainaa tulee yhteensä 225.000€, jolloin valtion takausta tarvitaan ( $25.000 \times 9 = 225.000 - 187.500 = 37.500$ ) yhteensä

---

<sup>55</sup> ks. esimerkiksi Valtionkonttori. Asp-tili.

<sup>56</sup> Valtionkonttori. Asp-laina.

37.500 euron osuudelle. Valtiontakaus asp-lainalle ja asp-lisälainalle muiden ehtojen täyttyessä on ilmainen.

Valtion takaus on mahdollista ottaa myös tavalliseen lainaan, jolloin omia säästöjä tulee olla 15% asunnon velattomasta kauppahinnasta ja valtiontakaus on mahdollista ottaa vain 85% osaan asunnon käyvästä arvosta. Valtionkonttori perii tällöin valtiontakauksesta 2,5% takausmaksun.<sup>57</sup>

## 5.2 Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhteesta on määrätty laissa luottolaitostoiminnasta (610/2014) 15 luvun 11 pykälän mukaisesti luottolaitos saa myöntää asuntoluottoa kyseisessä pykälässä määritellyn luototussuhteen puitteissa. Asuntoluotolla tarkoitetaan sellaista luottoa, jolla on tarkoitus ostaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai asuinrakennus, joka sijaitsee alueella, missä käyttöoikeuteen perustuva kiinteistö on tai toteuttaa kyseisiin kohteisiin peruskorjaus. Luototussuhteella tarkoitetaan lainan määrää suhteessa lainan vakuudeksi annettujen vakuuksien käypiin arvoihin laskettuna ja lainan myöntöhetkellä tarkistettuna. Lakiin perustuen vakuudeksi ei voida hyväksyä henkilötakausta. Lainanmäärä saa olla enintään 90% vakuuksien käyvästä arvosta, poikkeuksena ensiasunnon hankintaa varten otettu luotto, joka saa olla enintään 95% vakuuksien käyvistä arvoista. Rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvun poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi Finanssivalvonta voi alentaa edellä mainittujen asuntoluottojen enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä.

Finanssivalvonnan antaman päätöksen FIVA 1/02.08/2018 mukaisesti 1.7.2018 voimaan tuli ensimmäinen muutos luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 pykälän enimmäisluototussuhteeseen, minkä myötä Finanssivalvonta päätti alentaa asunnonvaihtajien enimmäisluototussuhdetta 85% asunnon käyvästä arvosta. Ensiasunnonostajilla se pysyi samana 95% asunnon käyvästä arvosta.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> ks. esimerkiksi Valtionkonttori. Valtiontakaus.

<sup>58</sup> Finanssivalvonta. Päätös FIVA 1/02.08/2018.

Oheinen kuva kertoo luototussuhteen laskentakaavasta laskettaessa luototussuhdetta.

Luototussuhteen laskentakaava on seuraava:

$$\text{Luototussuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + \text{YL} + \text{MEL} - \text{OIT}}{\text{EAP} + \text{YL} + \text{MOAJ} + \text{OT} + \text{MR} + \text{VVP} - \text{AP} + \text{TT}}$$

missä:

Luoton määrä on luoton myönnetty määrä.

YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa.

MEL tarkoittaa muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla. MEL luotto kohdistuu rahoitettavaan kohteeseen (esimerkiksi peruskorjauslaina tai ostettavan kohteen rahoitus). (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017).

OIT tarkoittaa omavelkaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta. Mikäli takaus on rajattu määrättyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus eliminoi vastuun. Tällöin luototussuhde on nolla.

EAP on ensisijainen asuntopantti. Euromääränä käytetään ostettavan kohteen käypää arvoa, yleensä kauppahintaa, johon nostettava asuntoluotto kohdistuu. Mikäli kauppahinta ei enää kuvaa käypää arvoa, käytetään kohteen päivitettyä käypää arvoa.

MOAJ on muut omat asuntopantit ja saadut jälkipantit omista asuntopanteista.

OT on omat talletusvakuudet. Talletuksen nimellismäärä.

MR on muiden omien reaali- ja vakuuksien markkina-arvo.

VVP on saadut vierasvelkapantit vähennettynä panttiin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Mikäli panttaus on rajoitettu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Mikäli panttaus on annettu rajoittamattomana, käytetään saadun pantin koko arvoa vähennettynä paremmalla etuoikeusasemalla olevilla vastuilla.

AP tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa velallisen muuta kuin rahoitettavaan kohteeseen kohdistuvaa luottoa (esim. kulutusluotot), velallisen toiseen luottoon annettua panttausta tai kolmannelle taholle annettua panttausta. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017).

TT on institutionaalinen täytetäkaus (valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä), jonka arvo lasketaan tässä yhteydessä kaavalla

$\max(0; \text{korvaustaso} - \text{ensisijaisten vakuuksien summa})$

Korvaustasolla tarkoitetaan täytetäkauksen summaa, johon asti se turvaa luottoa. Mikäli täytetäkauksen korvaustaso on pienempi kuin ensisijaisten vakuuksien käyvän arvon summa, täytetäkauksella ei ole vaikutusta luototussuhteeseen.

#### Kuva 4. Finanssivalvonta

Edeltävän kappaleen esimerkkiä hyödyntäen, missä ostettiin asunto-osake, jonka velaton kauppahinta on 250.000€, sijoitetaan tiedossa olevat luvut yllä olevaan kaavaan:

$$\begin{aligned}\text{Luototussuhde} &= \frac{180.000 + 45.000}{250.000} \\ &= 0,9 \text{ (x } 100) = 90\%\end{aligned}$$

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Luoton määrä on | 180.000€ |
| YL= ei          | OT= ei   |
| MEL= ei         | MR= ei   |
| OIT= 45.000€    | VVP= ei  |
| EAP= 250.000€   | AP= ei   |
| MOAJ= ei        | TT= ei   |

Tulokseksi saadaan 0,9, joka esimerkin selventämiseksi kerrotaan 100, jolloin saadaan prosenttilukua ilmentävä luku. Tällöin luototussuhteeksi tulee 90%, mikä on niin asp-ehtojen kuin lainakaton vaatimusten täyttämä enimmäisluototussuhde, joka ensiasunnonostajilla on 95%.

*Käypä arvo* tarkoittaa kyseisen omaisuuden tai pantin todennäköistä myyntihintaa toisin sanoen sen markkina-arvoa. Luottolaitokset soveltavat käyväksi arvoksi useimmiten kohteen toteutunutta kauppahintaa. Luototussuhteen laskennassa ei tässä kohtaa tarkoiteta käyvällä arvolla samaa asiaa kuin velaton kauppahinta, sillä laskentakaavassa on erikseen merkitty muutuja osakkeelle kohdistuvaa mahdollista yhtiölainaa varten.<sup>59</sup>

#### 5.3 Erityistilanteita asuntoluototuksessa lainakaton näkökulmasta

Tilanteita, missä luottolaitokset voivat poiketa enimmäisluototussuhteesta, ovat:

Asunnonvaihtotilanteet, jolloin uusi asunto ostetaan osittain tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella alle vuoden kestäväällä väliaikaisrahoituksella. Luottolaitoksella tulee kuitenkin

---

<sup>59</sup> Finanssivalvonta. Määräyskokoelma 03/2015. FIVA 03/01.00/2015.

olla selvä arvio lopputilanteesta luototussuhteessa, minkä tulee noudattaa enimmäisluototussuhteen rajoituksia.<sup>60</sup>

Asunnon rakentamisvaiheessa tai peruskorjausta varten myönnetty lyhytaikaiset kestoaltaan alle vuoden mittaiset väliaikaislainat. Luottolaitoksella kuitenkin on oltava selvä arvio projektin jälkeisestä luototussuhteesta, missä enimmäisluototussuhde tulee noudattaa rajoituksia.<sup>61</sup>

Lisäluototuksella estetään tai korjataan merkittävää vakuuden arvon laskua. Esimerkiksi odottamattomat kosteusvauriot tai piilevät vasta myöhemmin havaitut virheet rakenteissa. Kuitenkin edellytyksenä on, että vakuuden arvon alenemisen tulee olla yllättävää ja vain hetkeksi. Huomioitavaa on, että lisäluototuksella ei voida korjata yleisestä hintatasosta johtuvaa vakuusarvon alenemista.<sup>62</sup>

Asp-lainalla ostettaessa asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) mukaisesti lainojen enimmäisluototussuhde voi olla yhtä suuri kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti asplainaa voidaan myöntää. Tämä ainoastaan tilanteessa, missä Finanssivalvonta on käyttänyt laissa luottolaitostoiminnasta (610/2014) luvun 15 pykälän 11 määriteltyä oikeutta alentaa luoton enimmäismääriä 10 prosenttiyksikköä, joka esimerkkitalanteessa oli tällöin 85% myös ensiasunnonostajien kohdalla.<sup>63</sup>

Olemassa olevan velallisen asuntolainoja järjestetään yhdeksi uudeksi luotoksi niin, ettei lainojen euromääräinen summa kasva järjestelyä edeltäneeseen tilanteeseen nähden. Lainoihin ja uuteen yhteen lainaan kohdistuva vakuuden käypä arvo on laskenut velallisesta riippumattomista syistä ja velallisella ei ole mahdollista asettaa lainoille luottolaitoksen hyväksymää uutta lisävuutua.<sup>64</sup>

Luottolaitos voi soveltaa ensiasunnon hankintaa varten otettavaa luoton enimmäismäärää, kun samaa asuntolainaa ovat yhdessä nostamassa useampi henkilö, jossa osa on ensiasunnon ostajia.<sup>65</sup>

---

<sup>60</sup> Finanssivalvonta. Määräyskokoelma 03/2015, 12. FIVA 03/01.00/2015

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> Finanssivalvonta. Määräyskokoelma 03/2015, 14. FIVA 03/01.00/2015

<sup>65</sup> Ibid.

#### 5.4 Kotitalouksien velkaantumisen hillitsijä

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 25.11.2015 enimmäisluototussuhdetta koskevista määräyksistä ja ohjeista, mitkä sen sisältöisinä tulevat voimaan 1.7.2016. Tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä asuntomarkkinoiden ylikuumentumista. Vuoden 2008 talouden taantuman seurauksena korot lähtivät laskuun. Oheinen taulukko kertoo 1kk, 3kk, 6kk ja 12kk EURIBOR:n kehitystä tammikuusta 2008 joulukuuhun 2018.

| Ajanjakso | Eonia<br>(tod.pv/360) | 1 kk<br>(tod.pv/360) | 3 kk<br>(tod.pv/360) | 6 kk<br>(tod.pv/360) | 12 kk<br>(tod.pv/360) |
|-----------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 2018      | -0,363                | -0,370               | -0,322               | -0,266               | -0,173                |
| 2017      | -0,355                | -0,372               | -0,329               | -0,260               | -0,145                |
| 2016      | -0,320                | -0,338               | -0,264               | -0,164               | -0,034                |
| 2015      | -0,108                | -0,072               | -0,020               | 0,053                | 0,167                 |
| 2014      | 0,095                 | 0,131                | 0,209                | 0,308                | 0,475                 |
| 2013      | 0,090                 | 0,130                | 0,221                | 0,337                | 0,536                 |
| 2012      | 0,228                 | 0,325                | 0,571                | 0,824                | 1,108                 |
| 2011      | 0,874                 | 1,178                | 1,393                | 1,638                | 2,009                 |
| 2010      | 0,437                 | 0,570                | 0,813                | 1,083                | 1,352                 |
| 2009      | 0,708                 | 0,888                | 1,218                | 1,429                | 1,610                 |
| 2008      | 3,870                 | 4,276                | 4,644                | 4,727                | 4,826                 |

Lähde: Thomson Reuters

Euribor- ja eoniakorkoja koskevat tiedot julkistetaan 24 tuntia viivästettyinä.

\* "Euribor" on lyhenne englanninkielisestä nimestä "Euro Interbank Offered Rate" ja "Eonia" vastaavasti nimestä "Euro OverNight Index Average".

Eonia- korko on saatavilla vain 360 päivän laskentasäännöllä.

Raportti päivitetty 19.1.2019

#### Kuva 5. Euribor korot, Suomen Pankki

19.3.2018 Finanssivalvonnan johtokunnan tekemän päätöksen myötä enimmäisluototussuhdetta alennettiin 5 prosenttiyksiköllä 85%:n muiden kuin ensiasunnonostajien osalta. Päätös on tullut voimaan 1.7.2018 ja perusteluna luottolaitoslain 15 luvun 11 pykälän 5 momentin edellyttämää kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi annettua perustetta rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvun rajoittamiseksi.<sup>66</sup>

Finanssivalvonnan lehdistötiedotteessa 19.3.2018 (08/2018) todetaan, että Suomen rahoitusjärjestelmän merkittävin haavoittuvuus on kotitalouksien velkaantuneisuus. Kahdenkymmenen vuoden ajan suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuusaste on noussut ja vuoden 2017 kolmannella kvartaalilla se saavutti 128 prosentin tason. Asuntolainakannan kasvun ohella

<sup>66</sup> Finanssivalvonta. Päätös FIVA 1/02.08/2018.

asuntoyhteisölainojen ja kulutusluottokannan voimakas kasvu ovat olleet keskeisimmät velkaantuneisuusasteen nousuun vaikuttaneet tekijät. Pitkääikaista ja historiallisen korkeaa velkaantumisen tasoa voidaan pitää poikkeuksellisenä ja sen arvioidaan jatkuvan noususuhteessa.<sup>67</sup>

Finanssivalvonnan johtokunnan puheenjohtaja Olli Rehn toteaa samassa Finanssivalvonnan lehdistötiedotteessa, että kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua pyritään hillitsemään enimmäisluottotussuhteen kiristämällä, mutta ensiasunnon ostajien kohdalla lainakatto pysyy ennallaan. Rehnin mukaan nopeutunut talouskasvu, poikkeuksellisen matalat korot ja kuluttajien vahva luottamus voivat kiihdyttää velkaantumistahtia.<sup>68</sup>

### 5.5 Esimerkki lainakatosta asuntoa ostettaessa

Asunto-osakkeen velaton kauppahinta on 120.000 euroa.

Vakuusarvo on 90.000€ (75% velattomasta kauppahinnasta).

Ensiasunnon ostajalla tulee olla vähintään 5% (6.000 euroa) velattomasta kauppahinnasta omia säästöjä, asunnonvaihtajalla 15% (18.000 euroa) tai muuta reaali- vakuutta esimerkiksi asunto-osake tai kiinteistö.

Ensiasunnon ostajalla ollessa omia säästöjä 6.000€, tulee lopuille 24.000 eurolle ( $120.000 - 6.000 - 90.000 = 24.000$ ) olla reaali- vakuutta tai esimerkiksi pankkien tarjoama maksullinen ostettava vakuus. Lainakatto 95%.

Asunnonvaihtajalla ollessa omia säästöjä 18.000 euroa, tulee lopuille 12.000 eurolle ( $120.000 - 18.000 - 90.000 = 12.000$ ) olla reaali- vakuutta tai esimerkiksi pankkien tarjoama maksullinen ostettava vakuus. Lainakatto 85%.

Yllä olevassa esimerkissä ei ole otettu huomioon lainanhakijan maksukykyä, muita kulutus tai korttiluottoja eikä muita tekijöitä, jotka vaikuttanevat lainanmyöntöön pankkien luotonmyöntöprosessissa. Kyseinen esimerkki ei myöskään koske Asp-tilisäästämällä otettavaa Asp-lainaa, mistä esimerkki luvun neljässä alussa ja missä on valtionkonttorin tarkoin sääntelemät ehdot ja edellytykset asuntoluototukseen.

---

<sup>67</sup> Finanssivalvonta. Lehdistötiedote 19.3.2018 (08/2018).

<sup>68</sup> Ibid.

*Velaton kauppahinta* tarkoittaa, sitä hintaa asuntokaupassa, mihin sisältyy kauppahinta sekä mahdollinen ostettavaan kohteeseen sisältyvä lainaosuus.<sup>69</sup>

*Myyntihinta* tarkoittaa, sitä hintaa asuntokaupassa, mikä sisältää kauppahinnan eikä mahdollista kohteeseen sisältyvää lainaosuutta.<sup>70</sup>

*Ensiasunnonostaja* on henkilö, joka ostaa ensimmäisen asuntonsa, jonne on tarkoitus muuttaa itse asumaan. Ensiasunnon ostajan määritelmää määrittää suuresti verottajan rajaamat ehdot ensiasunnon ostajasta, jolloin tiettyjen ehtojen toteutuessa ensiasunnon ostaja vapautuu varainsiirtoveron maksamisesta. Näitä edellytyksiä ovat: ensiasunnonostajan tulee olla kaupan-  
teko hetkellä 18 - 39-vuotias, omistusosuus kaupan jälkeen tulla olla 50% tai enemmän, ostettava asunto ostetaan ostajan vakituiseen käyttöön ja sinne on tarkoitus muuttaa kuuden kuukauden sisällä kaupantekohetkestä ja ostaja ei ole ennen kaupantekoa omistanut asunto-osakkeista tai asuinrakennuksesta 50% tai tätä enempää.<sup>71</sup>

*Reaalivakuus* termiä käytetään esinevakuuksista, joita yleisimmin ovat asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet ja kiinteistöt.<sup>72</sup>

*Ostettava vakuus* tarkoittaa lisävakuutta, jonka voi ostaa asuntolainalle, kun tarvittava asuntolainan määrä ylittää ostettavan kohteen vakuusarvon. Ostettava vakuus on lainan ottajalle lisävakuus, mutta pankille se on aina vakuutus. Ostettava vakuus tuo lisäkuluja asuntolainaa otettaessa. Toisaalta siitä saattaa olla merkittävä apu, mikäli lainanottaja myöhemmin kohtaa maksuvaikeuksia. Esimerkki Nordean kautta otettavasta OmaTakauksesta asuntolainaan: Sinulla on omia säästöjä 15.000 euroa, tarvitset lainaa 85.000 euroa, asunnon vakuusarvo kattaa lainasta 75.000 euroa, jolloin lisävakuuden tarve on 10.000 eurolle. Tällöin lisävakuus esimerkiksi maksaisi yhteensä 246,50 euroa. Mikäli ostettavan vakuuden myöntänyt vakuutusyhtiö joutuu korvaamaan pankille lainanottajan maksuvaikeuksien myötä korvauksia, on vakuutusyhtiöllä oikeus peritä lainanottajalta pankille maksamiaan korvauksia myöhemmin.<sup>73</sup>

---

<sup>69</sup> Nevala 2016. 36.

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Vero. Ensiasunnon ostaja.

<sup>72</sup> Makkonen, 2012. 34.

<sup>73</sup> Nordea. OmaTakaus.

## 6 Asumisen rahoittaminen

Pankit ovat keskiössä kotitalouksien luotottamisessa ja kotitalouksien luotoista suurin osa koostuu asuntolainasta. Marraskuussa 2018 Suomen kotitalouksien lainakanta oli noin 130 855 miljoonaa euroa, joista asuntolainojen osuus oli noin 97 759 miljoonaa euroa. Alla olevassa Suomen Pankin julkaisemassa taulukossa on eritelty talletusten ja lainojen määriä.

Keskeisiä Suomen rahalaitosten laina- ja talletustietoja, ennakkotietoja

|                                                          | lokakuu,<br>milj.<br>euroa | Marras-<br>kuu<br>milj.<br>euroa | Joulu-<br>kuu<br>milj.<br>euroa | Joulu-<br>kuu<br>12 kk:n<br>muu-<br>tos <sup>1</sup> , % | Keski-<br>korko,<br>% |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lainat<br>Kotitalouk-<br>sille <sup>2</sup><br>, kanta   | 130 645                    | 130 855                          | 130 746                         | 2,2                                                      | 1,48                  |
| -niistä asuntolainat                                     | 97 575                     | 97 759                           | 97 784                          | 1,7                                                      | 0,98                  |
| Lainat yrityk-<br>sille <sup>2</sup><br>, kanta          | 84 669                     | 85 496                           | 85 286                          | 7,5                                                      | 1,37                  |
| Kotitalouk-<br>sien <sup>2</sup> talle-<br>tukset, kanta | 90 875                     | 91 172                           | 92 785                          | 5,6                                                      | 0,11                  |
| Kotitalouksien<br>uudet nostetut<br>asuntolainat         | 1 749                      | 1 613                            | 1 239                           |                                                          | 0,86                  |

Kuva 6. Suomen Pankki 2018.

