Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Taloushallinto

2019

Jenni Orre

VANHAN ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMINEN

– Case: asuntolaina x

TURKU AMK
TURKU UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Taloushalinto

2019 | 32 sivua, 2 liitesivua

Jenni Orre

VANHAN ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMINEN

- Case: asuntolaina x

Opinnäytetyö käsittelee asuntolainan uudelleenkilpailuttamista ja miten mahdollista hyötyä tulisi tarkastella. Opinnäytetyö katsoo prosessia olemassa olevan asuntolainan pohjalta. Opinnäytetyön alaongelmana oli luoda selkeä kuva mitä tulisi ottaa huomioon ennen uudelleen neuvottelemista.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käydään läpi suomalaisten asuntolainojen uudelleen kilpailuttamisen historiaa ja asuntolainojen viite- ja maksutapavaihtoehtoja lyhyesti. Teoriaosuuden päätavoitteena oli nostaa esille tärkeimmät kilpailuttamiseen vaikuttavat kohdat. Opinnäytetyön tutkimusosioon sisältyi asuntolainan lyhennyslaskuri ja velallisen haastattelulomakkeen luominen.

Tutkimuksen tulokset osoittivat lainalle saatavan säästöä ilman marginaalikoron laskua. Pankkien laina- ja tiliehdot vaihtelevat suuresti, mikä osoitti, että pelkästään marginaalikoron pienuus ei aina tuota haluttua säästöä. Kaikki pankit eivät pysty tarjoamaan palveluitaan yhtä laajasti. Eniten ja helpoiten palveluita tarjoavat Säästöpankki ja Osuuspankki. Säästöjen saaminen koron muutoksilla ei ole aina mahdollista, mutta maksuvälin muuttamisella on mahdollista saada säästöä. Tutkimus osoitti, että lainan lyhentäminen kerran vuodessa on halvin tapa.

Tutkimuksessa käytettyä asuntolainaa ei uudelleen sovittu, vaikka säästöä olisi saatettu saada. Taloudellisen tasapainon ennakoiminen on tärkeää, kun viitekorko alkaa nousemaan. Vanhan lainan kilpailuttaminen auttaa ymmärtämään ja pohtimaan paremmin talouden kustannuksia, vaikka säästön saaminen ei olisi tärkeintä.

ASIASANAT:

asuntolaina, kilpailuttaminen, korko

BACHELOR´S / MASTER'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Financial Management

2019 | 32 pages, 2 pages in appendices

Jenni Orre

TENDERING OF OLD HOUSING LOAN

- CASE: LOAN X

The thesis addressed the problem tendering of the housing loan and how should the possible saving be examined. The study looks at the process based on an existing housing loan. Another problem was to create a clear picture what should be taken into consideration before tendering.

The theory part goes through briefly the history of the tendering of Finnish housing loans and the general method of payments. The main object of the theory was to highlight the most important parts of renegotiation. The theoretical part of the thesis included a housing loan repayment counter and the creation of a debtor interview form.

The results of the study allocated that a margin interest of the loan is not always only method of saving. Banks account terms vary greatly which indicated that low margin interest does not mean directly saving. Not all banks are able to offer their services to the same extent. The most and easiest services are provided by the Saving Bank and the OP Financial. To get savings with the low margin interest is not always possible but it is possible by changing of the term of payment. The study showed that the shortest term of payment is once a year.

In the end housing loan, which was use in the thesis did not go through the process of tendering of housing loan even the opportunity to the savings would have been possible. It is important to anticipate economic balance before the reference rate begins to rise. The competing of the old loan helps to understand and to think about the better the finance of a household even if getting saving is not the most important part.

KEYWORDS:

housing loan, competitive tendering, interest

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO **6**

1 JOHDANTO **7**

1.1 Tavoitteet 7

1.2 Rakenne 8

2 ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMINEN **9**

2.1 Kilpailuttamisen vaikutus 11

2.2 Asuntolainan vuotuisten kulujen muodostuminen 11

3 ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMISEN KULMAKIVET **13**

3.1 Lainan kulujen selvittäminen 13

3.2 Oma taloudellinen tilanne 15

3.3 Pankkipalveluiden kokonaistarve 16

4 CASE: LAINA X **18**

4.1 Lainan suuruus ja kulut 18

4.2 Kilpailuttamisen mahdollisuudet ja palveluntarjoajat 20

4.3 Parhaan vaihtoehdon valitseminen 25

5 JOHTOPÄÄTÖKSET **29**

LÄHTEET **31**

LIITTEET

Liite 1. Lainan lyhennyslaskuri.
Liite 2. Haastattelulomake.

KAAVAT

Kaava 1. Tasalaina lyhennys 13
Kaava 2. Korot 13
Kaava 3. Tasaerälaina 14
Kaava 4. Korkokerroin 14

KUVIOT

Kuvio 1.Kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat 10
Kuvio 2. Asuntolainasopimuksien uudelleenneuvottelu kasvussa 10

TAULUKOT

Taulukko 1. Lainan kustannukset lyhennystavoittain 22
Taulukko 2. Pankkien marginaali arviot 23
Taulukko 3. Pankkien avaus- ja palvelumaksut 24
Taulukko 4. Verratut laina 25
Taulukko 5. Lyhennysvälin vaikutus 26

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO

Sanasto	Sanaston selitys
Euribor	Euribor-korko eli Euro interbank offered rate on viitekorko, mikä on käytössä koko euroalueen rahamarkkinoilla. Viitekorko määräytyy pankkien välisten sopimusten mukaan. (Suomen pankki 2019).
Uudelleenneuvottelu	Vanhan asuntolainan kilpailuttaminen uudelleen, kun lainasta on jo allekirjoitettu sopimus (Lehtonen 2018).