Asuntolainojen lisäksi kotitalouksien yleisimpiä luottoja ovat opintolainat ja erilaiset kulutus- ja korttiluotot. Luotonottohalukkuus kotitalouksilla vaihtelee, mihin vaikuttaa luottamus niin omaan kuin yleiseen taloudelliseen tilanteeseen sekä korkotaso - matala korkotaso houkuttelee lainanhakijoita enemmän.<sup>74</sup>

Pankit myöntävät asuntolainaa asunto-osakkeen, asumisoikeusasunnon, osaomistusasunnon ja omakotitalon (kiinteistö) ostoon tai sen rakentamiseen sekä asunnon kunnostamista ja korjausta varten. Niin sanottuihin remonttilainoihin on tullut kuitenkin viime vuosina verottajan

---

<sup>74</sup> Kontkanen, 2018. 157.

taholta kiristyksiä siltä osin, millaiset remonttilainat voivat olla asuntolainoja, sillä vain asuntolainaksi nimettyjen lainojen korot ovat verovähennyskelpoisia.<sup>75</sup>

## 6.1 Vakuudet

Asunnon vakuusarvo on enintään 70 - 75%, toisinaan jopa 80% asunnon velattomasta kauppahinnasta. Tältä osin asunto hyväksytään lainan vakuudeksi ja loppuosalle tulee tarjota muuta reaalivakuutta lainan ollessa suurempi kuin asunnon vakuusarvo. Erotuksen voi maksaa myös joko kokonaan tai osittain omilla säästöillä. Mitä enemmän käyttää omia säästöjä asunnon ostoon, sitä vähemmän tarvitsee asunnon vakuusarvon ylittävistä osasta lainalle muuta vakuutta.<sup>76</sup>

Mikäli asunnonostajalla itsellään ei ole tarjota reaalivakuutta, pankit hyväksyvät useimmissa tilanteissa vierasvelkapantti myös. Tällaisessa tilanteessa asunnon ostaja ei itse omista tarjottua reaalivakuutta vaan sen omistaa joku toinen esimerkiksi vanhemmat, jotka suostuvat panttaamaan oman asunto-osakkeensa ensisijaisen pantti, ostettavan kohteen, lisäksi niin sanotuksi täytevakuudeksi.<sup>77</sup>

Henkilötakaushin on mahdollinen, mutta lainakaton kohdalla henkilötakaushin ei täytä lainakaton vaatimaa rahoitusastetta. Valtiontakaushin on myös vaihtoehtona, mitä voidaan käyttää 85% asunnon velattomasta kauppahinnasta. Tällöin tulisi siis olla omia säästöjä 15% asunnon velattomasta kauppahinnasta. Tämä koskee myös ensiasunnon ostajia silloin, kun ei ole kyse aspinilisäästöillä ja aspinlainalla toteutuvasta asuntokaupasta.<sup>78</sup>

Pankki voi joissain tilanteissa vaatia lisävakuutta jo olemassa olevalle asuntolainalle, mikäli se voi osoittaa jo olemassa olevan vakuuden olevan riittämätön ja sen mahdollinen arvon aleneminen on suoraan seurausta velallisen ja/tai pantinomistajan tehdyistä tai tekemättömistä toimenpiteistä.<sup>79</sup>

*Henkilötakaushin* tarkoittaa sitä, että takaajana toimiva henkilö on vastuussa takaamansa luoton suorittamisesta koko omaisuudellaan ja kaikilla tuloillaan. Henkilötakauksessa takaaja ei yksilöi tiettyä omaisuuttaan lainan vakuudeksi, kuten panttauksessa, vaan luoton suorittamisesta

---

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Kontkanen, 2016. 158.

<sup>77</sup> Ibid.

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Ibid.

takaaja on vastuussa henkilökohtaisesti kuin lainanottajakin.<sup>80</sup> Tilanteessa, missä takaaja maksaa lainanottajan eli velallisen lainaa perustuen takaukseen, syntyy takaajalle regressioikeus. Regressioikeus tarkoittaa oikeutta periä maksamansa lainan määrän lainanottajalta myöhemmin takaisin.<sup>81</sup>

## 6.2 Asuntolainan takaisinmaksu

Asuntolainan takaisinmaksusta sovitaan lainaneuvotteluiden yhteydessä. Asuntolainalle on kolme erilaista ja yleisintä tapaa maksaa lainaa takaisin: annuiteettilainassa maksetaan maksueriä aina saman suuruksina. Maksuerä sisältää niin lainapääoman lyhennyksen kuin korkokulutkin. Lainaan sidotun viitekoron muuttuessa, muuttuu myös maksuerän suuruus, mutta laina-aika pysyy samana.

Tasaerälainassa maksuerät ovat aina saman suuruksia. Maksuerä sisältää lainapääoman lyhennykset ja korkokulut. Lainaan sidotun viitekoron muuttuessa, muuttuu myös laina-aika, mutta maksuerä pysyy aina samana. Korkojen noustessa laina-aika pitenee ja korkojen laskiessa laina-aika lyhenee.

Tasalyhennyslainassa lainapääoman lyhennykset ovat aina yhtä suuret, minkä lisäksi maksetaan korkoa, Maksuerän suuruus vaihtelee aina korkojen mukaisesti. Korko lasketaan aina jäljellä olevalle pääomalle. Laina-aika pysyy aina samana, mutta maksuerän suuruus vaihtelee korkotason mukaisesti.<sup>82</sup>

Lisäksi eräänä lainanlyhennystapana on kertalyhenteinen laina niin sanottu bullet-laina, jota käytetään väliaikaisen rahoituksen yhteydessä. Tällöin koko pääoma maksetaan kerralla pois ennalta sovitun ajan kuluttua, mutta lainan korkoja ja kuluja maksetaan laina-ajan aikana. Bullet lainat ovat tyypillisesti erittäin lyhytaikaisia lainoja.<sup>83</sup>

## 6.3 Korot ja korkosuojaus

Korkosäätelyn päättyessä Suomessa 1980-luvulla, lainojen korot ovat määräytyneet markkinaehtoisesti. Korko voi olla sidottu markkinakorkoihin tai kiinteäkorkoisiin korkoihin. Yleisin korkosidonta on Euribor-korkoihin, jolloin luoton koron tarkistusväli on kolmen, kuuden tai 12 kuukauden välein. Markkinakorkojen yhtenä etuna on pidetty mahdollisuutta lainakorkojen nopeisiin muutoksiin. Markkinakorkoihin sidottu laina on mahdollista maksaa pois ennen aikaisesti ilman erillisiä kustannuksia.<sup>84</sup>

---

<sup>80</sup> Makkonen, 2012. 35.

<sup>81</sup> Makkonen, 2012. 36

<sup>82</sup> Finanssivalvonta. Lyhennystavat.

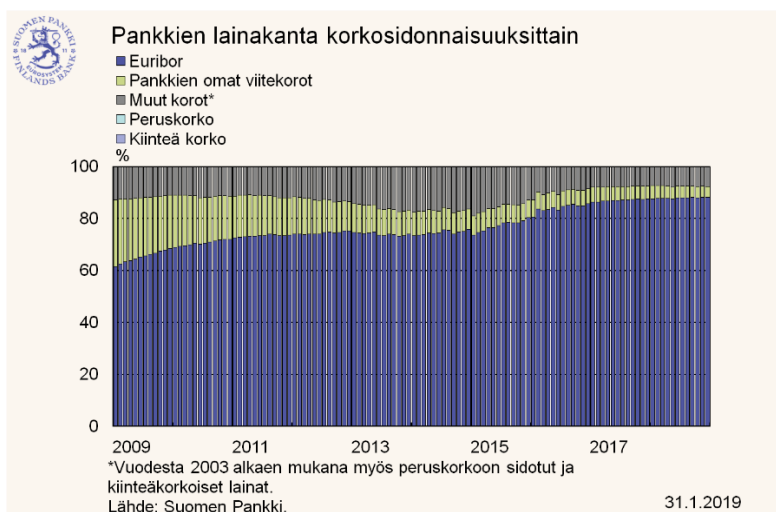
<sup>83</sup> Nordea. Lyhennystavat.

<sup>84</sup> Kontkanen, 2016. 156.

Kiinteäkorkoisen lainan etuna on pidetty sen antamaa suojaa korkojen nousulta ja tällöin se myös vakauttaa maksuerät. Toisaalta taas kiinteäkorkoisen jakson aikana lainassa mahdollisen yleisen korkotason laskiessa, korkojen laskemisesta aiheutuva etu jää toteutumatta. Mikäli velallinen haluaisi maksaa kiinteäkorkoisen lainan ennenaikaisesti pois kiinteäkorkon jakson aikana, koituisi tästä yleensä velalliselle kustannuksia. Toisaalta valitsemalla kiinteäkorkoisen jakson lainalle esimerkiksi seuraaviksi viideksi vuodeksi, korkomenojen suuruus on tiedossa täksi ajaksi varmuudella, tapahtuipa yleisillä korkomarkkinoilla mitä tahansa.<sup>85</sup>

Kolmas korkosidonnaisuus on pankkien omat prime- korot. Prime korot seurailevat markkina-korkoja, mutta muutokset niihin tapahtuvat aina jonkin verran hitaammin. Prime -koron ollessa pankin oma korko, sen muuttumiseen tehdään päätös pankin hallinnollisen tahon kautta. Pankin johto tekee viime kädessä prime koron arvoon liittyvät päätökset. Pankin oman viitekoron tulee olla julkinen ja perustuttava pankin yksipuolisesta määräysvallasta riippumattomiin tekijöihin, mitä kuluttajasuojalaki valvoo. Pankin tulee tehdä prime koron muutokset tasapuolisesti ja siten, ettei toiminnallaan tässä yhteydessä syrji kuluttajia.<sup>86</sup> Primekoron arvoon vaikuttanevat korko-odotukset, lyhyiden ja pitkien markkinakorkojen sen hetkinen taso, talouden yleiset kehitysnäkemykset sekä inflaationäkymät.<sup>87</sup>

Oheinen kuva mallintaa Suomessa toimivien pankkien myöntämien lainojen korkosidonnaisuutta lainakannassa. Merkittävin osuus on Euribor-koroilla.



<sup>85</sup> Kontkanen, 2016. 156.

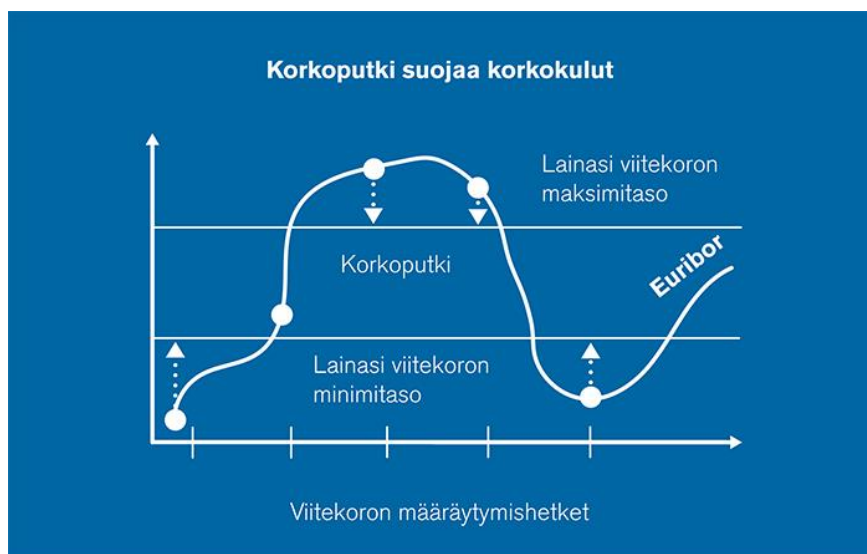
<sup>86</sup> Ibid.

<sup>87</sup> Kontkanen, 2016. 157.

Kuva 7. Pankkien lainakanta, Suomen Pankki 2019.

Asuntolainan korkoja voi suojata erilaisin tavoin. Kun lainaan liittyy korkosuojauksen tai kiinteäkorkoisen lainan, välttyy markkinakorkojen suurilta heilahduksilta. Korkosuojaus on mahdollista ottaa 3 - 15 vuodeksi riippuen korkosuojaustyypistä. Korkosuojauksen ajalla ei ole lainan kokonaisaikaan merkitystä, sillä lainan laina-aika voi olla pidempi kuin korkosuojauksen aika. Korkosuojausvaihtoehtoja ovat ainakin korkoputki, korkokatto ja kiinteä korko.<sup>88</sup>

Korkoputki tarkoittaa sitä, että lainaan liitetty viitekorko, esimerkiksi Euribor 12kk, ei nouse sovitun ajan aikana yli sovitun enimmäistason eikä toisaalta laske sovitun vähimmäistason alle. Korkoputki on mahdollista ottaa tällä hetkellä viideksi tai seitsemäksi vuodeksi ja sen voi liittää nykyiseen tai ottaa uuteen asuntolainaan. Korkoputken tasot määräytyvät lainan nostohetkellä. Alla on kuvattu korkoputken idea; markkinakorkojen heiluessa korkoputkella suojattu asuntolainan korot eivät kuitenkaan lähde nousemaan sovitun tason yli, eikä korkojen laskiessa laske sovitun tason alle.<sup>89</sup>



Kuva 8. Korkoputki, Nordea Bank Oyj 2019.

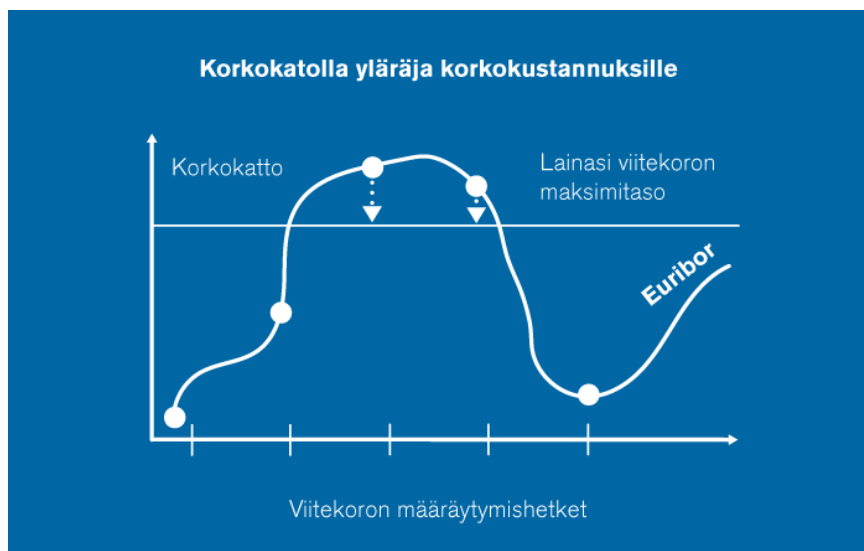
Korkoputken ollessa korkosuojauksena, siitä ei peritä erillistä palkkiota.<sup>90</sup>

<sup>88</sup> Nordea. Korkosuojaukset.

<sup>89</sup> Nordea. Korkoputki.

<sup>90</sup> Nordea. Korkoputki.

Korkokatto korkosuojausena tarkoittaa sitä, että lainan viitekorolle, esimerkiksi Euribor 12kk, sovitaan katto, minkä yli viitekorko ei nouse, vaikka markkinakorot nousisivatkin tämän yli. Tämän myötä velallinen saa varmuuden siitä, ettei lainan viitekorko nouse sovitun korkosuojausajan aikana sovitun tason yli. Nimensä mukaisesti sovitaan vain katto, jolloin markkinakorkojen laskiessa velallinen hyötyy kuitenkin matalista koroista. Korkokatto, toisin kuin korkoputki, on aina maksullinen. Alla oleva kuva ilmentää korkokaton korkosuojausta, kun markkinakorot lähtevät nousemaan.<sup>91</sup>



Kuva 9. Korkokatto, Nordea Bank Oyj 2019.

Pankki ja velallinen sopivat ennakkoon korkokaton pituudesta ja viitekoron enimmäistasosta, minkä korkosuojauspalkkio määräytyy lainanostohetkellä. Oheisessa taulukossa on nähtävillä Nordeassa tällä hetkellä tarjolla olevat korkokattotasot ja niiden pituudet.<sup>92</sup>

| Viitekorko    | Pituus    | Kattotaso |
|---------------|-----------|-----------|
| 12 kk euribor | 3 vuotta  | 0,50 %    |
| 12 kk euribor | 5 vuotta  | 0,50 %    |
| 12 kk euribor | 5 vuotta  | 1,00 %    |
| 12 kk euribor | 7 vuotta  | 1,50 %    |
| 12 kk euribor | 7 vuotta  | 2,00 %    |
| 12 kk euribor | 10 vuotta | 2,00 %    |
| 12 kk euribor | 10 vuotta | 3,00 %    |

Kuva 10. Esimerkkejä korkokatoista, Nordea Bank Oyj 2019.

<sup>91</sup> Nordea. Korkokatto.

<sup>92</sup> Nordea. Korkokatto.

Kiinteäkorkoisessa lainassa lainan korko lukitaan ennalta sovituksi ajaksi pysymään samana, vaikka markkinakorot heilahtelisivat. Kun lainassa on kiinteä korko, velallisella on varmuus, ettei lainan korko sovitun ajan sisällä nouse ja toisaalta se ei myöskään laske. Kiinteä korkoinen laina sidotaan pankin prime korkoon ja kiinteäkorkoisen jakson jälkeen viitekorko on mahdollista vaihtaa Euribor 12kk korkoon. Kiinteäkorkoinen korkosuojaus on maksuton. Mikäli velallinen maksaa kiinteäkorkoisen lainan pois kiinteän koron aikana, ennen aikaisesta takaisinmaksamisesta voidaan veloittaa luopumismaksua. Muutokset kiinteäkorkoiseen lainaan kiinteän koron aikana eivät monilta osin ole mahdollisia.<sup>93</sup>

#### 6.4 Lainaturva

Lainanottaja voi ottaa lainalleen lainaturvavakuutuksen turvaamaan taloudellista tilannetta. Lainaturvavakuutuksella voi turvata esimerkiksi kuoleman, työkyvyttömyyden tai työttömyyden sekä vakavan sairastumisen varalta. Vakuutuksen tehtävä tällaisessa tilanteessa on auttaa vakuutuksen- siis lainanottajaa luoton takaisinmaksussa, mikäli tämän taloudellinen tilanne huononee yllättäen. Vakuutusehdoissa on tarkoin määritelty tilanteet, mitkä korvaavat vakuutetulle aiheutuneet ennalta-arvaamattomat elämäntilanteet.<sup>94</sup>

### 7 Normin vaikutuksista

Huolimatta siitä, että pankkeja on valvottu ja luotonantoa säännelty erilaisin ohjeistuksin jo aiemmin, Finanssivalvonta päätti toteuttaa lainakaton, kuten edellä mainittu. Tämän myötä pohdittavaksi muodostuu se, mitä vaikutuksia tällaisen normin<sup>95</sup> muuttamisesta syntyy eri osaluille. Vaikutukset ovat usein moninaisemmat kuin ennalta voidaan arvioida tai ennustaa ja usein eri näkökulmat jäävät yhden suuremman näkökulman pimentoon. Tarkastelun taustalle hahmottuu myös syy-seuraussuhde, mikä luo mahdollisuuksia, mutta myös haasteita etenkin yhteiskunnallisesta näkökulmasta katsottuna.

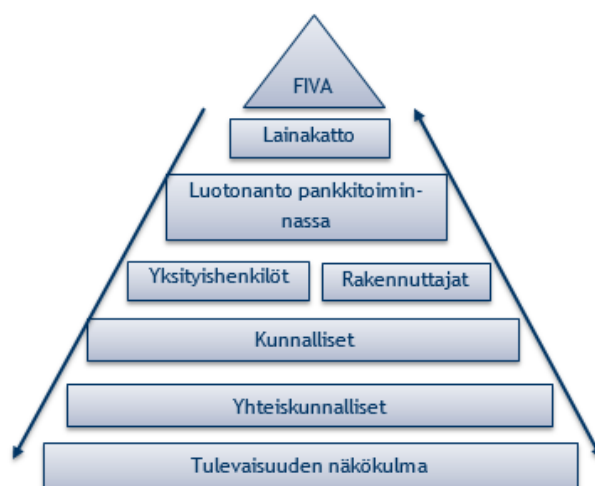
Jo aiemmin esille tuotu Finanssivalvonnan tahtotila hillitä kotitalouksien velkaantumisen ylikuumenemista on niin vahva, että se on halunnut asettaa lainakaton hillitsemisen tueksi. Oheinen kuvio kuvaa hierarkkisesti vaikutuksia ja niiden seurannaisvaikutuksia, mitä seuraavassa kappaleessa avataan osio kerrallaan tarkemmin.

---

<sup>93</sup> Nordea. Kiinteä korko.

<sup>94</sup> Kontkanen, 2016. 159.

<sup>95</sup> Finanssivalvonta. Määräykset ja ohjeet. Valvottavatiedote 2015.



Kuva 11. vaikutukset hierarkkisesti kuvailtuna

## 8 Vaikutukset eri osa-alueille

Vaikutuksia lähdettäessä arvioimaan on tarkasteltavia kohteita rajattava, vaikka syy-seuraussuhde on lähes loputon ja näkökulmia syntyy kuin sieniä sateella. Tässä tarkastelukohteen syy on lainakatto, mikä vaikuttaa luotonantoon pankkitoiminnassa kiristäen pankkien luotonantopolitiikkaa. Pankkien ei ole mahdollista rahoittaa enää koko asunnon kauppahintaa sataprosenttisesti käyttäen vain ostettavaa kohdetta vakuutena. Tämä vaikuttaa suoraan lainanhakijoihin eli yksityishenkilöihin. Sen sijaan, että lainanhakijalle myönnettäisiin sataprosenttinen rahoitus asunnon hankintaa varten ilman muita vakuuksia, tulee lainanhakijan aloittaa säästäminen oman asunnon hankintaan varten ja tällöin niin asunnonhankinta kuin niin sanottu ura omistusasunnon omistajana siirtyy.

Kun lainansaanti pankista on haasteellisempaa, sillä on vaikutusta suoraan asuntomarkkinoihin. Asuntonäyttöillä tai uudiskohteiden varaustilanteisiin tulee suoraan ostajaehdokkaiden koinen lovi. Rakennuttajat ovatkin heränneet tilanteeseen hyvissä ajoin ja esimerkiksi erilaiset rahoitusmuodot ovat ottaneet jalansijaa asuntorahoitusmarkkinoilla. Myös minikokoiset asunnot yksiöistä neliöihin ovat uudiskohteiden rakennuskantaan tulleet yhä suosittumaksi trendiksi. Vuokramarkkinoille on myös tuotu erittäin pieniä jopa 15,5 neliön kokoisia miniyksiöitä, mistä tuorein esimerkki Studiokodit sijoittuu Vantaan Martinlaaksoon Sato Oyj:n rakennuttamina.

Tarkoitus hillitä kotitalouksien velkaantumista kiristämällä lainansaantia, voi aiheuttaa myös päinvastaisen reaktion vakuudettomien lisälainojen paikatessa omarahoitusosuutta ja rasittaen näin kotitalouksien maksukykyä varsinaisen asuntolainan ohella.

Kun rakennuskanta muuttuu, muuttuu tällöin myös kunnalla tarve kaavoittaa asuinalueita kysyntää vastaavaksi. Esimerkiksi Vantaan Kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä kuvailee Vantaan Kaupungin haasteita maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa, että asuntotuotannon riittävän määrän mahdollistaminen on tärkeimpiä maankäytön haasteita. Suunnitelmalliseen maapolitiikkaan liittyy vastuullinen ja pitkäjänteinen asuntopoliitiikan toteutuminen, mikä on yhdessä mietittyjen toimintatapojen tulosta. Maankäytön eri vaiheissa ja maapolitiikan eri keinoja käytettäessä asuntopoliittiset tavoitteet tulee olla tiedossa. Riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa sekä alueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa maapolitiikalla on merkittävä rooli. Myös seudullisten tavoitteiden saavuttamisessa edeltävät tavoitteet ovat tärkeitä.<sup>96</sup>

Pienet yksiöt ja kaksiot ovat edullisuudessaan houkutelleet niin asunnonostajia kuin sijoittajiakin asuntomarkkinoille. Siispä yhä useampi pääsee nauttimaan pienissä neliöissä asumisesta. Yhteiskunnallisesta näkökulmasta katsottuna, minkälainen vaikutus tämän tyyppisellä asumisella on ihmisiin - yksin pienessä yksiössä. Kuuluuko alle 20 neliön kokoiset yksiöt hyvinvointivaltionmalliin ja toisaalta onko tämän tyyppinen rakentaminen yhteiskunnallisesti kestävää pitkällä tähtäimellä. Minkälaisia vaikutuksia syntyy tiheään rakennetusta asutokannasta ja esimerkiksi viheralueiden vähenemisestä jopa asukkaiden ulottumattomiin. Mitä tästä seuraa esimerkiksi sosiaalisille suhteille ja tätä kautta mielenterveydelle ja yleiselle hyvinvoinnille?

Toisaalta, kun trendi on tällä hetkellä pienien asuntojen rakennuttaminen ja ostaminen, kestääkö tämän tyyppinen asuminen ja asumismuoto kymmenen tai kahdenkymmenen vuoden päähän. Käyvätkö tuolloin tulevaisuudessa lukuisat pienet huoneistot yksiöistä neliöihin kaupaksi tuleville sukupolville ensiasunnoiksi tai asunnonvaihtajille. Luoko tämä sijaa uudentyyppisille muunneltaville asumisen ratkaisuille. Mikäli kohteet eivät käy kaupaksi, mitä tapahtuu kaikille myymättömille kohteille. Tuleeko tällöin velkaneuvonnan rooli korostumaan kunta-laisten palveluna ja suoraan verrannollisesti luo tarpeen tarkastella lainakattoa - lieventävällä vai kiristävällä vaikutuksella.

---

<sup>96</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

## 8.1 Asuntoluotonanto pankkitoiminnassa

Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksellä keväällä 2018 enimmäisluototussuhdetta kiristettiin viisi prosenttiyksikköä, 85%:n, asunnonvaihtajien osalta, mutta ensiasunnon ostajien osalta pidettiin ennallaan 95%, pois lukien ASP-tilisäästämisellä ja ASP-lainalla hankittavat ensiasunnot.<sup>97</sup> Kuten edellä on todettakin, kotitalouksien suurimman osuuden ottamistaan luotoksista muodostuu asuntolainoista, mikä on noin 75% myönnettyistä luotoista, vastaava luku euroina on noin 92 miljardia.<sup>98</sup>

Enimmäisluototussuhteen, lainakaton, kiristyttyä pankkien ei ole ollut enää mahdollista myöntää asuntolainaa 100% rahoituksilla, ilman muita vakuuksia kuin ostettava kohde. Ekonomisti Eeva Alhon, Pellervon taloustutkimuksesta, mukaan pankkien on ollut helppo kiertää lainakattoa lain sallimissa rajoissa, kuten lisäluotolla omarahoitusosuutta kattamalla. Toisaalta taas lisävakuuksien, kuten reaalivakuuksien, myötä puuttuvaa omarahoitusosuutta on voitu kattaa lainakaton sallimissa rajoissa. Tästä syntyy mahdollisuus, että lainan määrä nousee liian suureksi, mikäli katsantokanta lukittuu olemassa olevilla vakuuksilla ostettavan kohteen ja siihen otettavan rahoituksen väliseen vakuusvajeen kattamiseen. Niin Nordean Kiinnitys-luottopankin toimitusjohtaja Tom Miller, Danske Bankin liiketoimintajohtaja Asko Mikkonen kuin Op-ryhmän pankkitoiminnan johtajan Jouko Pölösen mukaan lisäluototus omarahoitusosuuden kattamiseksi on ollut erittäin vähäistä tai sitä ei ole ollut laisinkaan.<sup>99</sup>

S-Pankki puolestaan on alkanut markkinoida pitkää asuntolainaa, missä laina-aika on jopa 45-vuotta. Ideana on, että velalliselle jää lainan takaisinmaksun aikana enemmän rahaa eläimeen. Pitkä asuntolaina on mahdollista ottaa vain tiettyihin rakennettaviin tai rakennettuihin uudiskohteisiin, joita tällä hetkellä on 13 ja jotka sijaitsevat eri puolilla Suomea. Kohteiden rakennuttajina ja S-Pankin yhteistyökumppaneina toimii Skanska Boklok-taloyhtiöt, YIT Smartti-taloyhtiöt ja SRV-taloyhtiöt. Oheinen kuva kertoo S-Pankin tarjoaman pitkän asuntolainan vaihtoehtoista eri laina-ajoilla ja esimerkiksi niin, että alkuun pidetään lyhennysvapaa ensimmäiset kaksi vuotta, jolloin maksetaan pelkät korot ja kulut lainan osalta. Ostettava kohde esimerkissä on velattomalta kauppahinnaltaan 153.000 euroa, rahoitettava osuus on 122.400 euroa, joka sidottu 12kk Euriboriin (-0,109)<sup>100</sup> ja marginaali tällöin 1,1%.<sup>101</sup>

---

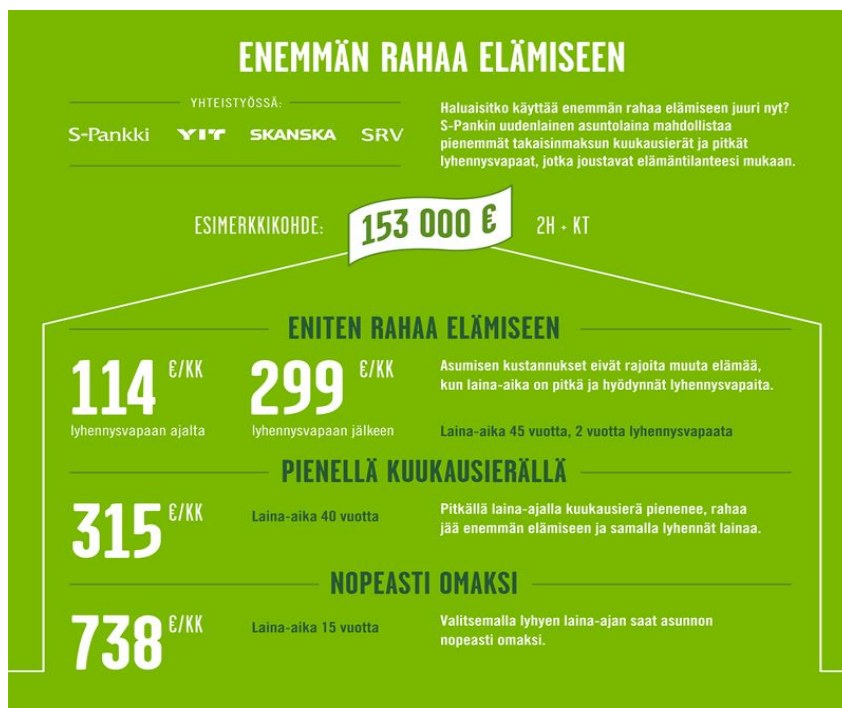
<sup>97</sup> Finanssivalvonta. Päätös Fiva 3/02.08/2018.

<sup>98</sup> Makkonen A. 2016. 38.

<sup>99</sup> Yle Uutiset. Lainakatto. 2017.

<sup>100</sup> Suomen Pankki. Korot. Noteeraus 14.3.2019.

<sup>101</sup> S-pankki. Pitkä asuntolaina.



Kuva 12. Pitkä asuntolaina, S-Pankki.

Havainnollistamiseksi ja läpinäkyvyyden selventämiseksi otetaan tarkasteltavaksi yksi tällainen yhteistyökohde<sup>102</sup>, esimerkinomaisesti Asunto Osakeyhtiö Vantaan Karpalo -yhtiöstä:

Velaton kauppahinta 156.200 euroa

Myyntihinta 46.860 euroa

Lainaosuus 109.340 euroa

Vuokratontin lunastus 14.455 euroa

**Kokonaishinta 170.655 euroa**

Hoitovastike 136,50 euroa

Vuokratonttivastike 60,90 euroa

vesimaksu 20,00 eur/hlö/kk

Pääomavastike (korko) 117,15 euroa/kk

Vastikkeet yhteensä 314,55 euroa/kk

Pääomavastike (lyhennys + korko) 609,00 euroa/kk

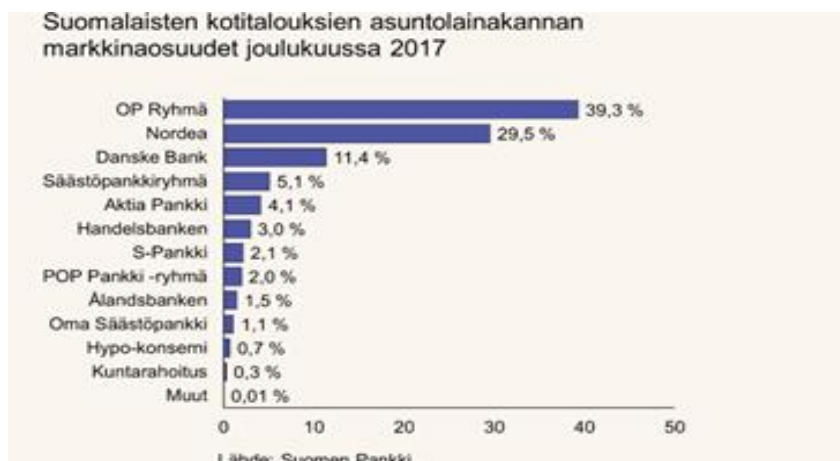
**Kaikki vastikkeet yhteensä 806,58 euroa<sup>103</sup>**

<sup>102</sup> YIT. As Oy Vantaan Karpalo.

<sup>103</sup> YIT. As Oy Vantaan Karpalo.

Luvut havainnollistavat jo tässä vaiheessa, että pankista otettava asuntolaina ja sen mahdolliset alhaiset kuukausittaiset kustannukset eivät suinkaan ole ne ainoat ja myöhemmissä luvuissa oheisia kustannuksia avataan ja käydään tarkemmin läpi.

Alla oleva kuva kertoo Suomen Pankin tilastoa Suomalaisten kotitalouksien asuntolainakannan markkinaosuuksia pankkien välillä joulukuuhun 2017 mennessä. Kärkikolmikossa ovat OP-ryhmä, Nordea ja Danske Bank, joiden tiivistelmät ja esimerkit lainakatosta on seuraavissa kappaleissa kuvattu kunkin pankin kohdalla erikseen. S-Pankki on seitsemäntenä suomalaisten kotitalouksien asuntolainakannan markkinaosuuksissa ja S-pankki on myös suhteellisen nuori pankkitoiminnan toimija Suomessa. S-Pankkia ja heidän esimerkkinsä lainakatosta kuvaillaan seuraavassa kappaleessa tarkemmin myös. Kaikissa edellä mainituissa pankeissa yhteistä on se, että säästämistä on korostettu, mutta muiden vakuuksien tarjoamista on ehdotettu myös. Mielenkiintoista on kaikkien kolmen pankin kesken eroavaisuudet vakuusarvostuksissa, mikä Osuuspankillla ja S-pankillla mainitaan 70%, Danske Bankilla 70-80% ja Nordeassa on 75%<sup>104</sup>.



Kuva 13. Asuntolainakanta 2017, Suomen Pankki.

#### 8.1.1 Osuuspankki

Osuuspankkiryhmä on vuonna 1902 perustettu ja sen muodostaa 156 jäsenosuuspankkia ja niiden keskusyhteisö OP Osuuskunta tytä- ja lähiyhteisöineen. Osuuspankkiryhmän liiketoiminta koostuu kolmesta segmentistä, joita ovat pankkitoiminnan henkilö- ja pk-yrityksiä, ja

<sup>104</sup> Nordea. Asuntolaina pähkinänkuoressa.

pankkitoiminnan yritys. ja instituutioasiakkaat sekä vakuutusasiakkaat.<sup>105</sup> Osuuspankissa työskentelee vuoden 2018 raportin mukaisesti 12.066 työntekijää, asiakkaita Osuuspankissa on noin 1,9 miljoonaa ja koko vuoden tulos ennen veroja oli vuonna 2018 1.017 miljoonaa euroa.<sup>106</sup> Osuuspankin kotitalouksien lainakannan markkinaosuus oli vuoden 2017 joulukuussa noin 39%, mikä oli vertailussa olevista pankkiryhmistä suurin.<sup>107</sup>

Osuuspankki kuvailee lainakattoa seuraavasti:

Mikäli asunnonhankkija antaa asuntolainalleen vakuudeksi vain hankittavan asunnon, tulee hänellä olla vähintään 15 prosenttia (ensiasunnossa 5 prosenttia) omia säästöjä. Luoton vakuudeksi hankittavan asunnon lisäksi muita reaali- vakuuksia tarjoamalla omien säästöjen tarvetta voi vähentää. Enimmäisluototussuhde on lakiin kirjattu ja se on pankkia sitova. Ainoastaan Finanssivalvonnan erikseen sallimissa tilanteissa, kuten väliaikaisesti asunnon-vaihtotilanteissa, enimmäisluototussuhteen voi ylittää. Lainalle tarvittavien vakuuksien määrään voivat vaikuttaa pankin omat vakuusvaatteet enimmäisluototussuhteen lisäksi. Esimerkki luototussuhteen laskemisesta: Asunnon myyntihinta on 100.000 euroa. Asunnonostajan omavaraisuusosuus on 20.000 euroa. Tarvittava asuntolainan määrä on 80.000 euroa. Tällöin kyseisen lainan luototussuhde on  $80\% \frac{80\,000}{100\,000} \cdot 100$ ) eli lain mukainen. Osuuspankki arvostaa asunnon vakuutena yleensä 70%:n asunnon käyvästä arvosta, asunnon panttaamisen jälkeen jää vakuusvajetta 10.000 euroa esimerkkitilanteessa ( $80\,000 - 70/100 \cdot 100\,000$ ), jolle yleensä tarvitaan lisävakuutta. Lisävakuus tässä tapauksessa voisi olla esimerkiksi Osuuspankin luottotakaus.<sup>108</sup>

### 8.1.2 Nordea

Nordean juuret ulottuvat vuoteen 1820<sup>109</sup> saakka ja se on tänä päivänä pohjoismaiden suurin finanssikonserni. Nordea toimii 20 eri maassa ja sen liiketoiminta-alueet ovat Personal Banking, Commercial & Business Banking, Wholesale Banking ja Asset & Wealth Management. Nordean koko konsernissa työskentelee vuoden 2018 tilinpäätöksen mukaisesti noin 28.990<sup>110</sup> työntekijää, asiakkaita Nordeassa on noin 10 miljoonaa<sup>111</sup> ja vuoden 2018 tulos ennen veroja

---

<sup>105</sup> Osuuspankki. Osuuspankin ryhmärakenne 2019.

<sup>106</sup> Osuuspankki. Vuoden 2018 raportin avainlukuja.

<sup>107</sup> Suomen Pankki. Suomalaisten kotitalouksien lainakanta 12/2017.

<sup>108</sup> Osuuspankki. Lainakatto.

<sup>109</sup> Nordea. Nordean historia.

<sup>110</sup> Nordea. Vuoden 2018 avainlukuja.

<sup>111</sup> Nordea. Vuosi 2018 lyhyesti.

oli noin 9.005 miljoonaa euroa.<sup>112</sup> Nordean kotitalouksien lainakannan markkinaosuus oli vuoden 2017 joulukuussa 29,5%, mikä oli vertailussa olevista pankkiryhmistä toiseksi suurin.<sup>113</sup>

Nordea kuvailee lainakattoa seuraavasti:

Vastaisuudessa entistä tärkeämpää on asiakkaan oman säästämisen osuus - asuntolainan käsi-raha. Omia säästöjä tulee asunnon ostajalla olla vähintään 15 prosenttia, ensiasunnon ostajilla 5 prosenttia, tai vastaavasti muita vakuuksia. Jatkossakin ASP-lainaa varten omarahoitusosuus tulee olla vähintään 10 prosenttia. Asuntoa ei voi ostaa niin, että sen ostaisi kokonaan velaksi käyttämällä vain ostettavaa asuntoa lainan vakuutena. Henkilötakausta ei voi hyväksyä lainan vakuudeksi lainakattoa laskettaessa.<sup>114</sup>

Lainakatto koskee vain sellaisia lainoja, jotka otetaan asunto-osakkeen tai asuinkiinteistön hankintaan tai niiden peruskorjaukseen. Lainakattoa sovelletaan vakituiseen käyttöön tarkoitettun asunnon lisäksi myös vapaa-ajan asunnon tai sijoitusasunnon hankintaan myönnettävään lainaan.<sup>115</sup>

Riittävä lainanhoitokyky tulee olla lainanhakijalla hoitaakseen kokonaislainamäärää, missä otetaan huomioon kaikki lainat niin nykyiset kuin suunnitelmissa olevat lainat. Mikäli lisävuottoa on mahdollista käyttää ja lainanhoitokyky on riittävä, voi puuttuvan 15 prosenttia kattaa omarahoitusosuuden lisäksi lisävuotolla.<sup>116</sup>

Säästämisen merkitys ja ennakkoon säästämisestä on lainakaton myötä tullut entistä tärkeämpää. Korkomenojen kasvun ja yllättävien menojen varalle säännöllinen säästäminen tarjoaa taloudellisen puskurin.<sup>117</sup>

### 8.1.3 Danske Bank

Danske Bankin juuret ulottuvat 1880-luvulle saakka ja se on kansainvälisesti toimiva pankki, jolla on 16 eri maassa pankkipalveluiden toimintaa. Danske Bankin liiketoiminta-alueet ovat

---

<sup>112</sup> Nordea. Annual Report 2018. 44.

<sup>113</sup> Suomen Pankki. Suomalaisten kotitalouksien lainakanta 12/2017.

<sup>114</sup> Nordea. Lainakatto.

<sup>115</sup> Ibid.

<sup>116</sup> Ibid.

<sup>117</sup> Ibid.

Banking Nordic (henkilö- ja yritysasiakkaat), suuryritykset ja instituutiot sekä varallisuudenhoito. Danske Bankissa työskentelee noin 20.683<sup>118</sup> työntekijää, asiakkaita konsernilla on pohjoismaissa noin 7 miljoonaa (Suomessa noin 1,1 miljoonaa<sup>119</sup>, Ruotsissa noin 202.000<sup>120</sup>, Norjassa noin 2,9 miljoonaa<sup>121</sup> ja Tanskassa noin 2,8 miljoonaa<sup>122</sup>) niin henkilö- kuin yritysasiakkaita ja Danske Bankin koko konsernin tulos ennen veroja oli vuonna 2018 2.600 miljoonaa euroa<sup>123</sup> (DKK 19,722 miljoonaa)<sup>124</sup>.<sup>125</sup>

Danske Bankin kotitalouksien lainakannan markkinaosuus oli vuoden 2017 joulukuussa 11,4%, mikä oli vertailussa olevista pankkiryhmistä kolmanneksi suurin.<sup>126</sup>

Danske Bank kuvailee lainakattoa seuraavasti:

Omat säästöt tai lisävakuus lainalle on yleensä edellytyksenä lainan myöntämiselle. Isoissa kaupungeissa lainan vakuudeksi kelpaa asunto enimmillään 70-80% asunnon kauppahinnasta. Mikäli asuntolainan lisäksi tarvitsee lisälainaa, esimerkiksi remontointiin, tarvitsee sille myös muuta vakuutta vastineeksi. Ostettavan kohteen mukaan omien säästöjen tai lisävakuuden määrä on yleensä noin 20-30% hankittavan kohteen kauppahinnasta. Lainan lisävakuutena voi käyttää esimerkiksi vanhempien asuntoa tai muuta omaisuutta, myös vakuutusyhtiön maksullista Lainatakausta on mahdollista käyttää.<sup>127</sup>

Lainakatto säätelee lisäksi myönnettävän asuntolainan määrää, joka voi olla ensiasunnon ostajalle enintään 95 % lainalle annettavien vakuuksien arvoista. Omia säästöjä tai muita vakuuksia tulee olla vähintään 5 % kauppahinnasta. Muilla kuin ensiasunnon ostajilla lainan määrä voi olla enintään 85 % lainalle annettavien vakuuksien arvosta. Esimerkiksi asunnon kauppahinta on 200.000 euroa. Asunto kelpaa, edellä mainittujen prosenttien mukaisesti, vakuudeksi 140.000-160.000 euron lainalle. Ostettavan asunnon lisäksi tarvitaan joko omia säästöjä, tai muuta lisävakuutta lainalle noin 40.000-60.000 euroa.<sup>128</sup>

---

<sup>118</sup> Danske Bank. Annual Report 2018. 32.