Lyhenteet	Lyhenteen selitys
FINE	Finanssialan sopimuspohjainen asiakasorganisaatio (FINE 2018).

1 JOHDANTO

Viimeisimmän finanssikriisin jäljiltä korkokannat ovat ennätys alhaiset. Odotettavissa on korkokantojen nousua, kun talous on lähtenyt elpymään (Valtionvarainministeriö 2017). Nykyisin ihmiset ovat valppaampia taloudesta kuin aikaisemmin. Internet-palveluiden määrä on kasvussa ja monet lainantarjoajat ovat alkaneet tarjota palveluitaan enemmän internetin kautta (Suomen pankki 2015). Alan kilpailun kasvun myötä isojenkin lainojen yhdistäminen ja kilpailuttaminen on mahdollista. Kasvavassa taloustilanteessa velkojen tarkasteleminen on tärkeää, kun matalat korkokannat alkavat nousta. (Fungáčová, Z.; Toivanen, M. & Tölö, E 2015).

Asuntolainojen kilpailuttamisesta ja sopimisesta löytää useita teoksia ja artikkeleita. Uudelleen kilpailuttamisesta ja sopimisesta saatavaa tietoa on tarjolla, mutta ei helposti. Kilpailuttaminen on samanlainen prosessi, oli laina uusi tai vanha. Tulee kuitenkin muistaa, että vanhan lainan kilpailuttamisessa vanha sopimus tulee ottaa huomioon. Pankkipalvelut ja lainasopimukset eivät tunnetusti ole helppoa ymmärrettävää ja moni epäilee prosessin uudelleen aloittamisen vaikeutta (Saroniemi 2018). Tämän vuoksi oikean tiedon löytäminen on tärkeää.

Opinnäytetyössä selvitetään, miten asuntolaina lähdetään uudelleen kilpailuttamaan ja miten kilpailutuksen tuloksia tulisi tarkastella. Samalla tarkastellaan, mitä asioita tulisi ottaa huomioon uudelleenneuvottelussa. Kokonaisuudella pyritään helpottamaan oikean tiedon saamista. Lähtökohtana opinnäytetyölle oli oma henkilökohtainen kiinnostus selvittää, saadaanko lainakustannuksiin säästöä kilpailuttamalla.

1.1 Tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on muodostaa käsitys siitä, mitä tulisi ottaa huomioon lainan uudelleen kilpailuttamisessa ja neuvoteltaessa ja ovatko huomioon otettavat asiat samat kuin uutta lainaa ottaessa. Päätavoite on kuitenkin saada tarkastelun kohteena olevalle laina x:lle säästöä ja selvittää, miten se olisi saatavissa. Johtopäätösten pohjalta muutkin velalliset voivat vertailla oman lainansa uudelleen kilpailuttamisen ja neuvottelun kannattavuutta. Tavoitteena on myös luoda selkeä laskentapohja lainan kuluille ja kysymyslista asioista, jotka tulisi ottaa huomioon kustannuksissa ja pankkipalveluissa.

1.2 Rakenne

Opinnäytetyön ensimmäinen luku käsittelee lainan uudelleenneuvottelun teoriaa ja siihen vaikuttavia asioita. Aihetta käydään läpi alan viimeaikaisten artikkeleiden avulla ja hyödyntäen pankkialan perusteoksia. Toisessa luvussa avataan tarkemmin, miten kilpailuttaminen aloitetaan ja millaisten työkalujen avulla se tulee tehdä.

Aiheen laajuuden ja tapauskohtaisuuden takia on oletettavaa, ettei kaikkia asioita voida ottaa huomioon. Uusien asuntolainojen kilpailuttamisesta ja sopimuksen luonnista on saatavilla kattavasti tietoa ja usein velalliset tietävät prosessin perustiedot. Tämän vuoksi onkin keskitytty uudelleen kilpailuttamiseen ja neuvottelemisen yleisiin kohtiin jättäen huomiotta laaja perustieto ja lainan muuttuvat osat. Kilpailutettavan laina x:n muuttuvia osia on kuitenkin huomioitu, jotta tuloksia voitaisiin tarkastella kyseiseen tilanteeseen sopivaksi. Yhteenvedossa tuodaan kuitenkin esiin kilpailuttamiseen vaikuttavat yleisetkin pääkohdat.

Neljännessä luvussa selvitetään asuntolaina x:n avulla, miten kilpailuttaminen tulisi aloittaa. Prosessin pohjalta tarkastellaan kilpailuttamisen hyötyä ja arvioidaan sitä kokonaisuutena. Työn tutkimusmenetelmänä hyödynnetään haastattelututkimusta. Haastattelun tavoitteena on kartoittaa velallisen lainan tiedot ja pankkipalveluiden tarpeet. Haastattelusta saatuja tietoja hyödynnetään kilpailutuksessa, jonka pohjalta luodaan laskentataulukko osoittamaan eritapojen kustannuksia. Viimeisessä osioissa saadut tulokset ja huomioon otettavat asiat ovat tiivistetty helposti ymmärrettävään muotoon.