<sup>119</sup> Danske Bank. Suomen toiminnot. 2019.

<sup>120</sup> Danske Bank. Ruotsin toiminnot. 2019.

<sup>121</sup> Danske Bank. Norjan toiminnot. 2019.

<sup>122</sup> Danske Bank. Tanskan toiminnot. 2019.

<sup>123</sup> Danske Bank. Annual Report 2018. 8.

<sup>124</sup> Ibid.

<sup>125</sup> Danske Bank. Tietoa pankista. 2019.

<sup>126</sup> Suomen Pankki. Suomalaisten kotitalouksien lainakanta 12/2017.

<sup>127</sup> Danske Bank. Lainakatto.

<sup>128</sup> Danske Bank. Lainakatto.

#### 8.1.4 S-Pankki

S-ryhmään kuuluva S-Pankki Oy on aloittanut toimintansa vuonna 2007. S-Pankki Oy tytäryhtiöineen muodostaa S-Pankki-konsernin. Tytäryhtiöitä ovat S-Pankin S-Asiakaspalvelu Oy, FIM Varainhoito Oy ja FIM Pääomarahastot Oy sekä sen tytäryritys FIM Kiinteistö Oy.<sup>129</sup> S-Pankki-konsernissa yhteensä työskentelee 685<sup>130</sup> työntekijää, asiakkaita on noin 3,1 miljoonaa ja tulos ennen veroja oli vuoden 2018 tuloslaskelman mukaisesti noin 10,5 miljoonaa euroa.<sup>131</sup> S-Pankin kotitalouksien lainakannan markkinaosuus oli vuoden 2017 joulukuussa 2,1%, mikä oli vertailussa olevista pankkiryhmistä seitsemäntenä.<sup>132</sup>

S-Pankki kuvailee lainakattoa seuraavasti:

Lainanhakijan oma maksukyky ja luottokelpoisuus ovat tärkein kriteeri lainapäätöstä pohdittaessa. Asuntoa ei ole voinut ostaa kokonaan velaksi käyttäen vakuutena vain ostettavaa asuntoa, sillä lisäksi on tarvittu muita vakuuksia, kuten omaa muuta vakuutta tai säästöjä tai esimerkiksi vanhempien omaisuutta. Lainamäärä ei saa ylittää asetettuja rajoja ja lainakaton tultua voimaan pankin tulee tarkistaa, ettei näin käy. Lainakaton vaatimaksi vakuudeksi ei riitä henkilötakaus vaan jatkossa myös takaajilla tulee olla reaaliomaisuutta, kuten asunto, mitä voi antaa pantiksi lainalle. Mikäli asuntolainanhakijalla ei ole etukäteissäästöjä tai mahdollisuutta käyttää muita lisävakuuksia toivotulle lainamäärälle, voi tähän tarkoitukseen käyttää S-Asuntotakausta<sup>133</sup> vakuutena yli 90 prosentin rahoituksissa.<sup>134</sup>

Esimerkiksi asunnon ostohinta on 100.000 e. Lainakaton rajoissa voi saada lainaa 85.000 e tai ensiasunnon ostajana 95.000 e. S-Pankki hyväksyy asunnon vakuusarvoksi 70 prosenttia asunnon käyvästä arvosta, eli tässä tapauksessa 70.000 e. Lisävakuuksia tarvitsee vakuusarvon ylitävälle osalle, eli 30.000 eurolle. Vakuudeksi käyvät esimerkiksi omat säästöt, S-Asuntotakaus tai muu oma tai läheisen omaisuus.<sup>135</sup>

---

<sup>129</sup> S-Pankki. S-Pankki-konsernin yhtiöt.

<sup>130</sup> S-Pankki vuosikertomus 2018. 17.

<sup>131</sup> S-Pankki vuosikertomus 2018, tuloslaskelma. 100.

<sup>132</sup> Suomen Pankki. Suomalaisten kotitalouksien lainakanta 12/2017.

<sup>133</sup> S-Pankki. S-Asuntotakaus. 2019.

<sup>134</sup> S-Pankki. Lainakatto. 2019.

<sup>135</sup> Ibid.

## 8.2 Yksityishenkilöt

Lainakaton myötä pankit ovat joutuneet kiristämään luotonantoaan, mikä on ollut Finanssivalvonnan tavoite asettaessaan lainakattoa. Lainakatto ei kuitenkaan ulotu kulutusluottoihin, mitä pääsääntöisesti pankit ja erilaiset rahalaitokset myöntävät ilman eri vakuuksia. Lainakatto ja sen kiristäminen heinäkuussa 2018 saattaa ja on saattanut jo vaikuttaa ennalta-arvaamattomasi ja kääntyä perimmäistä tarkoitustaan vastaan eli hillitä kotitalouksien velkaantumista. On mahdollista, että omarahoitusosuuden puuttuminen niin ensiasunnonostajilla kuin asunnonvaihtajillakin, houkuttelee ottamaan kulutusluoton toisesta pankista tai rahalaitoksesta kuin mistä haetaan asuntolainaa. Asetelma on laillinen, mutta kääntää kotitalouksien velanhoitokyvyn ja velkaantumisen lainakaton tarkoituksen vastaiseksi. Omarahoitusosuuden kuittaaminen erillisellä kulutusluotolla rasittaa kotitalouksien kuukausittaista maksukykyä varsinaisen asuntolainan ohella etenkin siksi, että kulutusluottojen korkokulut ja lainanhoitokulut ovat useimmissa tilanteissa suuremmat kuin itse asuntolainan korko- ja lainanhoitokulut. Erityisesti silloin, kun nämä kulut ovat erillään eikä esimerkiksi yhtenä samana ja edullisempänä kuluna asuntolainassa ja sen kuukausittaisena maksueränä.<sup>136</sup>

### 8.2.1 Asunnon rahoittaminen; omarahoitus katettu kulutusluotolla

Alla olevassa kuvassa on S-pankin sivuilta esimerkki S-lainasta 24.000 eurolle, mikä on haettavissa omarahoitusosuudelle 15%, kun kohteen velaton kauppahinta on 156.200 euroa. Kyseinen kohde oli edellisessä kappaleessa esimerkkinä ostettaessa S-pankin yhteistyökumppanin kautta kohde, jonka voi rahoittaa S-pankin Pitkällä Asuntolainalla. Mikäli asunnonostajalla ei ole omarahoitusosuutta säästössä ja se halutaan rahoittaa vakuudettomalla S-lainalla, tulee tästä noin 273,00 euron lisäkulu ja kuukausittain rasite talouteen.

---

<sup>136</sup> Keski-suomalainen. Lainakaton kiristäminen saattaa kasvattaa kulutusluottojen hakemista.

**Esimerkki S-pankin S-lainasta:****lainasumma\* 24.300,00 €****Laina-aika 10v****Maksuerä 273,01 euroa/kk****Lainan korko 5,690% (6% + 3kk euribor)****Todellinen vuosikorko 6,447%\*\*\*****Maksettava yhteensä 32.761,20 €****korot yhteensä 7.621,20 €****tilinhoitomaksut 840,00 €**

**\* Myönnettyyn lainanmäärään lisätään lainan avausvaiheessa lainasummaan perustuva avausmaksu 300 euroa, eli lainan avausmaksun maksamisesta ei tarvitse huolehtia erikseen.**

**\*\* Korko määräytyy lainan pääomaan. Tässä lainalaskelmassa käytetty 3k euribor + 10,00% - yks. marginaali.**

**\*\*\* Todellisessa vuosikorossa on huomioitu koron lisäksi avauspalkkio 300 euroa ja luottotilinhoitomaksu 7,00 euroa/kk.**

Kuva 14. laskelma S-laina, S-Pankki.<sup>137</sup>

Omarahoitusosuuden jälkeen varsinaista asuntolainaa olisi 132.200 euroa, mistä esimerkkilaskelma alla. Laina-aikana käytetty pitkän asuntolainan 45 vuotta, takaisinmaksutapana annuiteetti, laina sidottu 12kk Euriboriin ja 1,1% marginaaliin.

**Esimerkki S-Pankin Pitkä asuntolaina:****Lainasumma 132.200 euroa****Laina-aika 45v****Maksuerä 310,49 euroa/kk****Lyhennystapa annuiteetti****Lainan korko 1,10% + 12 kk euribor****Todellinen vuosikorko\* 1,17%****Laina ja lainakustannukset yhteensä 169.379,60 euroa**

**\*Todellisen vuosikoron laskennassa on huomioitu lainan avausmaksu 400,00 euroa ja tilinhoitomaksu 2,25 euroa per lasku.**

Kuva 15. laskelma Pitkä asuntolaina, S-Pankki.<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> S-Pankki. S-laina-laskuri.

<sup>138</sup> S-Pankki. Pitkä asuntolaina.

Todellisia kustannuksia laskettaessa, tulee ottaa huomioon kaikki asunnon maksamiseen ja asumiseen liittyvät kustannukset kuukausitasolla. Näitä ovat omarahoitusosuudesta 24.000 euron lainakustannukset 273,01 euroa, varsinaisesta asuntolainasta 132.200 euroa, mistä kuukausittainen maksuerä 310,49 euroa sisältäen lyhennyksen ja koron, hoitovastike 136,50 euroa, vuokratonttivastike 60,90 euroa sekä vesimaksu 20,00 euroa kuukaudessa per henkilö. Tällöin kokonaiskustannukset ovat yhteensä 800,44 euroa kuukaudessa. Esimerkissä oletetaan, että tonttiosuutta 14.455 euroa ei lunasteta, vaan siitä maksetaan vuokratonttivastiketta. Huomioitavaa on, että mikäli maksetaan vuokratonttivastiketta kuukausittain se ei lyhennä asunto-osakkeeseen kuuluvaa vuokratontin osuutta, toisin sanoen se ei lyhennä tonttiosuutta 14.455 euroa. Mikäli osuuden haluaa maksaa asuntokauppojen yhteydessä, oletettavasti tähänkin tulisi hakea erillinen kulutusluotto tai yksi suurempi kulutusluotto, missä on omarahoitusosuus sekä tonttiosuus, yhteensä noin 40.000 euroa. Kaiken kaikkiaan se kuitenkin rasittaa suuruudellaan kuukausittaista taloutta edellä laskettua enemmän.

Lisäksi tarvitaan lisävakuutta lainalle, sillä S-pankki käyttää asunnon vakuusarvona 70% asunnon käyvästä arvosta. S-pankin pitkän asuntolainan yhteydessä ei ole erikseen mainittu, tarvitaanko uudiskohteisiin lisävakuutta, mikäli omarahoitusosuus on 15%, mutta tavallisen asuntolainan kohdalla on käytetty vakuusarvona 70%<sup>139</sup>, jolloin oletettavasti sisällytetään ilman yksityiskohtaisempaa erittelyä tähän esimerkkiin myös. Tällöin on mahdollista hakea lainalle valtiontakaukselta ja kun ei ole kyse Asp-säästöillä ja Asp-lainalla ostettavasta asunnosta, tulee valtiontakauksesta myös takauspalkkio kertaluontoisesti maksettavaksi. Takauspalkkio määräytyy seuraavasti:

Asunnon käypä arvo 156.200 euroa

Asunnon vakuusarvo 109.340 euroa

Omarahoitusosuus 24.000 euroa

Asuntolainan määrä 132.200 euroa

Lainalle jäävä vakuusvaje ( $156.200 - 109.340 = 46.860 - 24.000 = 22.860$ ) 22.860 euroa

Takauspalkkio<sup>140</sup> 2,5 % ( $0,025 \times 22.860 = 571,5$ ) 571,5 euroa

Takaus% ( $109.340 / 132.200 = 0,82708 \rightarrow 1 - 0,82708 = 0,17292 \times 100 = 17,292\%$ ) 17,29%

Valtiontakaus saa olla korkeintaan 20% asuntolainan määrästä<sup>141</sup>, jolloin esimerkkilaskelmaan valtiontakaus onnistuu takausprosentin ollessa 17,29%.

---

<sup>139</sup> S-Pankki. Asuntolaina.

<sup>140</sup> Valtionkonttori. Takausmaksu.

<sup>141</sup> Valtionkonttori. Valtiontakauksen määrä.

Varainsiirtoveron kertaluontoinen maksu asunnonostotilanteessa tulee ottaa huomioon. Tässä esimerkissä oletuksena on, että asunnonostaja on asunnonvaihaja, jolloin lainakaton puitteissa vaaditaan 15% omarahoitusosuus ja tällöin myös varainsiirtoveron maksu, joka on 2% asunnon velattomasta hinnasta. Varainsiirtoveron määräksi tulee, velattoman kauppahinnan ollessa 156.200€ ( $156.200 \times 0,02 = 3.124$ ), yhteensä 3.124 euroa.

### 8.2.2 Asunnon rahoittaminen; osto myyntihinnalla ja rahoitus kulutusluotolla

S-pankin pitkän asuntolainan esittelyssä on mainittu, että kyseinen esimerkkikohde on mahdollista ostaa pienemmällä osuudella eli myyntihinnalla ja jättää lunastamatta yhtiölainaosuus. Edeltävää esimerkkiä rahoitusmuodosta seuraten oletetaan, että asunnonostajalla ei ole omia säästöjä ja tarjota lisävakuuksia. Alla olevassa esimerkissä tehdään laskelma 47.000 eurolle, jossa suurin mahdollinen laina-aika vakuudettomalle kulutusluotolle on 12 vuotta.

#### Esimerkki S-Pankin S-lainasta:

Lainasumma\* 47.400

Laina-aika 12v

Maksuerä 438.06/kk

Lainan korko 4,69% (5% + 3kk euribor)

Todellinen vuosikorko 5,101%

Maksettava yhteensä 63.080,64 euroa

Korot yhteensä 14.672,64 euroa

Tilinhoitomaksut 1.008,00 euroa

\*Myönnettyyn lainasummaan lisätään lainan avausvaiheessa lainasummaan perustuva avausmaksu

Kuva 16. S-laina, S-Pankki.<sup>142</sup>

Ostettaessa esimerkkikohteen Asunto Osakeyhtiö Vantaan Karpalosta pelkällä myyntihinnalla ja vakuudettomalla kulutusluotolla, tulee tästä kuukausittaisia kuluja 438,06<sup>143</sup> euroa. Kun kohde on ostettu myyntihinnalla, jää tulevalle asunto-osakkeen omistajalle asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus, joka tässä kohteessa on 109.340 euroa, tästä kuukausittaisia kuluja tulee ensimmäisille viidelle vuodelle 117,15 euroa, kun yhtiölainasta maksetaan vain korjoja. Viiden vuoden jälkeen alkaa myös lainan pääoman maksu, jolloin kuukausierä on 609,00

<sup>142</sup> S-Pankki. S-laina.

<sup>143</sup> S-Pankki. S-laina.

euroa. Hoitovastike 136,50 euroa kuukaudessa ja vesimaksu 20,00 euroa kuukaudessa per henkilö. Tämän lisäksi maksetaan vuokratonttivastike 60,90 euroa kuukaudessa edelleen oletuksena, ettei tonttiosuutta lunasteta tässä vaiheessa.<sup>144</sup>

Tämän tyyppisellä rahoitusratkaisulla esimerkki uudiskohdetta ostettaessa kulut kuukausitasolla ovat ensimmäisten viiden vuoden ajan yhteensä 772,61 euroa. Viiden vuoden jälkeen, kun yhtiölainasta alkaa myös pääoman maksu, kulut ovat kuukausitasolla yhteensä 1.264,46 euroa kuukaudessa.

Huomioitavaa on myös, että ostaessa kohteen vain myyntihinnalla ostaa silti asunto-osakkeeseen kohdistuvat asunto-osakkeet 100%, mikä tarkoittaa muiden muassa, että kyseisiin ostetaviin osakkeisiin kohdistuvat yhtiölaina ja vuokratontin lunastusosuus ja lunastamattomana vuokratonttivastike ovat asunto-osakkeen omistajan vastuunalaisia lainoja ja kulueriä. Samoin kuin varainsiirtoveron maksu, kuten edellä jo mainittu, tulee maksuun, mikäli ei ole ensiasunnonostaja.

#### 8.2.3 Asunnon rahoittaminen; osto myyntihinnalla, rahoitus asuntolainalla ja vakuus vanhemmilta

Edeltävän esimerkin tyyliä asuntolainan ostaminen pelkällä myyntihinnalla, mutta tässä esimerkissä myyntihinta rahoitetaan asuntolainalla. Esimerkkikohteen myyntihinta on 46.800 euroa ja velkaosuus asuntopuolesta on 109.340 euroa, mikä on velattomasta kauppahinnasta 156.200 euroa 70%. S-Pankki käyttää asunnon vakuusarvona 70% asunnon käyvästä arvosta, jolloin myyntihinnalla ostettaessa asunto-osakkeesta ei jää vakuutta myyntihinnan määrälle 46.800 euroa. Mikäli asunnonostajalla ei ole omia säästöjä, mikä on oletuksena edellisten esimerkkien tavoin, tulee myyntihintaa vastaavalle lainamäärälle olla muuta vakuutta. Tässä esimerkissä käytetään muuna vakuutena vanhempien kaikilta osin velatonta asunto-osaketta. Oheisen kuvan kautta ilmenee asuntolainan kuukausittainen maksuerä 47.000 euron lainalle, mikäli laina-aika on S-Pankin Pitkän asuntolainan mukaisesti 45 vuotta, laina sidottu 12kk Euriboriin ja marginaali 1,1%.

---

<sup>144</sup> YIT. As Oy Vantaan Karpalo.

Esimerkki S-Pankin Pitkä asuntolaina:

Lainasumma 47.000

Laina-aika 45v

Maksuerä 110,39 euroa/kk

Lyhennystapa annuiteetti

Lainan korko 1,10% + 12kk euribor

Todellinen vuosikorko 1,29%

Laina ja lainakustannukset yhteensä 61.325,59 euroa

\*Todellisen vuosikoron laskennassa on huomioitu lainan avausmaksu 400,00 euroa ja tilinhoitomaksu 2,25 euroa per lasku

Kuva 17. S-Pankin Pitkä asuntolaina myyntihinnalle.<sup>145</sup>

Tällöin asunto-osakkeesta kuukausittaiset kustannukset ovat asuntolainan 47.000 eurolle 110,39 euroa. Kuten edeltävässä esimerkissä, kun kohde on ostettu myyntihinnalla, jää asunto-osakkeen omistajalle asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus 109.340 euroa, josta kuukausittaisia kuluja tulee ensimmäisille viidelle vuodelle 117,15 euroa, kun yhtiölainasta maksetaan vain korkoja. Viiden vuoden jälkeen alkaa lainan pääoman maksu, jolloin kuukausierä on 609,00 euroa. Hoitovastike on 136,50 euroa kuukaudessa ja vesimaksu 20,00 euroa kuukaudessa per henkilö. Osuus vuokratontista jätetään lunastamatta, jolloin vuokratonttivastike on 60,90 euroa kuukaudessa.<sup>146</sup>

Tämän tyyppisellä rahoitusratkaisulla esimerkki uudiskohdetta ostettaessa kulut kuukausitasolla ovat ensimmäisten viiden vuoden ajan yhteensä 444,94 euroa. Viiden vuoden jälkeen, kun yhtiölainasta alkaa myös pääoman maksu, kulut ovat kuukausitasolla yhteensä 936,79 euroa kuukaudessa. Kertaluontoisena kuluna tulee varainsiirtoveron maksu ja mahdolliset kustannukset lisävakuuden ottamisesta lainalle. S-Pankin hinnaston<sup>147</sup> mukaisesti maksettavaksi tulee 100 euroa, mikäli annettu lisävakuus on pantinomistajan omalla lainalla jo vakuutena<sup>148</sup>.

<sup>145</sup> S-Pankki. Pitkä asuntolainalaskuri.

<sup>146</sup> YIT. As Oy Vantaan Karpalo.

<sup>147</sup> S-Pankki. Hinnasto.

<sup>148</sup> S-Pankki. Miten toimin, kun haluan antaa asuntoni vakuudeksi perheenjäseneni tai ystäväni lainaan?

#### 8.2.4 Asunnon rahoittaminen; säästöjä vähimmäismäärä ja asuntolaina

Lainakaton puitteissa asunnon ostajalla tulisi olla vähintään 15% omia säästöjä, mikä ei ole ensiasunnonostaja. Esimerkkikohteen velattoman kauppahinnan ollessa 156.200 euroa, omien säästöjen osuus olisi tällöin 23.430 euroa ja asunnon vakuusarvostuksen ollessa S-Pankissa 70%, tarvittaisiin lisävakuuksia tai omia säästöjä lisäksi yhteensä saman verran 23.430 euron edestä. Olettaen, että asunnonostajalla olisi omia säästöjä koko tuon 46.860 euron verran, jolloin ei muita vakuuksia tarvitsisi olla. Alla oleva laskelma näyttää, kuinka paljon kuukausierä olisi, kun asuntolainaa olisi vain tuo 109.340 euroa, laina-ajan ollessa 45 vuotta ja laina sidottuna 12kk euriboriin ja marginaali n ollessa 1,1%.

##### Esimerkki S-Pankin Pitkä asuntolaina:

Lainasumma 109.000 euroa

Laina-aika 45v

Maksuerä 256,01 euroa/kk

Lyhennystapa annuiteetti

Lainan korko 1,10% + 12kk euribor

Todellinen vuosikorko 1,19%

Laina ja lainakustannukset yhteensä 139.960,40 euroa

\*Todellisen vuosikoron laskennassa on huomioitu lainan avausmaksu 400,00 euroa ja tilinhoitomaksu 2,25 euroa per lasku

Kuva 18. S-Pankin Pitkä asuntolaina, säästöjä vähimmäismäärä.<sup>149</sup>

Kokonaiskulut kuukausittain olisivat kaiken kaikkiaan tämän tyyppisellä rahoitusratkaisulla, lainamäärän ollessa 109.000 ja lainan maksuerä 256,01 euroa kuukaudessa, hoitovastikkeen ollessa 136,50 euroa kuukaudessa ja vesimaksun ollessa 20,00 euroa kuukaudessa per henkilö, yhteensä 473,41 euroa. Vertailtavuuden helpottamiseksi tässäkin esimerkissä osuus vuokratontista jätetään lunastamatta, jolloin vuokratonttivastike on 60,90 euroa kuukaudessa, mikä on huomioitu 473,41 euron kokonaiskuluissa kuukausitasolla. Kertaluontoisena maksuna tulisi myös varainsiirtovero, mutta ei muita maksuja.

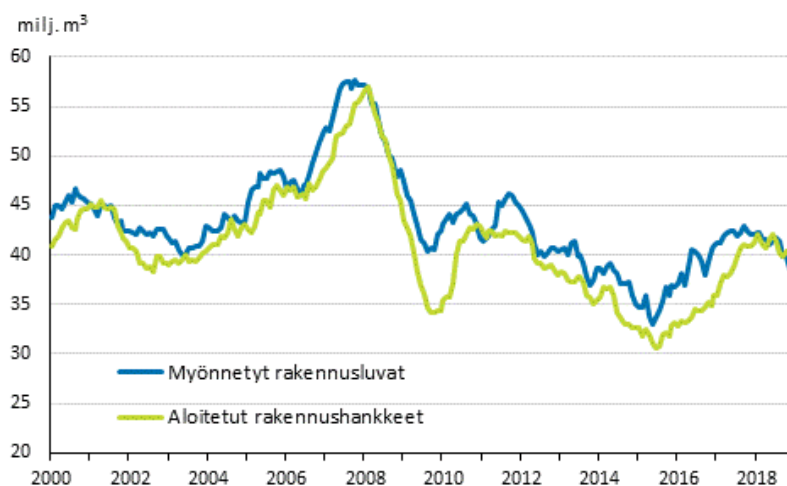
---

<sup>149</sup> S-Pankki. Pitkä asuntolainalaskuri.

### 8.3 Rakennuttajat

Pankkien lainanmyöntöä on kiristetty lainakaton myötä, jolloin yksityishenkilöiden on haasteellisempaa ostaa asuntoa, etenkin asunnonvaihtajien tilanteessa, missä vaadittavaa omara hoitusosuutta tai lisävakuuksia ei ole aina mahdollista tarjota pankille. Aiemmassa kappaleessa käytiin läpi erään rakennuttajien ja pankin välisestä yhteistyökumppanuudesta, missä asunnonostajalle tarjotaan mahdollisuutta ostaa asunto siten, että rahaa jää muuhunkin elämiseen kuin vain asunnon lainan lyhentämiseen - käytännössä laina-aikaa pidentämällä.

Suomessa on noin 2.800.000 asuntoja uudistuotannon kautta rakenteilla ja keskimäärin 20.000 - 40.000 asuntoa valmistuu vuositasolla. Tämän tyyppisen uudistuotannon tulisi vastata kaupungistumisen, väestönkasvun sekä asuntokannan rakenteellisen uudistamisen tarpeisiin. Alla oleva kuvio kertoo, että niin myönnetty rakennuslupa kuin aloitetut rakennushankkeet ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana laskeneet tasaisesti sitten 2007 ja 2008 vuosien huippulukemien. Vuoden 2015 jälkeen tapahtui hienoinen piristyminen aina 2018 puoleen väliin saakka, minkä jälkeen molemmat käyrät ovat painuneet lähdes synkronoidusti laskuun. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2018 asuinrakentamiseen myönnettiin kaiken kaikkiaan 16,3% vähemmän rakennuslupia kuin vuonna 2017<sup>150, 151</sup>



Kuvio 1. Rakennus- ja asuntotuotanto 2018.

<sup>150</sup> Tilastokeskus. Rakennus- ja asuntotuotanto helmikuu 2019.

<sup>151</sup> Roininen 2018, 117.

Lainakatto tuli ensimmäisen kerran voimaan, sen sisältöisenä kuin se alun perin oli, 1.7.2016.<sup>152</sup> Kuvion mukaisesti vuonna 2018 alkoi rakennuslupien myöntäminen ja aloitettujen rakennushankkeiden selkeä lasku. Rakennusteollisuus on suhdanneherkkä ala ja kysyntä vahvasti määrittää rakennuslupahakemusten määrää ja aloitettavien rakennushankkeiden toteuttamista ja alullepanoa.<sup>153</sup>

Lainakaton ja myönnettyjen rakennuslupien sekä aloitettujen hankkeiden välillä on vuorovaihtus, mikä vaikuttaneen osaltaan rakennuslupien ja aloitettavien hankkeiden määrälliseen laskuun. Mikäli jo aloitettujen rakennushankkeiden ennakkomarkkinoinnissa on selkeästi havaittavissa, että asuinhuoneistoja ei tule enakkoon varatuksi tarpeeksi, vaikuttaa se suurelta osin tulevaisuuden hankkeiden aloittamisiin.

Asuntorahoitusmarkkinat ovat Suomessa pankkikeskeisiä. Lähes kaikki; yksityisten asuntokaupoista, yhtiölainoista sekä sijoitusyhtiöiden ja -rahastojen, rahoitustarpeista pankit ovat rahoittamassa. Näin ollen asuntolainamarkkina on vähän arvopaperistettu, kuitenkin pankkirahoitukselle on syntymässä ja syntyy erilaisia vaihtoehtoja. Tämän tyyppisenä ilmiönä on merkkejä muiden muassa joukkorahoituksen, tonttirahastojen, kiinteistö Bondien ja asuntorahastojen muodossa, joita on viimeisen 10 vuoden aikana syntynyt.<sup>154</sup>

Rakennuttajien tulee saada rakennushankkeisiin lähdettyjen taloyhtiöiden asuinhuoneistot myydyksi. Mikäli halukkaille ostajille ei ole mahdollista pankkien tahoilta myöntää tarvittavaa rahoitusta, rakennuttajat lähtevät kehittämään vaihtoehtoisia tapoja rahoittaa myytäviä kohteita.

Eräänlainen esimerkki on Lakean tarjoama Omaksi-vuokrasopimus, jonka ideana on, että Omaksi-asunnon hallinta perustuu määräaikaiseen vuokrasopimukseen, mikä oikeuttaa vuokralaisen lunastamaan kyseisen asunnon täysin omaksi 20 vuoden sopimuskauden päätyttyä. Sopimusta tehdessä Omaksi-asunnosta maksetaan 7% asunnon kokonaishinnasta ja loppuosa 93% on yhtiölainaa, mikä ei ole henkilökohtaista asuntolainaa. Sopimuskauden aikana Omaksi-asunnosta maksetaan kokonaisvuokraa, mikä koostuu lainanlyhennyseristä, korosta, lainanhoitokuluista sekä hoito- ja erillismaksuista. Vuokrasuhteen alussa maksettu 7% Omaksi-maksu sekä lainanlyhennyserien osuus kokonaisvuokrista kerryttää vuokralaisen kauppahintakertymää, mistä lähetetään vuosittain kooste vuokralaiselle. Sopimuskauden päätyttyä, tavallisimmin 20

---

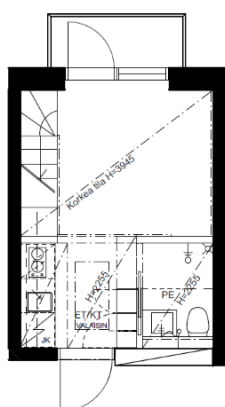
<sup>152</sup> Finanssivalvonta. Määräykset ja ohjeet. Valvottavatiedote 2015.

<sup>153</sup> Tilastokeskus. Rakennus- ja asuntotuotanto helmikuu 2019.

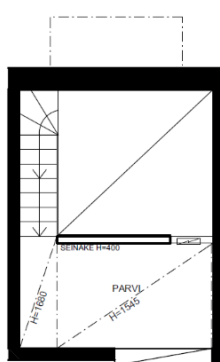
<sup>154</sup> Roininen 2018, 135.

vuoden kuluttua, asuntoon kohdistuvasta lainasta on jäljellä yleensä 40%, joka lunastetaan kerralla ja tämän myötä asunnon hallintamuoto on tavallinen osakehuoneisto siihen kuuluvine asunto-osakkeineen, mitkä oikeuttavat kyseisen huoneiston hallintaan asunto-osakeyhtiössä. Tällöin myös maksetaan varainsiirtovero asunnon velattomasta hinnasta sen hetkisen verotuksen mukaisesti, mikä tällä hetkellä on 2% -yksikköä velattomasta kauppahinnasta.<sup>155</sup>

Toisenlainen vaihtoehto on niin omistus- kuin vuokramarkkinoille tulleet miniyksiöt, jotka ovat saavuttaneet ostajaehdokkaissa suosiota. Ideana pienissä jopa 15,5 neliöisissä yksiöissä on se, että ne ovat kompakteja tehoneliöitä vain tarvittavine varusteluineen. Huoneistoihin ei ole varattu tilaa esimerkiksi pesukoneille, saunoille, saati terassille vaan ne ovat taloyhtiössä yhteistilojen muodossa kaikille taloyhtiön asukkaille yhteiskäyttöön tarkoitettuina. Pienen kokonsa vuoksi vuokran tai velattoman kauppahinnan suuruus on kohtuullinen ja tavoittaa tällä tavoin suuremman joukon vuokralaisia tai ostajaehdokkaita. Ohessa esimerkki Satokotien rakennuttamista miniyksiöistä Vantaan Martinlaaksoon.<sup>156</sup>



Asuinkerros



Parvi

Kuva 19. 15,5 neliön miniyksiö, Sato Oyj StudioKodit 2015.<sup>157</sup>

Sato Oyj:n Studiokotien hanke ei ollut yksinkertainen aloittaa, sillä se oli pitkään rakennuslupaa vailla.<sup>158</sup> Studiokotien 15,5 neliöiden koko alittaa selvästi Ympäristöministeriön asetuksen

<sup>155</sup> Lakea. Omaksi asiakkaan opas 2019.

<sup>156</sup> Sato Oyj StudioKodit, lehdistötiedote 12/15.

<sup>157</sup> Sato Oyj StudioKodit. Malliasunto 2015.

<sup>158</sup> Yle uutiset 3-9918920 2017.

asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 7 pykälän mukaisen asuinhuoneiston vähimmäisneliö määrän, joka on 20 neliömetriä. Kuitenkin samassa pykälässä todetaan, että opiskelija-asunto voi ja tulee olla vähintään 16 neliömetriä, mikäli rakennukseen kuuluvissa yhteisissä tiloissa on oleskelu- tai muiden toimintojen tilat. StudioKodeissa yhteiset tilat eivät kuitenkaan ole aivan välittömässä yhteydessä, mutta samassa rakennuksessa ne sijaitsevat kyllä.

Yhteiskunnalliset vaikutukset -kappaleessa pohditaan tarkemmin vaikutuksia pienissä asunnoissa asumisesta yksilön ja yhteiskunnan näkökulmista. Seuraavassa kappaleessa käydään läpi kunnallisia vaikutuksia kaavoituksen ja maankäytön kautta.

#### 8.4 Kunnalliset vaikutukset

Kuten edellisessä kappaleessa käy ilmi Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotannon kuviosta <sup>159</sup> rakennuslupia myönnettiin vuonna 2018 yhteensä 38,3 miljoonaa kuutiometriä ja rakennushankkeita aloitettiin samassa suhteessa. Alla oleva taulukko ilmaisee vuoden 2018 elojoulukuun myönnetty rakennusluvut sekä aloitetut ja valmistuneet rakennushankkeet.

**Liitetaulukko 1. Rakennustuotanto, kolmen kuukauden summa ja vuosimuutos**

|                               | 10-12/2018 |                | 9-11/2018 |                | 8-10/2018 |                |
|-------------------------------|------------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|                               | 1000 m3    | Vuosimuutos, % | 1000 m3   | Vuosimuutos, % | 1000 m3   | Vuosimuutos, % |
| Myönnetty rakennusluvut       | 8 118      | -16,5          | 7 809     | -25,0          | 7 744     | -19,5          |
| Aloitettut rakennushankkeet   | 8 512      | -4,1           | 9 531     | 1,7            | 10 809    | -8,8           |
| Valmistuneet rakennushankkeet | 12 787     | 27,8           | 11 120    | 14,5           | 10 713    | 7,6            |

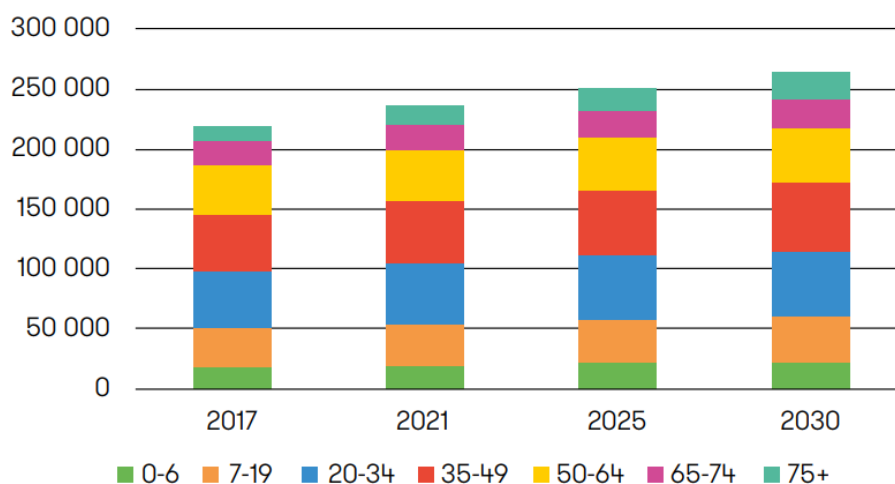
**Taulukko 1. Rakennus- ja asuntotuotanto 08-12/2018.<sup>160</sup>**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 2 luvun 20 pykälän mukaisesti kunnan tehtäviin kuuluu muiden muassa huolehtia alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Mikäli kunnan asukasluku on yli 6000, tulee kunnassa olla sellainen kaavoittaja, jolla on kaavoitustehtävien hoitamiseen edellyttämä pätevyys.

<sup>159</sup> Tilastokeskus. Rakennus- ja asuntotuotanto helmikuu 2019.

<sup>160</sup> Tilastokeskus. Liitetaulukko 1 rakennus- ja asuntotuotanto 08-12/2018.

Monella kunnalla, kuten Vantaalla, on haasteita vastata kasvavan asukasmäärän palvelutarpeisiin ja taloudellisesti kestävä ja tasapainoinen kasvun löytämiseen. Myös jatkuvasti nousevien asuntojen hintapaineiden hillitsemiseksi on tehtävä asuntopoliittisesti viisaita ratkaisuja, jotta yhä useammalla nykyisellä ja tulevalla vantaalaisella olisi mahdollisuus löytää maksukykyään ja tarpeitaan vastaava koti. Vantaan väestönkasvun ennustetaan pysyvän vilkkaana; vuonna 2017 vantaalaisia oli lähes 220.000 ja ennusteen mukaisesti vantaalaisia olisi vuoteen 2025 mennessä yli 250.000. Oheinen kuvio alla kuvaa eri ikäryhmien ennustettua väestönkasvua Vantaalla.<sup>161</sup>

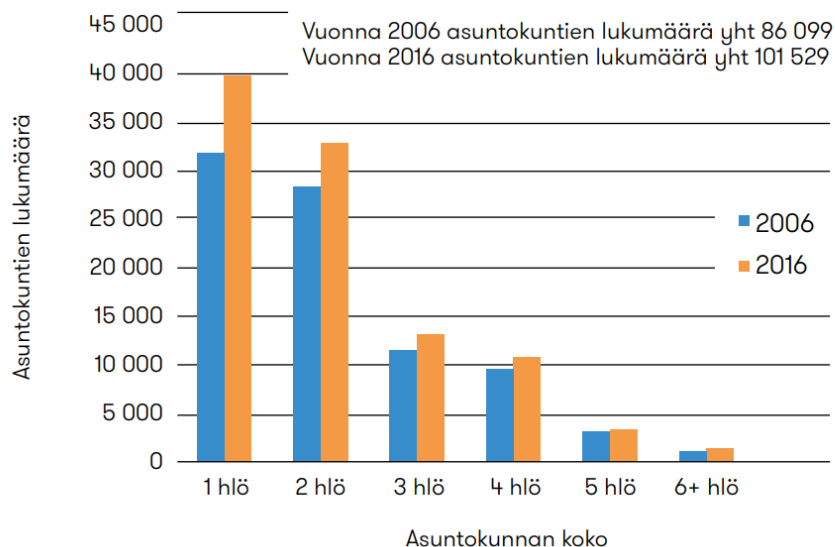


Kuvio 2. Vantaan ennustettu väestönkasvu ikäryhmittäin 2018.

Erityisesti ikääntyneiden osuus väestöstä on kasvanut ja se on myös kasvavalla trendillä ennusteen mukaisesti. Asuntokunnista myös erityisesti yhden hengen kotitaloudet ovat olleet kasvusuhdanteisia. Alla olevasta kuviosta käy ilmi, kuinka vuosien 2006 ja 2016 välisenä aikana erityisesti yhden ja kahden hengen kotitaloudet ovat olleet kasvussa.<sup>162</sup>

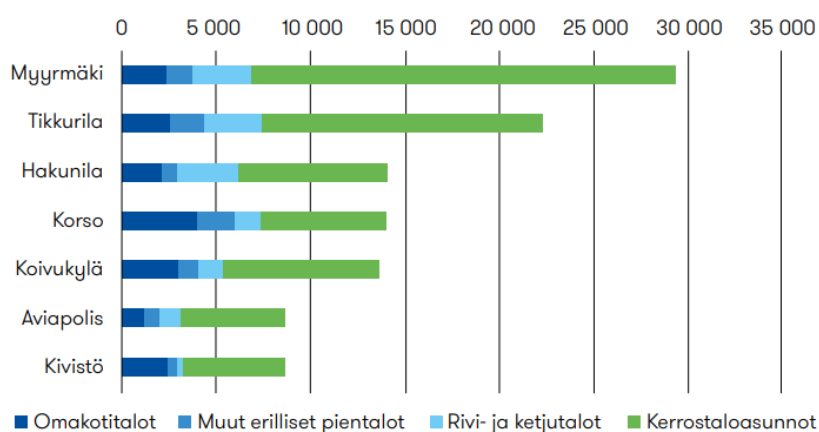
<sup>161</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018, 12.

<sup>162</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018, 13.



Kuvio 3. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan Vantaalla vuosina 2006 ja 2016.

Asuntokuntien henkilöluvun pienuus on suoraan verrannollinen rakennettavaan asuntokantaan. Vantaalla oli vuonna 2017 yhteensä noin 110.000 asuntoa, joista suurin osa lähes 63% sijaitsee kerrostaloissa. Pientaloissa, kuten omakotitaloissa oli 24% ja rivitaloissa vajaa 13%. Asuntorakentaminen on 2010-luvulla painottunut entistä vahvemmin kerrostaloihin, sillä niihin sijoittui noin 84% vuonna 2017 rakennetusta asuntokannasta. Omakoti- ja pientalojen osuus uudesta rakennusten asuntotuotannosta on viime vuosien ajan pienentynyt. Alla oleva kuvio ilmentää asuntokantaa Vantaan suuralueilla 2017 vuoden alussa.<sup>163</sup>



Kuvio 4. Asuntokanta Vantaan suuralueilla vuoden 2017 alussa.

<sup>163</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018, 14.

Kysyntä tulevaisuudessa kerrostaloihin asumismuotona sekä pieniin yksiöihin ja kaksioihin tulee olemaan vilkasta niin vuokra- kuin omistusasuntojen osalta. Vantaa on halunnut monipuolistaa asuntojen hallintamuotojakaamaa ja kannustaa erityyppisiin asuntojen hallinta- ja omistusmuotoihin tavallisimpien vuokra- ja omistusasumisen lisäksi. Vantaa suhtautuu positiivisesti niin kutsuttuihin asumisen välimalleihin, kuten asunto-osuuskuntamalliseen omistuspohjaan, missä asukkaan on mahdollista päästä pienellä omalla pääomalla ja vastikkeella kiinni kohti omistusasumista. Vantaan tavoitteena on vuosittaisesta asuntotuotannossa 10% jatkossa toteuttaa niin asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina kuin mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla, kuten asunto-osuuskuntaisella rahoitusmallilla.<sup>164</sup> Edeltävässä rakennuttajan vaihtuksista käsiteltävässä kappaleessa oli tällaisesta asunto-osuuskunnallisesta rahoitusmallista esimerkki Lakea Oyj Omaksi-asunnon mallintamana.

### 8.5 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Niin kuin edellä on todennettu, pienten yksiöiden ja kaksioiden suosio ja kysyntä jatkunee vastaisuudessaakin. Yhteiskunnallisten vaikutusten näkökulmasta katsottuna on pohtimisen arvoista nähdä yksiöiden ja kaksioiden ja kauttaaltaan yhden ja kahden hengen kotitalouksien sosiaalinen tulokulma.