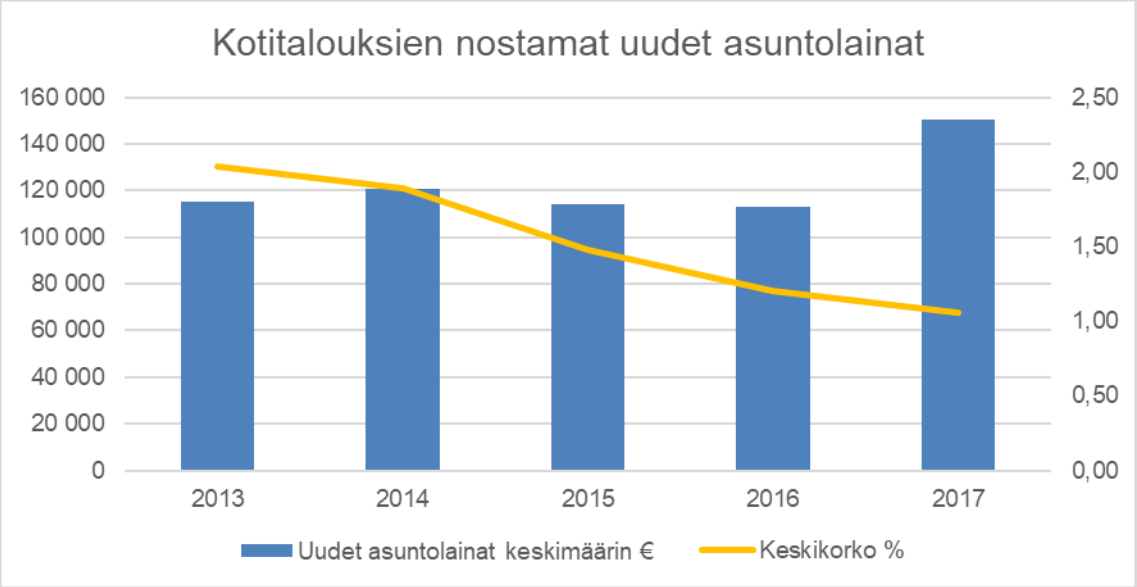
2 ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMINEN

Viimeisimmän finanssikriisin jälkeen asuntolainojen korot lähtivät laskemaan, ja ne ovat pysyneet matalalla tasolla viimeisten kolmen vuoden aikana (Liikanen 2017). Talouden elpymisen myötä on alkanut näkyä viitteitä koron noususta ja tähän moni asuntovelallinen on pyrkinyt varautumaan säästämällä tai tekemällä sijoituksia. Asuntolainan kulujen kasvuun ei kuitenkaan välttämättä tarvitse varautua säästöjen avulla. Vanhan asuntolaina voidaan kilpailuttaa samalla tavalla kuin uudetkin lainat. (Finanssialan keskusliitto 2017, 41).

Suomessa asuntolainat ovat keskimäärin 15 – 20 vuotta kestäviä ja suuruudeltaan noin 150 000 euroa (Finanssialan keskusliitto 2017, 3 – 6). Vanhojen noin 5 – 10 vuotta olevien lainojen kilpailuttaminen tuo enemmän hyötyä kuin vastaavan uudemman lainan kilpailuttamien ja on yleensä myös kannattavampaa. Näin on sen takia, että vanhemmissa lainasopimuksissa keskikorko on huomattavasti suurempi kuin uusissa kuten kuviosta 1 havaitaan. Lainan uudelleenneuvottelun myötä voidaan myös puuttua lainan sisältöön, jolloin laina vastaa paremmin nykyistä taloustilannetta ja uusia lainoja.

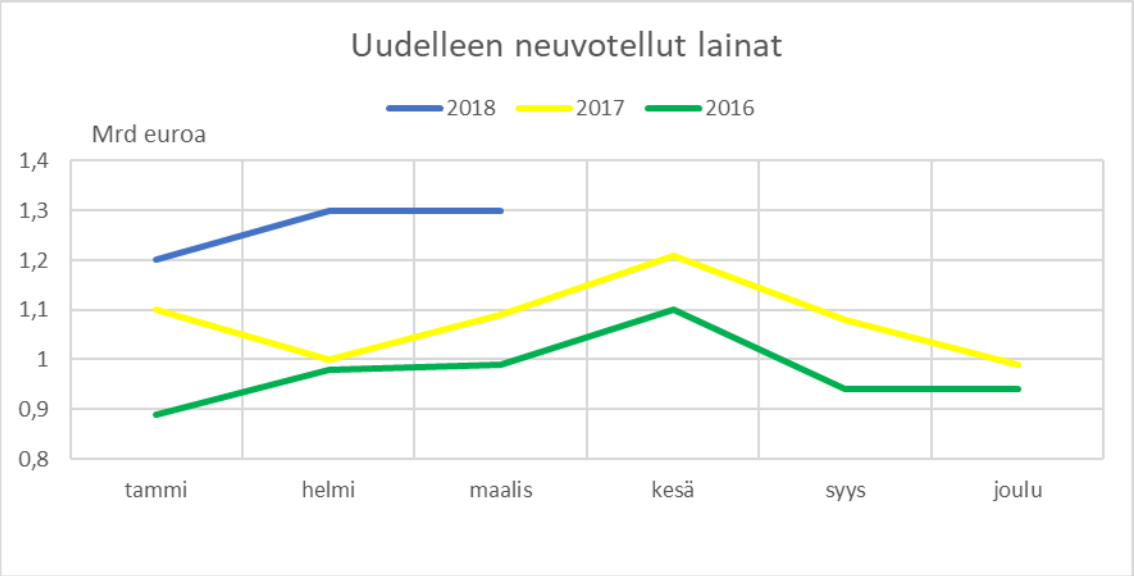
Lainan uudelleen kilpailuttaminen onnistuu hyvinkin helposti. Pankit ja lainantarjoajat toimivat nykyisin suurimmilta osin sähköisesti internetin kautta. Pienellä hakemisella löytää nopeasti monia kilpailuttamiseen erikoistuneita sivustoja, jotka tarjoavat nopean tavan kilpailuttaa laina. Sivustojen kautta tehtävä kilpailutus ei ole yhtä kattavat kuin suoraan pankissa tehtävä kilpailutus, joten hinta voi vielä muuttua suoraan pankilta kilpailuttaessa (Lehtonen 2017). Lainan tietojen lähettäminen kilpailuttamista tarjoaville sivustoille tai suoraan pankin järjestelmään ei vielä velvoita haltijaa mihinkään. Saadut tarjoukset ovat pankkien tarjoamia ehtoja, joiden pohjalta vasta aloitetaan tarkemmin neuvottelemaan

lainasta. Saadut tarjoukset antavat kuitenkin osviittaa uudelleen neuvottelun kannattavuudesta (Mäntylä 2018).