Yksilöiden ja perheiden hyvinvointiin liittyviä tehtäviä on siirtynyt hyvinvointivaltiossa julkiselle vallalle.<sup>165</sup> Vaihtoehtoisesti ne voisivat olla esimerkiksi markkinamekanismeja, mutta hyvinvointivaltion sosiaalipolitiikka irrottaa toimeentulon ja sosiaalisen turvallisuuden markkinamekanismeista. Tavoitteena on pyrkiä oikeudenmukaisuuteen ja hyvinvoinnin jakautumiseen sekä suojata yksilöitä sosiaalisia riskejä vastaan, mikä johtaa tarpeeseen turvata oikeusvaltion muodollinen vapaus ja yhdenvertaisuuden vanavedessä myös tosiasiallinen vapaus ja yhdenvertaisuus. Tällöin koko oikeusjärjestykseen heijastuu hyvinvointivaltion harjoittama sosiaalipolitiikka.<sup>166</sup>

Kuitenkaan sosiaalipolitiikkaa ja hyvinvointivaltiota ei tule yhtenäistää, sillä sosiaalipolitiikka on hyvinvointivaltion välttämätön osa, mutta hyvinvointipolitiikan ala on tätä huomattavasti laajempi kokonaisuus. Hyvinvointivaltio on sidoksissa yksilöiden sosiaalisiin, taloudellisiin, sivistyksellisiin ja ympäristöä koskeviin oikeuksiin. Myös elinkeinoelämän edellytykset tuottavaan ja taloudelliseen toimintaan ovat sidoksissa hyvinvointivaltioon. Koko ikäluokan kattava

---

<sup>164</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018, 19.

<sup>165</sup> Arajärvi 2011, 30.

<sup>166</sup> Arajärvi 2011, 31.

koulutus tuottaa osaavaa työvoimaa, ja ehkäisevä terveydenhuolto, terveyden suojeleminen, sosiaalipalvelut ja ympäristön suojeleminen toimivat väestön terveydentilan ylläpitämiseksi ja edistämiseksi sekä luovat edellytyksiä työhön osallistumiselle, mitkä kaikki ovat yhteiskunnan ylläpitämiä ja suuressa roolissa osana toimivaa hyvinvointivaltiota.<sup>167</sup>

Hyvinvointivaltioon, mutta ei suoraan sosiaalioikeuteen, kuuluvat edellä mainittujen lisäksi myös lainsäädännöllisesti asumista koskeva lainsäädäntö erityisesti sosiaalinen asuntotuotanto.<sup>168</sup>

Euroopan parlamentin 11. kesäkuuta 2013 tekemässä päätöslauselmassa sosiaalisesta asuntotuotannosta Euroopan Unionissa (2012/2293(INI)) sanotaan seuraavasti:

Sosiaalinen asuntotuotanto on erottamaton osa yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ja sen avulla voidaan täyttää asumista koskevat tarpeet, helpottaa asunnon saamista, edistää asuntojen laatua, parantaa nykyisiä asuntoja ja mukauttaa asumiskuluja perheen tilanteen ja asunnon haltijoiden varojen mukaan siten, että samalla jätetään tilaa heidän omille ponnisteluilleen. Sosiaalisen asuntotuotannon olisi tarjottava omistus- tai vuokra-asuntojen hyvä hintalaatusuhde sekä mahdollistettava energiansäästö, sijoitettava viheralueiden läheisyyteen ja sovellettava eri sukupolville, kun otetaan huomioon lasten ja ikääntyneiden erityistarpeet.<sup>169</sup>

Sosiaalisella asuntopolitiikalla voi olla suuri merkitys lapsiköyhyyden torjunnassa, kun sillä torjutaan perheiden köyhyyttä ja ehkäistään sosioekonomisen huono-osaisuuden välittyminen sukupolvelta toiselle. Perherakenteiden sosiaalisten ja väestöllisten muutosten sekä epävarmojen ja määräaikaisten työpaikkojen lisääntymisen seurauksena tarvitaan entistä enemmän kohtuuhintaisia asuntoja myös sosiaalisesti integroiduille väestöryhmille.<sup>170</sup>

Muiden muassa kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaara on ottanut kantaa koskien Sato Oyj:n StudioKoti -tyyppisten miniasuntojen rakentamista ja niissä asuvien asukkaiden hyvinvointia koskevia katsantokantoja. Vaattovaara muiden muassa toteaa, etteivät 15 neliömetrin kokoiset yksiöt kuulu hyvinvointivaltioon ja että tämän tyyppisten teoriassa edullisten huoneistojen rakentaminen saattaa tulevaisuudessa muodostaa huono-osaisten kasaumia.

---

<sup>167</sup> Arajärvi 2011, 31.

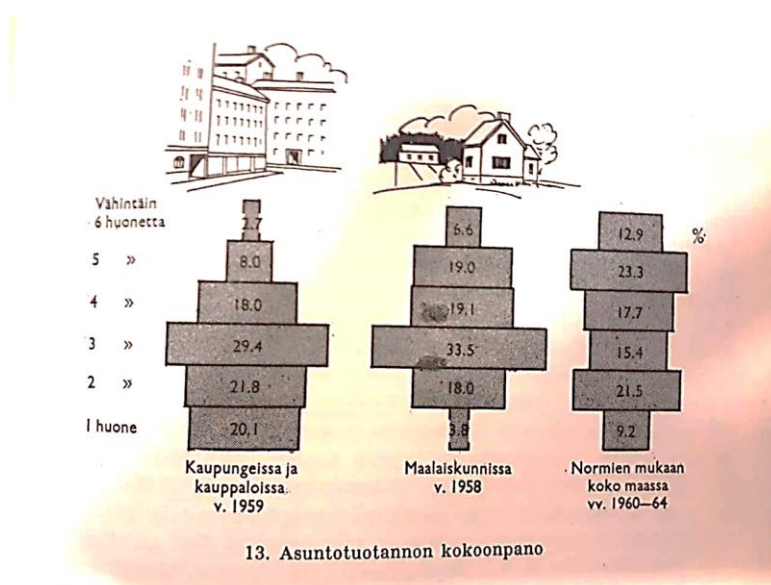
<sup>168</sup> Arajärvi 2011, 5.

<sup>169</sup> Euroopan parlamentin 11. kesäkuuta 2013 päätöslauselma sosiaalinen asuntotuotanto Euroopan Unionissa (2012/2293(INI)), F & G.

<sup>170</sup> Euroopan parlamentin 11. kesäkuuta 2013 päätöslauselma sosiaalinen asuntotuotanto Euroopan Unionissa (2012/2293(INI)), sosiaalisen asuntotuotannon yhteiskunnallinen ja taloudellinen rooli kappale 2.

Vaattovaara myös ottaa esille sen, että todellisuudessa 15 neliöiset miniasunnot noin 500 euron kuukausivuokrineen ovat kalliita neliöitä. Hän myös muistuttaa hyvinvointivaltion visionäarin, sosiaalipoliitikko Pekka Kuusen 1960-luvulla esittämän varoituksen, että asuntotuotantoa ei pitäisi rakentaa hetkellisen kysynnän mukaan. Kuusi oli myös tuolloin ennustanut, että 1980-luvulla olisi päästy ”yli kaksiokauden”, mutta todellisuudessa toisin kävi, sillä Helsinkiä Vaattovaaran mukaan rakennetaan kiireellä ja tavalla, joka ei ole kestävä.<sup>171</sup>

Kirjassa 60-luvun sosiaalipolitiikka aikansa valtiotieteentohtori, sittemmin hyvinvointivaltion visionääri ja sosiaalipoliitikko, Pekka Kuusi nosti esiin, miten ahtaus ja pienasuntovaltaisuus olivat jo tuolloin kaupunkien yksi suurista ongelmista. Alla oleva kuva ilmentää, miten pienten asuntojen vallitseva asuntotuotanto on jakaantunut silloisissa kaupungeissa ja kauppaloissa sekä maalaiskunnissa ja mikä oli silloisen kansallisen normien mukainen tuotanto.<sup>172</sup>



Kuva 20. Asuntotuotannon jakautuminen 1958 - 1959 & normin mukaisesti 1960 - 1964.<sup>173</sup>

Kuusen mukaan asuntojen keskikoon nopea suurentaminen niin kaupungeissa kuin kauppaloissa ei ole ainoastaan asuntopolitiikalle avautuva uusi mahdollisuus vaan se on tasapainoisen yhteiskuntapolitiikan eräs välttämätön edellytys Suomessa.<sup>174</sup> Hän ennustaa myös, että nel-

<sup>171</sup> Helsingin Sanomat. Mari Vaattovaara. Verkkojulkaisu 20.8.2018.

<sup>172</sup> Kuusi 1963, 152.

<sup>173</sup> Kuusi 1963, 153.

<sup>174</sup> Kuusi 1963, 153.

jännesvuosisadan kuluttua katseltaessa 50-luvulla rakennettuja talomääriä, kansalaiset maanavat rakentamiaan 50-luvun koppelikyliä, mutta 80 - luvulla tämän päivän (1963) rakennettavat vähintään 51,5 neliöiset<sup>175</sup> kaksiot ovat vielä käytettävyydeltään sopivia. Tämän päivän valmistuvat asunnot on tarkoitettu vähintään puolivuosisataisiksi sijoituksiksi, *on ilmeisen virheellistä mitoitaa ne kasvusuhdanteisessa yhteiskunnassa vastaamaan tarkoin vain rakentamishetken kysynnän mukaisiksi*. Kuusen mukaan taloudellista ja pitkäjännitteistä asuntopoliitikkaa ja asunnonostajia tulisi tukea niin, että he tänään yltävät siihen, mitä he huomenna pitävät välttämättöminä ja ylihuomenna kenties jo riittämättöminä.<sup>176</sup>

Toisaalta tämän vuosikymmenen trendin mukaista tiheään rakentamista on alettu kritisoidaan. Luonnonvarakeskuksen tutkimusprofessori Liisa Tyrväisen mukaan kaupunkien jatkuva kasvaminen ja tiivis asuinalueiden rakentaminen vie viheralueita kaupunkilaisten ulottumattomiin. Tämä johtaa siihen, että kaupunkilaiset lähtevät autoilla hakeutumaan luonnon lähelle, jolloin hiilijalanjälki kasvaa. Tyrväinen nostaa esille myös tasa-arvotekijä näkökulman, missä kaikille tulisi olla luontoalueita tarjolla varallisuudesta riippumatta. Tiivistämisen myötä kaupunkilaisten ulottuvilla olleet viheralueet ovat huomattavasti vähentyneet ja kaikilla ei ole mahdollisuutta mökkien ja/tai veneiden hankintaan, millä mahdollistaa luontoon pääsy. Myös tulevien sukupolvien kannalta on tärkeää, että metsiä, puistoja ja niittyjä on kävelymatkan päässä, jolloin lapsillekin syntyy luontosuhde pienestä pitäen ja kunnioitus luonnon monimuotoisuutta ja herkkyyttä kohtaan.<sup>177</sup>

Luonnossa oleskelun ja liikkumisen on tutkittu vaikuttavan mielialaa parantavalla tavalla. Suomen mielenterveysseuran, Luonnonvarakeskuksen ja Suomen Ympäristökeskuksen yhteistyönä tekemässä vuosina 2013 - 2015 Ekosysteemipalvelut ja ihmisen terveys - Argumenta - hankkeessa eri alojen tutkijat ja asiantuntijat kartoittivat luonnon terveysvaikutuksia sekä terveyden edistämistä ja hyvinvointipalveluiden kehittämistä luonnon välityksellä. Myös maankäytön suunnittelun näkökulma oli hankkeessa esillä. Lähiluonnolla todettiin olevan suurin vaikutus ja jotta luonnon terveyshyötyjä on mahdollista saada, tarvitaan monipuolisia luontoalueita niin rauhoittumista, liikuntaa kuin ulkoilua varten. Luonnon tulee sijaita lähellä arkea, jokapäiväisessä elinympäristössä ja parhaat terveyshyödyt saataneenkin toistuvilla käynneillä omilla mielipaikoilla luonnossa. Kaupungeissa asuvien terveyteen vaikuttaa asuinalueiden vihreys ja viheralueiden läheisyys.<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> Kuusi 1963, 148.

<sup>176</sup> Kuusi 1963, 169.

<sup>177</sup> Yle-uutiset. Terveys & hyvinvointi 04/2019.

<sup>178</sup> Suomen mielenterveysseura. Luonto hoivaa mieltä ja kehoa 03/2015.

Sato Oyj:n StudioKoteja ovat alun perin ideoineet lukiolaiset Safarileirillä, missä oli tarkoituksena pohtia vuokra-asumisen tulevaisuutta.<sup>179</sup> Ideoinnissa korostui uuden sukupolven asumismuoto, joka on vastaus pääkaupunkiseudun asuntojen muuttuneeseen kysyntään. Erinomainen asiakaskokemus, viihtyvyys ja edullinen asumiskustannus ovat olleet konseptin tavoitteena. Sato haluaa tarjota myös asukkailleen muutakin kuin seinät; Ihmisillä, jotka ovat luonnostaan sosiaalisia olentoja, on perustarve elää yhteydessä ja vuorovaikutuksessa muihin ihmisiin. Kommunikaation kautta ihminen antaa merkityksen olemassaololleen. Kuitenkin hektisen kaupungistumisen ja arjen kiireessä yhteys toisiin voi pätkiä, vaikka asuminen on tiivistä. SatoKodit tarjoavat asukkailleen mahdollisuuden yhteisölliseen asumiseen, jossa jokaisella on oma kompakti koti, mutta yhteiset tilat ovat sitäkin moninaisemmat ja tilavammat. Tällä tavoin Sato Oyj uskoo hälventävän yksinäisyyttä ja ihmisten eristäytyneisyyttä koteihinsa.<sup>180</sup>

## 9 Tulevaisuuden näkökulma

Lainakaton vaikutuksista hierarkkisesti on käyty kohta kohdalta läpi kokonaisuudessaan kappaleen kahdeksan käsittävien alalukujen verran. Alla olevassa kuviossakin viimeisimpänä, mutta ei vähäisempänä, on jäljellä tulevaisuuden näkökulman pohtiminen.



Kuva 21. Lainakaton vaikutukset tulevaisuudessa.

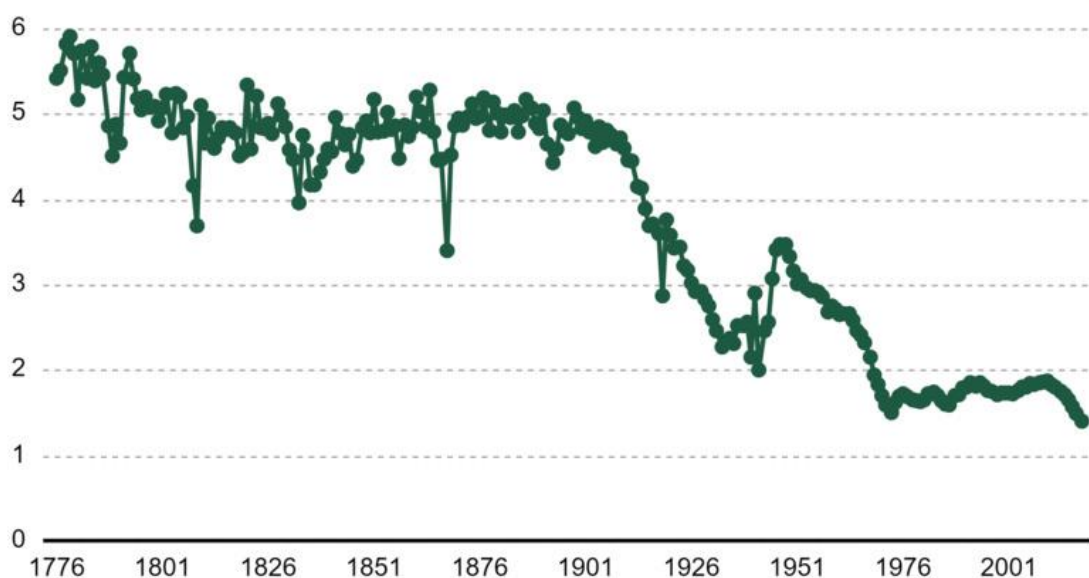
<sup>179</sup> Sato Oyj. Lehdistötiedote: Nuoret ideoivat tulevaisuuden Satoa 06/2016.

<sup>180</sup> Sato Oyj. Sato StudioKoti 2017.

Kuten edeltävässä kappaleessa on mainittu, hyvinvointivaltion visionääri ja sosiaalipoliitikko Pekka Kuusen jo 1960-luvulla esiin nostama aiheellinen ja lähes 60-vuotta myöhemmin yhä relevantti näkökulma rakentamisen asuntotuotannosta, jossa ei tulisi rakentaa asuntokantaa tarkoin rakentamishetken kysynnän mukaisesti. Tällöin asuntopolitiikka ei ole pitkäjänteistä ja välttämättä vuosikymmenien muutoksen sekä kehityksen tuoman tarpeen mukaista.<sup>181</sup>

Suomessa syntyvyys on ollut pitkään laskusuhdanteinen toisen maailmansodan (1939 - 1945) jälkeisen vauvabuumin jälkeen, mistä tämän päivän niin kutsutut suuret ikäluokat ovat ikäluokkansa runsauden puolesta harvinainen Suomen syntyvyyden ja eloonjääneiden historiassa. Alla olevassa kuvassa on kuvattu Suomen kokonaishedelmällisyyttä vuosina 1776 - 2018.<sup>182</sup>

### Suomen kokonaishedelmällisyys 1776-2018



Lähde: Tilastokeskus

Väestöliitto 2019 • CC-BY-4.0

Kuva 22. Syntyvyys Suomessa 1776 - 2018. Tilastokeskus.<sup>183</sup>

Mikäli syntyvyys on vuosivuodelta laskusuhdanteinen ja suurten ikäluokkien mukaista syntyvyyden sumaa ei ole tulossa, todennäköistä on, ettei nykyisen mukaiselle yksiöiden suurelle

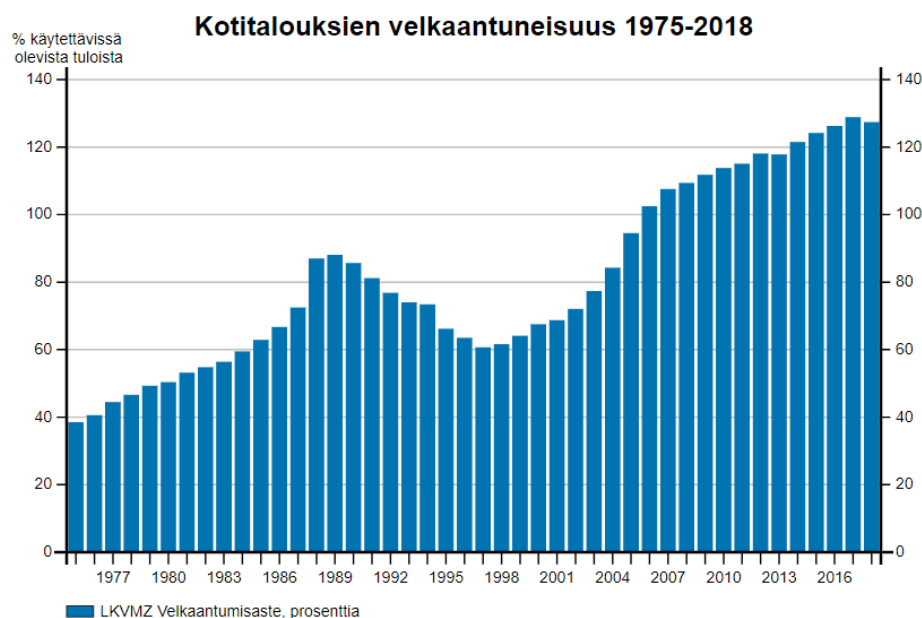
<sup>181</sup> Kuusi 1963, 169.

<sup>182</sup> Väestöliitto tieto ja tutkimus 2018.

<sup>183</sup> Väestöliitto tieto ja tutkimus. Tilastokeskus 2018.

rakennuskannalle liene suurta kysyntää tulevaisuudelle esimerkiksi 20 - 30 -vuoden aikajän-  
teellä. Mikäli kysyntä laskee tulevaisuudessa pienten yksöiden ja ylipäänsä pienehköjen asun-  
tojen suhteen, minkälainen on nykyisten tämän tyyppisten asuntojen omistajien taloudellinen  
tilanne myymättömien asuntojen suhteen tulevaisuudessa.

Alla olevassa kuviassa on luonnehdittu kotitalouksien velkaantuneisuutta vuosina 1975 - 2018,  
missä kuvataan luottojen suhdetta kotitalouden käytettävissä olevaan tuloon. Laskennassa  
käytettävänä koko vuoden tuloina on saatu niiden tulojen määrä, mistä on vähennetty makse-  
tut tulonsiirrot; välittömät verot, sosiaaliturvamaksut ja pakolliset eläke- ja työttömyysvakuu-  
tusemaksut. Kotitaloudella tarkoitetaan tässä yhteydessä henkilöä tai niitä henkilöitä, jotka  
asuvat ja ruokailevat yhdessä tai jotka muuten käyttävät yhdessä tulojaan.<sup>184</sup>



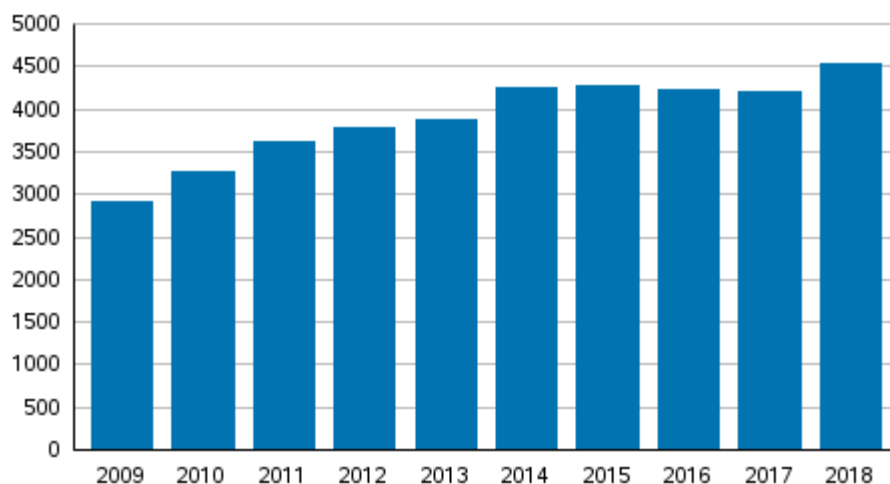
Kuvio 5. Tilastokeskuksen tilastoa kotitalouksien velkaantuneisuudesta vuosina 1975 - 2018.<sup>185</sup>

Tilastokeskuksen mukaan myös yksityishenkilöiden velkajärjestelyt ovat olleet viimeisen kym-  
menen vuoden aikana kasvavalla trendillä. Vuonna 2018 Suomen käräjäoikeuksiin jätettiin yh-

<sup>184</sup> Findikaattori. Kotitalouksien velkaantuneisuus 03/2019.