Kuvio 1.Kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat (Suomen pankki 2017)

Tietoisuuden kasvu, kilpailuttamisen helppous ja parantuva taloustilanne ovatkin kaikki osatekijöitä, joiden avulla voidaan selittää asuntolainojen uudelleenneuvottelun kasvua. Kuten kuviosta 2 havaitaan, vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana uudelleen neuvotteluita tehtiin huomattavasti edellisiä vuosia enemmän.



Kuvio 2. Asuntolainasopimuksien uudelleenneuvottelu kasvussa (Suomen pankki 2018a)

2.1 Kilpailuttamisen vaikutus

Uudelleenneuvottelun päätavoite on saada säästöä aikaiseksi, mutta kohtuuden nimissä tulee tietenkin miettiä milloin se kannattaa. Saatavaa hyötyä tulee tarkastella laajasti ja katsoa muutakin kuin marginaalikoron pienuutta. (Kokko 2018).

Lainan siirtäminen uuteen pankkiin halvan marginaalin perässä on helppoa, mutta ei välttämättä halpaa. Pienisummaisten lainojen siirto ei yleensä tule kannattavaksi, kun mukaan lisätään uuden lainatilin avauskustannukset. Pankit eivät myöskään tarjoa lainaa suoraan samoilla ehdoilla, jolloin asia tulee ottaa huomioon (Pankkiasiat 2016).

Kilpailuttamisen vaikutus tulee yleensä näkymään myös muissa pankin tarjoamissa palveluissa kuluttajalle. Asuntolainojen haltijat yleensä keskittävät kaikki palvelunsa lainapankkiin, mikä myös näkyy ainakin aluksi pankin tarjoamissa eduissa. Keskittäminen onkin kannattavaa, mikäli pankin tarjoamille palveluille on paljon tarvetta. Huippuunsa kilpailutetuissa lainoissa kuitenkin myös palveluiden pilkkominen eri pankkeihin voi olla kannattavaa, mikä ilmentääkin tapauskohtaisuutta (Ollikainen 2016).

Lainan uudelleenneuvottelua voidaan myös käyttää ehtojen tai takuiden muokkaamiseen, mutta tässä tilanteessa keskitytään pääosin vain selvittämään uudelleenneuvottelun vaikutusta kustannuksiin ja saatavaan säästöön.

2.2 Asuntolainan vuotuisten kulujen muodostuminen

Asuntolainan vuotuiset kulut muodostuvat lyhennyksestä ja korosta. Näiden kulujen päälle tulevat vielä lainan hoidosta muodostuvat kustannukset. Näistä kaikista muodostuu lainan kokonaiskustannus. Asuntolainojen yleisimmät lyhennystavat ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä (Tuhkanen 2006, 263).

Lyhennystavan valinnalla on suuri merkitys kuluissa. Tasalyhennyslaina on lyhennyksistä suotuisin, mutta kuluista suurin aluksi. Annuiteettilainassa lyhennys on aluksi pieni, mutta kasvaa laina-ajan kuluessa. Annuiteettilaina on tasalyhennyslainaa kalliimpi, mutta halvempi vaihtoehto kiinteään tasaerälainaan verrattuna. Kiinteä tasaerälaina on kallein vaihtoehto, mutta kertoo tarkalleen ajanjakson maksuerän näin antaen mahdollisuuden tarkkaan budjetointiin (Lalli 2012, 11-16).

Korkokannan valinta vaikuttaa asuntolainan kuluihin suuresti. Lainojen viitekorko sidotaan pankkien omiin prime -korkoihin, euribor -korkoon tai kiinteään korkoon. Korolle tulee myös valita tarkistusväli, joka voi olla 1, 3 ,6 tai 12 kuukautta. Suosituin on euribor vakautensa vuoksi (Finanssialan keskusliitto 2017, 39).

Pankkien marginaalikorkoihin vaikuttavat lainan haltijan taloudellinen tilanne lainanottohetkellä. Matala korkotaso ei tarkoita, että asiakkaan korko pienenee, jos asiakkaan taloudellinen tilanne ei ole vakaa tai muuttunut paremmaksi. Tulotason, asunnon arvon nousu ja huomattavasti pienempi velka voivat laskea marginaalikorkoa uudelleen neuvoteltaessa (Makkonen 2016, 194–197, 292–308).

Marginaalin ja viitekoron lisäksi on huomioitava pankkien määrittämät palvelukustannukset. Lainan hoitomaksujen kustannukset huomioidaan vuosikorossa. Nykyisessä taloustilanteessa lainojen kokonaiskorot muodostuvat pääosin vain marginaalista (Makkonen 2016, 293). Tämä on seurausta negatiivisesta viitekorosta. Negatiivinen viitekorko ei pienennä jo matalaa marginaalia, mutta suurempia marginaaleja viitekorko kuitenkin pienentää (Makkonen 2016,196–197). Pankit veloittavat lisäksi myös muita maksuja, joita ei ole laskettu mukaan korkoon. Osa pankkien palvelumaksuista on laissa määriteltyjä, mutta lainan kustannukset vaihtelevat eri pankkien välillä. Hintaan vaikuttava tekijä on pankin ja asiakkaan asiakassuhde. Monet pankit esimerkiksi tarjoavat palveluitaan halvemmalla nuorille asiakkailleen (Finanssivalvonta 2018).

3 ASUNTOLAINAN KILPAILUTTAMISEN KULMAKIVET

Asuntolainan uudelleenneuvotteleminen on ajankohtaista, jos oman lainan marginaalikorko on suuresti korkeampi kuin yleinen keskitaso ja oma taloudellinen tilanne on muuttunut parempaan sitten lainanoton. Uudelleenneuvotteleminen on tarpeellista, jos lainan ehdot eivät vastaa uusien lainojen ehtoja ja näin ollen ovat epäsuotuisat nykyisessä taloustilanteessa (Oksanen 2017).

Asuntolainan uudelleenneuvottelemisen aloittaminen voidaan jakaa kolmeen osaan: kulujen selvittämiseen, oman talouden arviointiin ja pankkipalveluiden tarpeeseen. Tietojen selvittyä on kilpailuttamisen aloittaminen helpompaa.

3.1 Lainan kulujen selvittäminen

Lainan kustannukset on helppo laskea luodun taulukon avulla. Taulukon avulla pystytään laskemaan tasalyhenteisen ja annuiteettilainan kustannukset. Taulukossa ei oteta huomioon mahdollisia koron nousuja ja laskuja laina-aikana. Lainan kustannukset voidaan selvittää hyvinkin tarkkaan, mutta kilpailutuksen hyötyä tarkasteltaessa aivan tarkkoja tietoja ei tarvita (Pankkiasiat 2017). Jos kuitenkin halutaan tarkastella lainan kustannuksia hyvinkin tarkasti, löytyy internetin kautta yksityiskohtaisempia kaavioita.

Lainanlyhennyksen laskemiseen on käytetty seuraavia kaavoja:

$$L = \frac{K}{n}.$$

Kaava 1. Tasalaina lyhennys

L= Lainanlyhennys

K= lainan määrä (pääoma)

n= maksu kertojen määrä

Korot saadaan selville:

$$k = \frac{p}{100}K.$$

Kaava 2. Korot

k= korkoprosentti maksuerälle

p= lainan kokonaiskorko

K= lainan määrä (pääoma)

Lainanlyhennys saadaan jakamalla lainan määrä, lainan maksukertojen määrällä. Kun lyhennys on selvillä, voidaan selvittää lainasta kertyvät korot. Tasalyhenteisen lainan korot saadaan jakamalla korkoprosentti sadalla ja kertomalla saatu tulos lainan määrällä (Riekkinen 2016).

Annuiteettilainan eli tasaerälainan lasketaan:

$$A = Kq^n \frac{1-q}{1-q^n} .$$

Kaava 3. Tasaerälaina

A= Erän suuruus

K= lainan suuruus (pääoma)

q= korkokerroin

n= maksuerien määrä

Lainan tasaerän suuruus saadaan aloittamalla selvittämään maksuerien määrä. Maksuerien määrä lasketaan kertomalla laina-aika vuodessa olevilla maksukerroilla. Seuraavaksi on selvitettävä erien korkokerroin. Korkokerroin saadaan jakamalla maksuväli vuodella ja kertomalla se korolla. Lopuksi satuun prosenttiosuuteen lisätään yksi.

$$1 + \frac{1}{12} \times korkoprosentti.$$

Kaava 4. Korkokerroin

Tässä tapauksessa lainan maksuväli on yksi kuukausi, mikä jaetaan koko vuoden maksu jaksoilla. Kun N ja q on selvitetty, voidaan laskea loput kaavasta jakamalla se kahteen osaan. Ensimmäisessä lainan pääoma kerrotaan saadulla korkokertoimella, mikä on kerrottu potenssiin saadulla erien lukumäärällä. Toisessa lainan korkokertoimet jaetaan

kaavion mukaisesti, yksi miinus saatu korkokerroin jaettuna yksi miinus saatu korkokerroin potenssiin n. Kun molemmat osat on saatu laskettua, kerrotaan ne vielä toisillaan (Aalto ym. 2010, 106–108).

Lainan mahdolliset muut kustannukset kuten lainan hoitomaksut voivat vaihdella tai olla kiinteitä. Kiinteä maksu on helppo jakaa tulevien maksujen määrällä, jolloin saadaan selville muut kustannukset. Samaa periaatetta hyödynnetään maksuista menevien kustannusten laskemiseen. Lainan hoitomaksut on kuitenkin usein laskettu mukaan jo lainan vuosikorkoon, joka muodostuu marginaalista, viitekorosta ja lainan kustannuksista. Tällöin maksuja ei ole erikseen lajiteltu (Makkonen 2016, 281–282).

3.2 Oma taloudellinen tilanne

Oman taloudellisen tilanteen kartoitus on tärkeää niin uutta lainaa ottaessa kuin vanhaa kilpailuttaessa. Tiedot omasta maksukyvystä ja vakaudesta ovat tärkeitä valttikortteja parempaa sopimusta haettaessa. Omaa riskiä kannattaa lähteä arvioimaan laskemalla oman talouden kuukausittaiset tulot, menot, säästöt ja omaisuus. Kustannukset kannattaa laskea oman todellisen kulutuksen mukaan muutamalta kuukaudelta ja laskea niille keskiarvo. Kulujen laskemisessa ei tule ottaa huomioon kertaluonteisia kustannuksia, koska tällöin kulutus vääristyisi. Kertaluonteisten kulujen varalta on syytä kuitenkin ottaa tuloista osa säästöksi, vaikka se ei säästyisi. Tällöin kustannusbudjetti antaa hieman myöten omaa tilannetta arvioitaessa.