<sup>185</sup> Findikaattori, Kotitalouksien velkaantuneisuus, tilastokeskus 03/2019.

teensä 321 kappaletta uusia yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemuksia, mikä on edellisvuoteen nähden 7,6 prosenttia enemmän.<sup>186</sup> Alla olevassa kuviossa on kuvattu Suomen käräjäoikeuksiin saapuneet yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemukset tammi-joulukuussa vuosina 2009 - 2018.



Kuvio 6. Yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemukset tammi-joulukuussa 2008 - 2018.

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993) 1 luvun 1 pykälän mukaisesti maksukyvyttömän yksityishenkilön (velallisen) taloudellisen tilanteen korjaamiseksi voi tuomioistuin määrätä hänen velkojansa koskevista järjestelyistä (velkajärjestely) ja vahvistaa hänelle hänen maksukykyään vastaavan maksuohjelman niin kuin tässä laissa säädetään.

Huomioitavaa on, että kotitalouksien velkaantuneisuus ja Suomen käräjäoikeuteen saapuneiden yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemusten määrä on samaa ajanjaksoa tarkasteltaessa ollut molemmissa noususuhdanteinen. Vaikka lainakatto on aiemmin juuri kotitalouksien velkaantuneisuuden hillitsemiseksi asetettu ja laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) -laissa säädetty, ei lainakaton vaikutuksia tässä kontekstissa voida vielä pitää positiivisina. Heinäkuussa 2019 tulee vasta kuluneeksi kolme vuotta lainakaton voimaantulosta ja tällöin myös ajallisesti lainakaton vaikutuksia voitaneen tarkastella pidemmän aikavälin jälkeen, sillä todennäköistä on, että lainkatto kantaa halutunlaista hedelmää vasta vuosien päästä.

Basel III uudistuu ja sääntelyä päivitetään vaiheittain vastaamaan ajantasaista tarvetta. Basel III uudistusten keskeisin muutos on riskipainotettujen erien alaraja (RWA- lattia). Tämän

<sup>186</sup> Tilastokeskus. Yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemukset 2018.

myötä uudistettujen standardien mukaiset vakavaraisuuslaskennassa sovellettavien riskipainotettujen erien kokonaismäärän on oltava vähintään 72,5% riskipainotettujen erien kokonaismäärästä. Nämä uudistukset tulevat voimaan vaiheittain alkaen 1.1.2022 ja siten, että ne ovat täysimääräisesti voimassa 1.1.2027 alkaen. Uudistusten vaikutus eurooppalaisen pankkisektorin pääomavaateisiin on globaalia keskitasoa suuremmat. Ydinvakavaraisuussuhteen arvioidaan kasvavan 0,2 prosenttiyksikköä suurten ja kansainvälisesti aktiivisten pankkien osalta, mutta muiden pankkien osalta keskimäärin 0,1 prosenttiyksikköä.<sup>187</sup>

Toisaalta myös rakennuttajat ovat ajan ilmiöitä ja trendejä seuraten luomassa uutta ja kestävämpää tulevaisuuden asumisenratkaisuja, kuten EKE Rakennus Oy EKE Loft -asuinhuoneistoilla. Loft -tyyppisellä asumisenratkaisulla on perinteisestä uudiskerrostalosta poiketen ajatus yhdestä suuresta tilasta, joka mukautuu asukkaan elämäntilanteen mukaisiin tarpeisiin huoneen tilanjakoa helposti muuttamalla. EKE Loft huoneistoissa on korkeat ja suuret ikkunat ja huonekorkeus, mikä mahdollistaa esimerkiksi parven lisäämisen, joka tuo itsessään asuineliöitä lisää. EKE Loft markkinoi tämän tyyppisiä huoneistoja mahdollisuudella asua aina ihan kodissa kodin muuntautumiskelpoisuutensa vuoksi.<sup>188</sup>

## 10 Yhteenveto

Tässä opinnäytetyössä on selvitetty EU-sääntelyn suhdetta kansalliseen sääntelyyn ja tätä kautta vakavaraisuusasetusta (EU) N:o 575/2013 ja luottolaitosdirektiiviä 2013/36/EU, erityisesti luottolaitoksiin kohdistuvien pääomavaatimuksien ja makrovakauden hallintaan kohdistuvien välineiden, kuten enimmäisluototussuhteen vaikutusta kansallisella tasolla Suomessa. Enimmäisluototussuhde eli lainakatto on ensimmäisen kerran Suomessa asetettu voimaan selaisenaan 1.7.2016 ja 1.7.2018 lainakattoa kiristettiin muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta.

Tämän myötä vaikutuksia on tarkasteltu erilaisten näkökulmien kautta hierarkkisesti, missä ensimmäisenä on pankkitoimintaan liittyvät vaikutukset. Kappaleessa on käyty vuoden 2017 suomalaisten kotitalouksien asuntolainakannan markkinaosuuksien mukaisesti katsottuna kolmen suurimman Osuuspankin, Nordean ja Danske Bankin sekä asuntoluototuksen osalta varsin tuoreen S-Pankin näkemyksiä lainakatosta. Erityisesti S-Pankin markkinoiman pitkän asuntolai-

---

<sup>187</sup> Finanssivalvonta. Julkinen verkkoartikkeli 19.3.2018.

<sup>188</sup> EKE Rakennus Oy. EKE Loft.

nan ja sen erilaisten rahoitusratkaisujen läpiviennit on nostettu esimerkeiksi. Pankkien joutuessa kiristämään luotonmyöntöään sääntelyn myötä, tämä vaikuttanee yksityishenkilöihin, jotka asuntolainaa hakevat pankeilta. Yksityishenkilöiden ratkaisuja asunnonhankinnan rahoitukseen on tarkasteltu auki laskemalla neljän erilaisen rahoitusratkaisun kautta, missä jokaisessa on käytetty pohjalla S-Pankin pitkän asuntolainan rahoitusrakennetta. Tämä linkittyy suoraan rakennuttajien vaikutuksiin ja esimerkeissä on käytetty S-Pankin pitkän asuntolainan yhteistyökumppaneista YIT:n rakennuttamaa kohdetta Vantaalla. Tämä konkretisoi uudiskohteen kulurakennetta ja mallintaa esimerkkiä pankkien ja rakennuttajien yhteistyöstä, mikä lienee saaneensa askelmerkkinsä lainakaton vaikutuksista.

Rakennuttajat kappaleessa on käyty läpi myös myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden vuorovaikutusta ja tätä kautta on esitetty myös omistussuhteeltaan ja rahoitusratkaisultaan täysin erityyppinen ratkaisu Lakea Oy:n Omaksi-vuokrasopimuksen kautta. Kappaleessa on tuotu myös vuokra-asuntoihin ja hiljalleen omistusasuntoihinkin rantautunut miniyksiöiden rakennusbuumi, mistä esimerkiksi on nostettu Vantaan Martinlaaksoon rakennetut Sato Oyj:n rakennuttamat 15,5 neliön StudioKodit.

Pienten asuntojen rakentamisen suosiota on tarkasteltu kunnallisella tasolla hakien Vantaan Kaupungin julkaisemia tilastoja väestön kasvusta ikäryhmittäin, asuntokunnan kokoa sekä olemassa olevaa asuntokantaa, mitkä kaikki tukevat osaltansa pienten asuntojen rakentamista. Vantaan maa- ja asuntopoliittisista linjauksista vuodelta 2018 käy ilmi, että Vantaan Kaupunki suhtautuu myös erityyppiseen asumisen ja omistamisen muotoihin tulevaisuudessa positiivisesti ja tämä näkyy kaavoituksessa kerrostaloasuntojen lisääntymisenä entisestään.

Yhteiskunnallisissa vaikutuksissa on lähdetty tarkastelemaan hyvinvointivaltion sekä yhden ja kahden hengen kotitalouksien sosiaalisia tulokulmia. Tämän lisäksi muiden muassa sosiaalisen asuntotuotannon rooli hyvinvointivaltiossa ja yhteiskunnan luoma merkitys tämän tukemiseen nyt ja tulevaisuudessa on tuotu esille. Toisaalta on nostettu esiin myös kaupunkimaantieteen professorin Mari Vaattovaaran näkökulma siitä, ettei Sato Oyj:n rakennuttamat StudioKodit kuulu hyvinvointivaltioon ja tätä tukemaan hyvinvointivaltion visionääri ja sosiaalipoliitikko Pekka Kuusen näkemys kestävästä asuntopolitiikasta, missä ei tule kohdistaa asuntotuotantoa tarkoin vain sen hetken kysynnän mukaiseksi.

Myös toisenlainen näkökulma on tuotu esiin, missä luonnonvarakeskuksen tutkimusprofessori Liisa Tyrväisen näkemyksen mukaan liian tiheään rakentaminen luo haittavaikutuksia ihmisen ja luonnon välille sekä eriarvoisuuden muodostumisesta eri varallisuusasemassa oleville ihmisille. Tätä näkemystä tukee Suomen mielenterveysseuran, Luonnonvarakeskuksen ja Suomen Ympäristökeskuksen yhteistyönä tekemässään Ekosysteemipalvelut ja ihmisen terveys - Argumenta -hanke, missä on todettu lähiluonnolla olevan suurin vaikutus terveyshyötyjen saamisessa ja johon tarvitaan monipuolisia luontoalueita lähelle ihmisten arkea.

Sato Oyj on kuvaillut StudioKoteja nimenomaan konseptiltaan sellaisiksi, missä yhdistyy edulliset asuinkustannukset, viihtyvyys ja erinomainen asiakaskokemus. Sato Oyj haluaa myös tarjota asukkailleen muutakin kuin pelkät seinät mahdollistamalla yhteisöllisen asumisen, jossa jokaisella on oma kompakti koti, mutta yhteisien tilojen ollessa sitäkin moninaisemmat ja tilavammat. Sen sijaan, että asukkaat eristäytyvät koteihinsa, Sato Oyj haluaa kannustaa ja mahdollistaa entistä yhteisöllisempään ja mukavampaan tapaan asua.

Tulevaisuuden vaikutuksissa on pohdittu tämän hetken trendin mukaisien pienien asuntojen, niin yksiöiden kuin neliöiden, myytävyys tulevaisuudessa ja myös sitä, minkälainen vaikutus sillä on, jos ne eivät mene kaupaksi. Korostuneeko velkaneuvonnan rooli, sillä jo nyt on kotitalouksien velkaantuneisuuden ja Suomen käräjäoikeuteen saapuneiden yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemuksien samaa aikajaksoa tarkasteltuna olleet molemmat noususuhdanteisia. Lainakatto on asetettu aiemmin todetun mukaisesti hillitsemään kotitalouksien velkaantumista ja tällä hetkellä ei ole, lainakaton täyttäessä ensi heinäkuussa kolme vuotta, vielä relevanttia tietoa lainakaton hillitsemisen vaikutuksista tässä kontekstissa. Mikäli velkaneuvonnan rooli suomalaisten kotitalouksien velkaantumisesta ja maksukyvyttömyydestä johtuen korostuu, saattanee tämä aiheuttaa toimenpiteiden tarkastelua esimerkiksi lainakaton uudelleen asettamisen muodossa.

Basel III sääntelyä uusitaan vaiheittain ja esimerkiksi kotitalouksien maksukykyä selviytyä nykyisistä asuntolainoista, kulutusluotoista ja taloyhtiölainoista on kehoitettu Finanssivalvonnan toimesta arvioimaan entistä varovaisemmin ja pidättäytymään liiallisista ja päällekkäisistä luototuksista.

Rakennuttajat ovat jo tulevaisuuden ajattelussa vahvasti mukana, sillä EKE Rakennus Oy:n EKE Loft tyyppinen asuntotuotanto luo suuntaviivoja pitkälle tulevaisuuteen muuntautumiskelpoisena tilana, jota asukas voi muuttaa elämäntilanteisiinsa sopivaksi. Tämän tyyppinen asunto luo myös puitteet asukkaalle asua aina ihannekodissansa.

Seuraavia aiheita ei ole tässä opinnäytetyössä käsitelty, mutta todettakoon niiden olevan huomion arvoisia erityisesti tulevaisuutta tarkasteltaessa ja lainakaton asettamisen näkökulmasta, missä kotitalouksien maksukyvyn arvioiminen ja haavoittuvuus rahoitusjärjestelmässä ja asuntomarkkinoilla korostuvat läpi seuraavan alkavan vuosikymmenen:

Markkinakorkojen nouseminen nostaa myös taloyhtiölainojen korkoja, mikä tulisi huomioida ostettaessa uudiskohdetta, kuten aiemmassa esimerkissä ollut As Oy Karpalon kohteessa, missä asiakkaalla on asuntolaina, taloyhtiölaina ja tonttiosuuden laina sidottuina Euriboreihin. Huomioitavaa on, että kaikissa nousee tällöin korot riippuen koronvaihtovälistä esimerkiksi 6kk tai 12kk euribor. Kestäneekö asiakkaan maksukyky myös korkojen noustessa tulevaisuudessa.

Toinen samaan maksukyky aiheeseen liittyen on tilanne, missä esimerkiksi avopuolisot omistavat edellä mainitun asunto-osakkeen ja maksukyky on huomioitu niin, että lainojen kuukausi-

lyhennyksiä maksaa kaksi työssäkäyvää ja ansiotuloja nauttivaa henkilöä. Miten käy maksukyvyn, mikäli toinen menehtyy yllättäen, sairastuu vakavasti, joutuu tapaturmasta johtuvista syistä työkyvyttömäksi tai joutuu työttömäksi. Mikäli samaan aikaan asuntojen markkinatilanne on huono ja asunto ei käy kaupaksi, aiheuttaneeko edellä mainituista tilanteista kotitalouden maksukyvyn vahvan heikentymisen, mitä ei ole otettu huomioon lainakaton puitteissa myönnettyä asuntolainaa myönnettäessä. Saattaneeko esimerkiksi testamentista tai vapaaehtoisesti otettavista vakuutuksista, kuten lainaturvista tai henkivakuutuksista, jo ennaltaehkäisevästi olla turvaa maksukykyä mitoitettaessa elämän ennalta-arvaamattomiin tilanteisiin. Kolmas eri näkökulmasta oleva aihe liittyy Arkadianmäen ja poliitikkojen suuntaan, sillä verotuksen kautta säädeltävään asuntolainojen houkuttelevuuteen vaikutetaan jo nyt taloussuhdanteiden herkkyyksien mukaisesti esimerkiksi asuntolainojen korkojen verovähennyskelpoisuuden laskemisen kautta, mutta onko vaikutus ollut halutunlainen?

Sosioekonomisista syistä näitä aiheita ei ole voitu käsitellä tässä opinnäytetyössä, vaikka aiheet raottavatkin ovea tulevaisuuteen mahdollista tulevaa seuraava koulutusasteen päättötyötä silmällä pitäen ja luovat yhdessä lainakaton ja sääntelyn kanssa funktion, jonka kehityksen vain aika näyttää.

## 11 Johtopäätökset

Opinnäytetyössä käsiteltävistä lainakaton vaikutuksista keskeisimmät vaikutukset kohdistunevat pankkien, yksityishenkilöiden ja näitä ympäröivän sääntelyn kolmikantaan, missä jokaisella on vahva keskinäinen vuorovaikutus. Näiden vaikutuksien noustessa esille toisia selkeämmin myös johtopäätökset kulminoituvat näiden aiheiden ympärille, joita seuraavissa alakapaleissa avataan yksityiskohtaisemmin.

### 11.1 Positiivinen maksurekisteri

Suomen Asiakastieto on yritys- ja luottotietopalveluita toimittava konserni Suomessa. Näitä tuotteita ja palveluita käytetään niin riskienhallinnassa, taloushallinnossa, päätöksenteossa kuin myynnissä ja markkinoinnissa. Suurimmat Suomen Asiakastiedon palveluita ja tuotteita käyttävät toimialat ovat rahoitus- ja pankkitoiminta, tukku- ja vähittäiskauppa sekä asiantuntijayritykset.<sup>189</sup> Suomen Asiakastieto ylläpitää maksuhäiriömerkintöjä, jonka voi saada, jos

---

<sup>189</sup> Suomen Asiakastieto. Tietoa yrityksestä.

saatavaan tai palveluun kuuluva maksu on maksamatta riittävän kauan. Esimerkiksi kulutusluottohäiriössä maksun tulee olla yli 60 päivää hoitamatta, jotta häiriömerkintä tulee.<sup>190</sup>

Suomen Asiakastiedon ylläpitämä maksuhäiriömerkintärekisteri on siis hoitamatta jätettyjen maksujen rekisteri ja sieltä on esimerkiksi pankin mahdollista tarkistaa, onko luottokorttia hakevalla asiakkaalla hoitamattomia maksuja, mikä kertoo pankille osaltansa, kannattaako kyseistä luottokorttia myöntää sitä hakevalle asiakkaalle. Samalla tavoin voisi olla positiivinen maksurekisteri olemassa, josta eri toimialat, erityisesti lainoja, luottoja sekä osamaksusopimuksia myöntävät tahot voisivat tarkistaa, kuinka paljon kulloisellakin asiakkaalla on jo eri paikoista lainoja, luottoja ja/tai osamaksusopimuksia sekä millä laina-ajalla ja kuukausilyhennyksillä. Mikäli asiakkaalla on maksukykyynsä nähden jo ennalta määritellyn rajan ylittävän verran vastuuta, ei enempää tulisi kyseiselle asiakkaalle myöntää lisää vastuuta. Tällöin voisi tämän tyyppisen palvelun kautta jo ennaltaehkäistä mahdollisia tulevia maksuhäiriömerkintöjä.

Oheinen kuva ilmentää kappaleessa 8.2 avattuja erilaisia rahoitusmuotoja saman kohteen ostamiseen ja näistä aiheutuvia kokonaiskustannuksia sekä kuukausikuluja. Mielenkiintoista on huomata, ettei S-Pankin mainostamat erittäin alhaiset kuukausikustannukset S-Pankin pitkälle asuntolainalle ole loppuun asti laskettuja kokonaiskuvan hahmottamiseksi todellisista kuluista kuukausitasolla. Suuri ero tulee myös, mikäli jättää taloyhtiön velkaosuuden lunastamatta ja lyhentää sitä kuukausittain, mutta ensimmäisten viiden vuoden pelkkien korkojen maksun jälkeen kuukausihoitokulu nousee reilusti 117,15 eurosta 609 euroon, mikä itsessään jo rasittaa velallisen maksukykyä vahvasti kuukausitasolla. Vertailutaulukossa korostuu erityisesti monien eri lainojen kuukausikustannukset (8.2.2), jotka yhteenlaskettuina eroavat suuresti tilanteesta, missä on vain yksi laina ja vastikkeet maksettavana (8.2.4).

---

<sup>190</sup> Suomen Asiakastieto. Maksuhäiriö.

| Rahoitusmuoto | Omarahoitus-<br>osuus<br>rahoitettuna<br>kk-erä €/kk,<br>laina-aika | Myyntihinta<br>€ & kk-erä<br>€/kk, laina-<br>aika | Velkaosuus € &<br>kk-erä €/kk                                    | Velaton<br>kauppahinta<br>& kk-erä<br>€/kk, laina-<br>aika | Tonttiosuus<br>€ tai kk-erä<br>€/kk | Hoitovastike<br>+ vesimaksu | Yhteensä €/kk                                          |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| 8.2.1         | 24.300€<br>273€/kk<br>10v                                           | x                                                 | x                                                                | 132.200€<br>310,49€/kk<br>45v                              | 60,90€/kk                           | 156,50€/kk                  | 800,44€                                                |
| 8.2.2         | x                                                                   | 47.400€<br>438,06€/kk<br>12v                      | 109.340€<br>117,15€/kk (korot)<br>609€/kk<br>(korot+lyhennys)    | x                                                          | 60,90€/kk                           | 156,50€/kk                  | 772,61€ (korot)<br>1.246,46€<br>(korot+lyhennys)       |
| 8.2.3         | x                                                                   | 47.000€<br>110,39€/kk<br>45v                      | 109.340€/kk<br>117,15€/kk (korot)<br>609€/kk<br>(korot+lyhennys) | x                                                          | 60,90€/kk                           | 156,50€/kk                  | 444,94€<br>(ensimmäiset 5v)<br>936,79€<br>(5v jälkeen) |
| 8.2.4         | x                                                                   | x                                                 | x                                                                | 109.000€<br>256,01€/kk<br>45v                              | 60,90€/kk                           | 156,50€/kk                  | 473,41€                                                |

Taulukko 2. Eri rahoitusmuotojen kuukausikulut.