Useammat asuntolainat ovat sidottuja lisävakuuteen eli henkilö- tai omaisuustakaukseen. Takauksella on vaikutusta mahdollisen marginaalin laskuun. Vanhemmissa lainoissa, joissa laina-aikaa ei ole jäljellä paljon, voi mahdollinen takaus olla arvoltaan paljon suurempi kuin itse laina. Asunnon arvona voidaan käyttää sen kiinteistöverotuksellista arvoa. Asunnon arvostaminen ei ole helppoa ja se ei myöskään vastaa todellista myyntihintaa. Verotuksellinen arvo on kuitenkin nopein vaihtoehto asunnon arvoa miettiessä. Verotuksellinenkaan arvo ei myöskään ole paras vaihtoehto asunnon arvolle, mutta vanhojen kiinteistöjen arvoa on vaikea arvioida (Huolman-Lakari 2016, 104 – 112). Käytäntönä on, että lainan vakuusarvo on 70% markkina-arvosta. Tällöin lainamarginaalin laskemiseen matalammalle tasolle on mahdollista, kun pankin takaisin saama määrä pienenee. Tulee kuitenkin muistaa, että vaikka lainasumma olisi huomattavasti pienempi kuin takuiden arvo, se ei ole lineaarisesti verrannollinen, kun tilannetta katsotaan koko-

naisuutena. Takauksia on monen tyyppisiä ja myös oma asunto voi olla pelkästään lainan vakuutena, mutta tällaisessa tapauksessa asuntoa ostaessa lainanottajalla on ollut hyvin vakaa taloudellinen tilanne ja säästöjä. (Makkonen 2016, 207 – 246).

Oman taloudellisen tilanteen voi myös laskea keskiarvojen avulla, mutta tällöin tulos ei ole tarkka. Keskiarvoa voi kuitenkin käyttää tilanteissa, joissa haluaa vain tarkastella miten lainan tilanne muuttuisi ilman massiivista tarkkaa kustannuslaskelmaa. Keskiarvoiset kustannukset auttavat myös tarkastelemaan omia kustannustottumuksia ja sitä, voitaisiinko omilla elinkustannusten muutoksilla saada aikaan säästöjä. Suomalaisten omakotitalojen kustannukset ovat vuositasolla keskimäärin 3700 euroa ja kuukausikohtainen kulutus on minimissään noin 640 euro yhdeltä henkilöltä, mutta riippuen kulutustottumuksista ja mahdollisista muista veloista summa vaihtelee (Pietiläinen 2018, Takuusäätiö 2018). Keskimääräisen kulutuksen ollessa kyseisellä tasolla ja suomalaisten kokonaisansio oli keskimäärin vuonna 2017 2500 euroa (Blencowa 2017). Tällöin rahaa lainan kustannuksiin jäisi noin 1500 euroa. On kuitenkin hyvä muistaa, että lainan kustannuksiin olisi syytä mennä tuloista suurimmillaan vain 45%, jotta taloudellinen vakaus säilyisi yllättävissä tilanteissa (Hanhinen 2018).

Marginaalin laskuun vaikuttaa siis suuresti se, että omaisuuden arvo on suurempi kuin lainan määrä. Lainan määrä tulee olla huomattavasti pienempi kuin talon markkina-arvo, velallisilla on myös kiinteää omaisuutta, säästöjä tai osakkeita.

3.3 Pankkipalveluiden kokonaistarve

Ihmisillä on erilaiset tottumukset ja tarpeet ja tämä pätee myös pankkipalveluissa. Pankit tarjoavat paljon pankkipalveluita käyttävälle parempia etuja kuin vähemmän käyttävälle. Tuleekin miettiä, mitä pankkipalveluilta odotetaan, jos lainan kilpailuttamisen myötä myös pankkipalvelut vaihtuvat kokonaan tai osittain.

Suomalaiset ovat hyvin pankkiuskollisia ja pankin vaihtaminen on monelle suuri asia (Ollikainen 2016). Suomalaiset ovat myös mieltyneet tietyn tyyppisiin pankkeihin, ja joillekin tiettyjen palveluiden saaminen on tärkeämpää kuin halvimman hinnan saaminen. Vaihtaminen ei ole vaikeaa, vaikka niin saattaisi nopeasti luullakin. Vaihtaminen voi kuitenkin olla kalliimpaa kuin vanhassa pankissa pysyminen. Tulee miettiä, siirretäänkö kaikki palvelut saman katon alle vai olisiko kuitenkin kannattavaa siirtää vain laina uuteen pankkiin. Etenkin suuret lainasummat ovat kannattavampia siirtää kuin pienet, sillä isompiin

lainoihin myönnetään erilaisia maksuhelpotuksia, kun tuleva kate on pankille myönteinen.

Pankkipalveluiden kustannuksia pystytään nopeasti ja kätevästi vertailemaan netissä. Pankkien saatavuutta, palveluita ja hintoja voidaan helposti vertailla Finen vakuutus- ja rahoitussivuston kautta (Fine 2018). Pankkien maksuja ei aina voida arvioida itse täysin oikein ja se tuleekin muistaa pankkien hinnoitteluja tarkasteltaessa. Pankin muut maksut ovatkin hyvä neuvotteluvaltti lainan uudelleen neuvottelemisessa, jos lainaa ei haluta vaihtaa vanhasta pankista pois tai se ei ole kannattavaa. Pankit ovat valmiita neuvottelemaan kustannuksista siinä missä muutkin palveluntarjoajat. Tämä on hyvä muistaa, jos lainan korkoa ei saa kilpailutettua matalammaksi. Tällöin voidaan miettiä olisiko mahdollista saada muita kustannuksia pienemmäksi, jotta pankin käyttö olisi edelleen miellyttävää. Eri asiakas ryhmiin kuuluminen saattaa tuoda erilaisia etuja. Usein pankit tarjoavat nuorille asiakkailleen parempia etuja kuin keski-ikäisille, sillä tulotasot ovat hyvin erilaiset. Riippuen siis omasta iästä, tulotasosta tai neuvottelukyvystä voi palvelumaksut olla suuret tai pienet (Kontkanen 2016, 99 – 102).

4 CASE: LAINA X

Teorian pohjalta lähdettiin kartoittamaan velallisten tämänhetkisen lainan tilannetta. Asuntovelka jakautuu kahden hengen talouteen iältänsä 45 – 50 vuotta, joiden yhteiset nettotulot ovat alle kolme tuhatta. Pelkästään lainan tietojen kartoittaminen ei riitä. Tarvitaan myös tiedot asiakkaan tulotasosta ja varoista.

Lainan kustannusten kerääminen on nykyisin hyvinkin helppoa, kun tiedon pystyy helposti tarkistamaan pankkien sähköisien järjestelmien kautta, mutta perinteisetkin tavat ovat edelleen saatavilla. Aikataulun sovittaminen prosessille voi olla hankalaa ja välillä mahdotontakin. Tämän takia pankkien monipuoliset sähköiset palvelut nopeuttavat prosessin kulkua, kun tarvetta konttorille menemiseen ei ole. Sähköiset palvelut pystyvät myös tarjoamaan laajemman valikoiman.

Omasta taloudellisesta tilanteesta puhuminen ulkopuolisen kanssa on hyvinkin vaikea suurimmalle osalle suomalaisista, vaikka tulotiedot tulevat joka vuosi julkisiksi. Tiedot eivät kuitenkaan ilmennä kustannusrakennetta ja mahdollisten lainojen määrää. Opinnäytetyö kuitenkin halutaan julkaista mahdollisimman avoimesti ja ilman salattavia osioita, jonka vuoksi on käytetty pyöristettyjä arviota tai prosenttiosuuksia lainan haltijoiden kustannuksien ja tulojen esilletuomiseksi.

Opinnäytetyössä käsiteltävää asuntolainaa lähdettiin tarkastelemaa olemassa olevilla tiedoilla. Tällaisia tietoja ovat yleinen korkotaso sekä pankkien palvelumaksut, joista tiedot löytyvät helposti netin kautta. Ratkaisuun päädyttiin, koska itselläni ei ole valtuutta saada tietoa pankeilta tarkasteltavana olevasta lainasta. Lisäksi velalliset olivat huolissaan pankin suhtautumisesta asiaan. Lainan kokonaiskorkoa on vaikea arvioida itse oikein ja arvioitu korko ei välttämättä vastaa kilpailuttamisesta saatuja korkoprosentteja, mutta antaa kuitenkin arvion kilpailuttamisen virallisesta aloittamisesta ja sopimuksen uudelleen neuvottelemisen tarpeesta.

4.1 Lainan suuruus ja kulut

Omia pankkitietoja ja sopimuksiaan pystyy tarkastelemaan verkkopankistaan tai pankistaan, jos lainan tietoja ei löydy helposti paperisina. Tietoja selvitettiin verkkopankin kautta, mistä saa selville tulevat maksut tai arviot maksuista ja muut lainan tiedot.

Tarkasteluhetkellä syksyllä 2018 lainanmaksua oli vielä jäljellä noin 16000 euroa ja maksuaikaa ilman mahdollisia lyhennysvapaita oli kuusi vuotta. Lainalle on määritetty 12-kuukauden euribor ja tämän myötä lainan kokonaiskoron on 1,56% käyttäen annuiteettilyhennystä. Lainanhoitomaksuja lainalle kertyy joka maksuerässä kolme euroa.

Kokonaiskorko ei vaikuta kovinkaan suurelta ja siihen vaikuttavat tekijät ovat olleet lainan ottohetkellä ollut varallisuus ja taloudellinen tilanne. Yleisen korkotason ollessa hyvin matalalla voidaan olettaa, että pankin marginaalikorkoa pystyttäisiin neuvottelemaan matalammaksi, etenkin kun oma taloudellinen tilanne on muuttunut ja lainan takaus on muuttunut. Tietojen pohjalta voidaan päätellä lainankokonaiskoron muodostuvan melkein kokonaisuudessaan pankin marginaalista, jolloin korkoprosentti alkaa vaikuttaa suurelta.

Lainan kulujen lisäksi tulee tarkastella myös sopimuksen ehtoja ja mahdollisia tarvittavia muutoksia valittiinpa uusi pankki tai pysyminen vanhassa. Kyseinen laina on muokattu sitten lainan ottamisen ja näin ollen vastaa nykyisiä lainasopimuksia. Riippuen lainan luonteesta ja iästä voi pelkästään lainan ehtojen muokkaaminen olla järkevää ja tuoda haluttua parannusta, vaikka korko ja kustannukset eivät muuttuisikaan. Tällainen parannus usein on saada mahdolliset lyhennysvapaat lainalle.

Lainat sidotaan takuuseen, joka useimmiten on omaisuus- tai henkilötakaus. Takauksen tai takaajan tilanne on hyvä ottaa huomioon. Pankin on helpompaa myöntää matalampaa marginaalia, kun takaus on vakaa. Takaukseksi voidaan harkita myös lainalla hankittua kiinteistöä, jos sen arvo on suuresti noussut remonttien myötä tai lainan määrä on huomattavasti pienempi kuin kiinteistön arvo.

Tarkasteltavassa lainassa kiinteistötakaus on aikaisemmin muutettu henkilötakaukseksi. Toisen henkilön arvoa on hyvin vaikea määritellä, mutta on oletettavissa, että tällä ei ole vaikutusta uudelleen neuvottelemisessa, koska takaajan tilanne ei ole muuttunut huonompaan suuntaan ja lainasumma on huomattavasti pienempi. Kiinteistön arvolla voi kuitenkin olla suuresti vaikutusta (Makkonen 2016, 299–303).