## 11.2 Lainakaton sääntelyn kohdistaminen laajemmin taloyhtiölainoihin sekä uusiin rahoitusmalleihin

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) 15 luvun 11 pykälän mukaisesti enimmäisluototussuhde velvoittaa luottolaitosta rahoittamaan enintään 85% ostettavan kohteen käyvästä arvosta asunnonvaihtajien kohdalla ja 95% ostettavan kohteen käyvästä arvosta ensiasunnon ostajan kohdalla. Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) 1 luvun 7 pykälän mukaisesti luottolaitos määrittellään siten, että luottolaitos on yritys, jolla on 4 luvun mukainen toimilupa luottolaitostoimintaan. Luottolaitos voi olla talletuspankki tai luottoyhteisö. Tässä kontekstissa esimerkiksi asunto-osuuskuntaa ei määritellä luottolaitokseksi. Uudiskohteiden osalta tulisi velallisen maksukyvyssä sekä lainakaton laskennassa huomioida myös taloyhtiölainat siinäkin tapauksessa, että ne jätetään lunastamatta ja jäävät asunto-osakkeen omistajalle vastattavaksi. Myös uuden tyyppiset rahoitusratkaisut, kuten edellä läpikäydyssä esimerkissä Lakea oy:n tarjoama Omaksi-vuokrasopimuksen tyyppisessä ratkaisussa tulisi toimia, kuten lainakattoa laskettaessa, jolloin asiakkaalla olisi säästössä enemmän kuin vaadittu 7% ollessaan asunnonvaihtaja. Yhtä kaikki maksukykyä tulisi tarkastella laajemmin ja huomioida 20 vuoden mittainen vuokrasopimus, missä kerrytetään hiljalleen kauppahintakertymää ja loppujen lopuksi viimeinen suurempi erä, arvioidusti 40%, erääntyy maksuun.

### 11.3 Pankkien vakuusarvostuksen yhtenäistäminen

Kuten kappaleessa 8,1 on käyty läpi neljän eri pankin, Osuuspankin, Nordean, Danske Bankin ja S-Pankin, vakuusarvostusta, missä vaihteluväli on jopa 10 prosenttiyksikköä. Tällöin tilanteessa, missä esimerkiksi kaksi ensiasunnon ostajaa ottavat ensimmäisen asuntolainansa eri pankeista. Henkilö A ottaa Osuuspankista, jossa ostettavan kohteen vakuusarvo on 70% käyvästä arvosta ja Henkilö B ottaa Danske Bankista, jossa saman ostettavan kohteen vakuusarvo onkin 80% käyvästä arvosta. Molemmilla on lainakaton edellyttämät 5% omia säästöjä ensiasunnon ostoa varten. Koska pankit arvostavat ostettavan kohteen vakuusarvon eri arvoisiksi, joutuu käytännössä Osuuspankista otettavalle lainalle järjestämään enemmän lisävakuuksia kuin Danske Bankista otettavalle lainalle. Kun ostettava kohde on sama ja lainat tulevat kahdelle velalliselle eri pankeista, käytännössä pankit joutuvat sopimaan keskenään kummalle tulee ostettavan kohteen osakekirja tai panttikirjat ja kummalle tulee niin kutsuttu jälkipantti, jonka avulla varsinaisen osakekirjan tai panttikirjojen saaja jakaa vakuusarvoa toiselle pankille. Tämä saattanee aiheuttaa lisävakuusarvon pidättämistä osakekirjan tai panttikirjan ensisijaisen pantinhaltijan osalta ennen jälkipantti luovuttamista kohteesta. Tällöin olisi kaikkien osapuolten niin velkojien kuin velallistenkin osalta erittäin suotavaa, että vakuusarvostus olisi yhteneväinen kaikkien asuntoluottoja tarjoavien rahoituslaitosten kesken koko maan käsittävällä tasolla. Yhteneväinen vakuusarvostus tulisi säätää omana lainsa.

## Lähteet

### Kirjallisuus ja artikkelit

Aarnio A, 2006. Tulkinnan taito -ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Kontkanen E, 2016. Pankkitoiminnan käsikirja 4. uudistetun painoksen lisäpainos. Vantaa: Hansaprint Oy.

Makkonen A, 2012. Vastuullinen luotoanto. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Makkonen A, 2016. Asunto- ja kuluttajarahojus. Laurea verkkoaineisto, E-kirja: Talentum Media Oy.

Karttunen T, Laasanen H, Sippel L, Uitto T ja Valtonen M. 2012. Juridiikan perusteet. 1. - 3.painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Pellikka T, 2012, luku 4,1. Teoksessa Alhonsuo S, Nisén A, Nousiainen S, Pellikka T, & Sundberg S. Finanssitoiminnan käsikirja 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Roininen P, 2018. Asunto elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Arajärvi P, 2011. Johdatus sosiaalioikeuteen. Helsinki: Talentum.

Kuusi P, 1963. 60-luvun asuntopolitiikka. 4.painos. Porvoo: WSOY laakapaino.

Nevala T, 2016. Asuntokauppalaki. 3. uudistettu painos. Laurea verkkoaineisto, E-kirja: Talentum Pro.

### Virallislähteet

Asetus EU N:o 575/2013

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02013R0575-20180101>

Luottodirektiivi 2013/36/EU

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02013L0036-20180709>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:02013L0036-20180709&from=EN>

Finanssivalvonta. Määräyskokoelma 03/2015. FIVA 03/01.00/2015.

[https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskoelma/2015/03\\_2015/2015\\_03.m3.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskoelma/2015/03_2015/2015_03.m3.pdf)

Ympäristöministerin asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017)

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008#Pidp446114352>

Hallituksen Esitys eduskunnalle (HE/39/2014)

[https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he\\_39+2014.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_39+2014.pdf)

Hallituksen Esitys eduskunnalle (HE/137/2017)

<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2017/20170137>

Euroopan parlamentin 11. kesäkuuta 2013 päätöslauselma sosiaalinen asuntotuotanto Euroopan Unionissa (2012/2293(INI))

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:52013IP0246&qid=1554713280121&from=FI>

#### Muut lähteet

Euroopan Keskuspankki pankkivalvojana. Viitattu 21.4.2019.

<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2014/html/pr141104.fi.html>

Finanssivalvonta. Tietoa Finanssivalvonnasta. Viitattu 9.1.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/>

Finanssivalvonta. Valvottavaluettelo 2019. Viitattu 21.4.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/rekisterit/valvottavaluettelo/>

Finanssivalvonta. Tehtävät ja organisaatio, tehtävät. 2018. Viitattu 9.1.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/organisaatio-ja-tehtavat/tehtavat/>

Finanssivalvonta. Organisaatiokaavio. Viitattu 21.4.2019.

[https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/finanssivalvonta/organisaatio/fiva\\_organisaatio.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/finanssivalvonta/organisaatio/fiva_organisaatio.pdf)

Finanssivalvonta. Basel III. Viitattu 22.2.2019.

<https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.htm>

<https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm?m=3%7C14%7C572>

Finanssivalvonta. Asuntolaina ja lainakatto. 2018. Viitattu 9.1.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Finanssivalvonta. Lehdistötiedote 19.3.2018 - 8/2018. Viitattu 21.2.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistötiedotteet/2018/makrova-kauspaatos-finanssivalvonta-kiristaa-lainakattoa-muiden-kuin-ensiasuntojen-osalta/>

Finanssivalvonta. Päätös FIVA 03/02.08/2018. Viitattu 22.2.2018

[https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistötiedotteet/2018/makrovakaushinepaatos\\_26092018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistötiedotteet/2018/makrovakaushinepaatos_26092018.pdf)

Finanssivalvonta. Lyhennystavat. Viitattu 25.2.2019

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>

Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne. Viitattu 28.3.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/oikeudellinen-luonne/>

Finanssivalvonta. Päätös FIVA 1/02.08/2018. Viitattu 29.3.2019.

[https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/makrova-kausvalinepaatos\\_19032018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/makrova-kausvalinepaatos_19032018.pdf)

Finanssivalvonta. Määräykset ja ohjeet. Valvottavatiedote 3.12.2015 - 50/2015. Viitattu 30.3.2019.

<https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2015/luototus-suhteen-laskentaa-koskevat-maaraykset-ja-ohjeet-voimaan-1.7.2016/>

Finanssivalvonta. Julkinen verkkoartikkeli 19.3.2018. Viitattu 19.4.2019.

[https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/1a23456789/15290/Basel\\_III-uudistukset.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/1a23456789/15290/Basel_III-uudistukset.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Suomen Pankki. Kotitalouksien asuntolainakannan markkinaosuudet joulukuussa 2017. Viitattu 11.3.2019

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/markkinaosuudet/>

Suomen Pankki. Korot. EURIBOR korot päivittäin. 12kk EURIBOR noteerattu 14.3.2019. Viitattu 15.3.2019

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>

Suomen Pankki. Tilasto 04/2018. Viitattu 21.4.2019.

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainoja-nostettiin-runsaasti-alkuvuonna-2018/>

Valtionkonttori. Takausmaksu. Viitattu 18.3.2019.

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asuntolainan-valtiontakaus/>

Valtionkonttori. Valtiontakauksen määrä. Viitattu 18.3.2019.

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asuntolainan-valtiontakaus/>

Rahoitusvakausvirasto. Talletussuoja. Viitattu 20.2.2019.

<https://rvv.fi/talletussuojan-maara>

Vero. Ensiasunnon ostaja. Viitattu 25.2.2019.

[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/)

Danske Bank. Lainakatto. Viitattu 13.3.2019.

<https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/ostan-oman-asunnon#m2>

Danske Bank. Annual Report 2018. Viitattu 1.4.2019.

<https://danskebank.com/-/media/danske-bank-com/file-cloud/2019/2/annual-report-2018.pdf>

Danske Bank. Suomen toiminnot. Viitattu 2.4.2019.

<https://danskebank.com/fi/tietoa-pankista>

Danske Bank. Tanskan toiminnot. Viitattu 2.4.2019.

<https://danskebank.com/da/om-os>

Danske Bank. Ruotsin toiminnot. Viitattu 2.4.2019.  
<https://danskebank.com/se/om-danske-bank>

Danske Bank. Norjan toiminnot. Viitattu, 2.4.2019.  
<https://danskebank.com/no/om-oss>

Danske Bank. Tietoa pankista, 2019. Viitattu 2.4.2019.  
<https://danskebank.com/fi/tietoa-pankista>

Nordea. Lyhennystavat. Viitattu 25.2.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Nordea. Oma Takaus. Viitattu 25.2.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/omatakaus.html>

Nordea. Korkoputki. Viitattu 11.3.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>

Nordea. Korkokatto. Viitattu 11.3.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>

Nordea. Kiinteä korko. Viitattu 11.3.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojauset.html>

Nordea. Nordean historia. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.nordea.com/fi/tietoa-nordeasta/keita-olemme/nordean-historia/>

Nordea. Vuoden 2018 avainlukuja. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.nordea.com/fi/investor-relations/nordea-lukuina/fact-sheet/>

Nordea. Annual Report 2018. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.nordea.com/Images/35-304448/Annual%20Report%20Nordea%20Bank%20Abp%202018.pdf>

Nordea. Lainakatto. Viitattu 13.3.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>

Nordea. Asuntolaina pähkinänkuoressa. Viitattu 15.3.2019.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolaina.html>

Osuuspankki. Lainakatto. Viitattu 13.3.2019.  
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>

Osuuspankki. Osuuspankin ryhmärakenne 2019. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.op.fi/op-ryhma/tietoa-ryhmasta/hallinnointi/ryhmarakenne>

Osuuspankki. Avainlukuja vuoden 2018 raportista. Viitattu 1.4.2019.  
<https://www.op.fi/documents/209474/31336404/OP+Vuosi+2018/97c04fb2-a8d7-6b42-004b-3fb3b9856872>

S-Pankki. Vuosikertomus 2018. Viitattu 3.4.2019.  
<https://dokumentit.s-pankki.fi/tiedostot/s-pankki-vuosikertomus-2018-fi>

S-Pankki. S-Pankki lukuina. Viitattu 3.4.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/s-pankki-yrityksena/Tama-on-s-pankki/>

S-Pankki. Lainakatto. Viitattu 13.3.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2016/lainakatto-tulee--muuttuuko-mikaan/>

S-Pankki. S-Asuntotakaus. Viitattu 3.4.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/asuntotakaus/>

S-Pankki. Pitkä asuntolaina. Viitattu 15.3.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/pitka-asuntolaina/>

S-Pankki. Hinnasto. Viitattu 5.4.2019.

<https://dokumentit.s-pankki.fi/tiedostot/hinnasto-luotot-ja-vakuudet-fi>

S-Pankki. Miten toimin, kun haluan antaa asuntoani vakuudeksi perheenjäseneni tai ystäväni lainaan? Viitattu 5.4.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/ukk/listaus/#?cat=2174>

S-pankki. S-lainalaskuri. Viitattu 18.3.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainalaskurit/lainalaskuri/>

S-pankki. Pitkä asuntolaina. Viitattu 18.3.2019

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/pitka-asuntolaina/>

S-pankki. S-asuntolaina. Viitattu 18.3.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/>

S-pankki. S-laina. Viitattu 19.3.2019.

<https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainalaskurit/lainalaskuri/>

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Kaupungin valtuusto 18.6.2018. Viitattu 25.2.2019.

[https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaaw-wwstructure/140106\\_Vantaan\\_maa-ja\\_asuntopoliittiset\\_linjaukset\\_18.6.2018\\_web.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaaw-wwstructure/140106_Vantaan_maa-ja_asuntopoliittiset_linjaukset_18.6.2018_web.pdf)

Helsingin Sanomat. Mari Vaattovaara. Verkkojulkaisu 20.8.2018. Viitattu 8.4.2019.

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005796869.html>

Yle Uutiset. Lainakatto ei muuttanut pankkien arkea - ekonomisti arvostelee: Lainakatto helppo kiertää. Viitattu 13.3.2019.

<https://yle.fi/uutiset/3-9703840>

Yle uutiset 3-9918920 2017. Viitattu 6.4.2019.

<https://yle.fi/uutiset/3-9918920>

Yle-uutiset. Terveys & hyvinvointi 04/2019. Viitattu 10.4.2019.

[https://yle.fi/uutiset/3-10716636?utm\\_source=facebook-share&utm\\_medium=social&fbclid=IwAR2ifi8XxPTQRYcUaRfIWh-Q0AUIGuWJWy9yKBm-ANvDzfjbWSvWmWfi7LI](https://yle.fi/uutiset/3-10716636?utm_source=facebook-share&utm_medium=social&fbclid=IwAR2ifi8XxPTQRYcUaRfIWh-Q0AUIGuWJWy9yKBm-ANvDzfjbWSvWmWfi7LI)

Keskisuomalainen. Talous, julkaistu 19.3.2018/18:27. Lainakaton kiristäminen saattaa kasvattaa kulutusluottojen hakemista. Viitattu 18.3.2019.

<https://www.ksml.fi/talous/Pankkipomo-ep%C3%A4ilee-Lainakaton-kirist%C3%A4minen-saattaa-kasvattaa-kulutusluottojen-hakemista/1125255>

Tilastokeskus. Rakennus- ja asuntotuotanto helmikuu 2019. Viitattu 5.4.2019.

[http://www.tilastokeskus.fi/til/ras/2018/12/ras\\_2018\\_12\\_2019-02-26\\_tie\\_001\\_fi\\_001.gif](http://www.tilastokeskus.fi/til/ras/2018/12/ras_2018_12_2019-02-26_tie_001_fi_001.gif)

Tilastokeskus. Liitetaulukko 1 rakennus- ja asuntotuotanto 08-12/2018. Viitattu 6.4.2018.  
[http://www.tilastokeskus.fi/til/ras/2018/12/ras\\_2018\\_12\\_2019-02-26\\_tau\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/ras/2018/12/ras_2018_12_2019-02-26_tau_001_fi.html)

Tilastokeskus. Yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemukset 2018. Viitattu 14.4.2019.  
[https://www.stat.fi/til/velj/2018/04/velj\\_2018\\_04\\_2019-01-16\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/velj/2018/04/velj_2018_04_2019-01-16_tie_001_fi.html)

Väestöliitto, tieto ja tutkimus. Tilastokeskus 2018. Viitattu 11.4.2018.  
[http://www.vaestoliitto.fi/tieto\\_ja\\_tutkimus/vaestontutkimuslaitos/tilastoja/syntyvyys/syn-tyneiden-maara/](http://www.vaestoliitto.fi/tieto_ja_tutkimus/vaestontutkimuslaitos/tilastoja/syntyvyys/syn-tyneiden-maara/)

Findikaattori, Kotitalouksien velkaantuneisuus, tilastokeskus 03/2019. Viitattu 11.4.2018.  
<https://findikaattori.fi/fi/28>

YIT. As Oy Vantaan Karpalo. Viitattu 18.3.2019.  
<https://www.yit.fi/asunnot/vantaa/kaskelanrinne/vantaan-karpalo/1-exunrm>

Lakea. Omaksi asiakkaan opas 2019. Viitattu 5.4.2019.  
<https://lakea.fi/wp-content/uploads/2018/08/Lakea-OMAKSI-asiakkaan-opas-FI.pdf>

Sato StudioKodit, lehdistötiedote 12/15. Viitattu 6.4.2019.  
<https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tiedotteet-sato/release860767>

Sato Studiokodit. Malliasunto 2015.  
[SATO\\_StudioKoti\\_LIITE\\_15122015.pdf](https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tiedotteet-sato/release549840)

Sato Oyj. Lehdistötiedote: Nuoret ideoivat tulevaisuuden Satoa 06/2016. Viitattu 10.4.2019.  
<https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tiedotteet-sato/release549840>

Sato Oyj. Sato StudioKoti 2017. Viitattu 10.4.2019.  
<https://www.sato.fi/fi/usein-kysyttya-vuokra-asunnot/studiokoti>

EKE Rakennus Oy. EKE Loft. Viitattu 19.4.2019.  
<https://rakennus.eke.fi/kerrostalot/>

TA-Asumisoikeus. Asumisoikeusasunto. Viitattu 25.2.2019.  
<https://ta.fi/asumismuodot/asumisoikeus>

Asuntosäätiö. Osaomistusasunto. Viitattu 25.2.2019.  
<https://www.asuntosaatio.fi/etsi-asuntoja/yleistietoa/osaomistusasunnot>

Suomen mielenterveysseura. Luonto hoivaa mieltä ja kehoa 03/2015. Viitattu 10.4.2019.  
<https://www.mielenterveysseura.fi/fi/mielenterveys/hyvinvointi/ymp%C3%A4rist%C3%B6-ja-luonto/luonto-hoivaa-mielt%C3%A4-ja-kehoa>

Suomen Asiakastieto. Tietoa yrityksestä. Viitattu 20.4.2019.  
<https://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto-yrityksena/yrityksesta.html>

Suomen Asiakastieto. Maksuhäiriö. Viitattu 20.4.2019.  
<https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi/ukk#ch2-q2>

## Kuviot

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kuvio 1. Rakennus- ja asuntotuotanto 2018.....                                                   | 55 |
| Kuvio 2. Vantaan ennustettu väestönkasvu ikäryhmittäin 2018. ....                                | 59 |
| Kuvio 3. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan Vantaalla vuosina 2006 ja 2016. ....                   | 60 |
| Kuvio 4. Asuntokanta Vantaan suuralueilla vuoden 2017 alussa. ....                               | 60 |
| Kuvio 5. Tilastokeskuksen tilastoa kotitalouksien velkaantuneisuudesta vuosina 1975 - 2018. .... | 67 |
| Kuvio 6. Yksityishenkilöiden velkajärjestelyhakemukset tammi-joulukuussa 2008 - 2018.....        | 68 |

## Taulukot

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Taulukko 1. Rakennus- ja asuntotuotanto 08-12/2018. .... | 58 |
| Taulukko 2. Eri rahoitusmuotojen kuukausikulut. ....     | 74 |

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kuva 1. EU-oikeuden ja Suomen kansallinen lainsäädäntö. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. .... | 12 |
| Kuva 2. Finanssivalvonnan organisaatiokaavio 2019. ....                                         | 14 |
| Kuva 3. Vakavaraisuussäntelyn kolme pilaria. Kontkanen. ....                                    | 18 |
| Kuva 4. Finanssivalvonta.....                                                                   | 27 |
| Kuva 5. Euribor korot, Suomen Pankki .....                                                      | 29 |
| Kuva 6. Suomen Pankki 2018.....                                                                 | 32 |
| Kuva 7. Pankkien lainakanta, Suomen Pankki 2019. ....                                           | 36 |
| Kuva 8. Korkoputki, Nordea Bank Oyj 2019. ....                                                  | 36 |
| Kuva 9. Korkokatto, Nordea Bank Oyj 2019. ....                                                  | 37 |
| Kuva 10. Esimerkkejä korkokatoista, Nordea Bank Oyj 2019. ....                                  | 37 |
| Kuva 11. vaikutukset hierarkkisesti kuvailtuna .....                                            | 39 |
| Kuva 12. Pitkä asuntolaina, S-Pankki.....                                                       | 42 |
| Kuva 13. Asuntolainakanta 2017, Suomen Pankki. ....                                             | 43 |
| Kuva 14. laskelma S-laina, S-Pankki. ....                                                       | 49 |
| Kuva 15. laskelma Pitkä asuntolaina, S-Pankki. ....                                             | 49 |
| Kuva 16. S-laina, S-Pankki.....                                                                 | 51 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kuva 17. S-Pankin Pitkä asuntolaina myyntihinnalle. ....                               | 53 |
| Kuva 18. S-Pankin Pitkä asuntolaina, säästöjä vähimmäismäärä. ....                     | 54 |
| Kuva 19. 15,5 neliön miniyksiö, Sato Oyj StudioKodit 2015. ....                        | 57 |
| Kuva 20. Asuntotuotannon jakautuminen 1958 - 1959 & normin mukaisesti 1960 - 1964..... | 63 |
| Kuva 21. Lainakaton vaikutukset tulevaisuudessa. ....                                  | 65 |
| Kuva 22. Syntyvyys Suomessa 1776 - 2018. Tilastokeskus. ....                           | 66 |