Tässä tapauksessa kiinteistölle ei ole tehty suuria remontteja tai talon sijainti ei ole muuttunut muuttovoittoiseksi, mikä olisi mahdollisesti nostanut sen arvoa. Kiinteistön arvo on kuitenkin suurempi kuin jäljellä oleva lainan määrä, joten pientä marginaalikoron laskua voitaisiin olettaa saatavan. Mahdollisuutta luopua lainan takaajasta voitaisiin myös pohtia ja keskustella pankin kanssa. Tarkasteluvaiheessa pääpaino on kuitenkin kustannusten laskussa.

Lainan kustannukset ja tilanne ovat tiedossa, joten seuraavaksi kartoitetaan talouden kustannukset huomioon ottamatta nyt meneviä lainanlyhennyksiä. Kulutusta on mahdollista selvittää tiliotteilta, jotka ovat helposti saatavissa pankin sähköisessä järjestelmässä. Talouden tulot muodostuvat kahden henkilön tuloista. Lainan haltijoiden taloudelliset ansiot ovat vaihdelleet laina-aikana, mutta ovat viime vuosina pysyneet tasaisempina kuin lainanottohetkellä. Talouden kustannusrakenne on kuitenkin muuttunut viimeisten viiden vuoden aikana, kun talouden asukasmäärä on muuttunut. Talouden kustannusrasite ei enää ole yhtä suuri kuin aikaisemmin. Taloudessa aikaisemmin olleet henkilöt eivät tuoneet talouteen tarpeeksi tuloja. Tämän vuoksi talouden menot ja tulot eivät olleet tasapainossa.

Kustannuksien määrittäminen muodostuikin yllättävän helpoksi, kun käytettävissä oli pankin tarjoama kuukausittainen budjettilaskuri, joka osoitti tilitietojen mukaan kulutusta ja apuna hyödynnettiin myös eri bonusjärjestelmien tietokannat. Omaa kuukausittaista kulutusta on hyvä tarkastella eri apuvälineillä eikä pelkän tiliotteen avulla, koska kulutus ei ole saman tasoista, joka kuukausi.

Lainan haltijoiden kuukausittaisiksi kustannuksiksi huomioitiin ajoneuvon polttoaine ja vuosittaiset kulut kuukauden osalta, kiinteistön jätevesimaksut, puhelin- ja datasiirtokulut, sähkön kulutus ja siirtomaksu, muiden velkojen kustannukset, elintarvike/hygienia kustannukset. Kuukausittaiseksi kustannukseksi laskettiin myös noin 200 euron kuukausikohtainen säästötavoite. Kustannuksiin ei huomioitu ns. vaihtelevia kustannuksia, kuten nautintoaineita, ulkona syömistä ja vaatekustannuksia. Näitä kustannukset eivät ole pakollisia menoja ja ovat vaihtelevia pakollisten menojen jälkeisestä summasta.

Lainan haltijoiden kuukausittain tuomat nettotulot jäävät alle kolmen tuhannen ja pakollisten kustannusten myötä lainan hoitokustannuksiin menee alle 40% tuloista. Osuus ei ole huono ja osoittaakin lainan haltijoiden talouden olevan tarpeeksi vakaa, jotta marginaalia voitaisiin ainakin hieman laskea.

4.2 Kilpailuttamisen mahdollisuudet ja palveluntarjoajat

Ihmisillä on tietyt mieltymykset ja odotukset omalta pankiltansa ja ne tulee ottaa huomioon pankkitarpeita miettiessä. Jos oma tietotekninen osaaminen ei ole ajan tasalla, on helpompi kääntyä konttorin tarjoamiin palveluihin.

Kilpailuttaminen on kaikista helpointa tehdä netin kautta ja nykyisin monet pankit vaativatkin kilpailuttamisen aloittamisen netistä tai varaamalla ajan konttorista. Puhelimitse tai viestein kilpailuttaminen ei onnistu. Tällaisia kilpailuttamissivustoja on useita kuten Etua.fi, myös pankit tarjoavat omia kilpailuttamislaskureita, mutta nämä ovat usein tarkoitettu vain kyseisen pankin palveluihin (Etua.fi 2018).

Tutkimuksessa kuitenkin haluttiin keskittyä saamaan mahdollisimman tarkka kuva olemassa olevista mahdollisuuksista ja vertailla tietoja ennen kuin lopullisia päätöksiä tehdään. Tämän takia tutkimuksessa ei ole hyödynnetty kilpailuttamissivustojen kilpailuttamismahdollisuuksia. Oman tilanteen kartoittamisen jälkeen olisi kuitenkin järkevämpää aloittaa suoraan kilpailutus eikä pohtia hypoteettisilla luvuilla (Ranta, E. & Kujala, P. 2018).

Velallisten toiveita ja mieltymyksiä ei voida päätellä kulutuksesta tai sopimusehdoista. Tietojen saamiseksi piti velallisten kanssa keskustella, mitä he minimissään odottavat ja haluavat pankiltansa. Haastattelu suoritettiin lainan tietojen ja kustannusten selvittämisen jälkeen, koska velallisen omat aikataulut eivät sopineet yhteen omaan aikatauluuni. Kilpailuttamisen mahdollisuuksia itse selvittäessä on kuitenkin hyvä edetä haastattelu lomakkeen mukaisesti. Haastattelun edetessä kuitenkin kävi ilmi, että aikaisempi kiinnostus kilpailuttamisen aloittamiseen ei ollut enää yhtä suuri. Halusin kuitenkin osoittaa velallisille säästön mahdollisuuden, joten prosessia jatkettiin hypoteettisilla luvuilla.

Lainan haltijoilla oli tiettyjä odotuksia pankkipalveluistaan etenkin, kun talouden toinen osapuoli ei omista henkilökohtaisia verkkopankkitunnuksia ja asioi mielellään henkilökohtaisesti konttorissa. Tämä seikka tulikin ottaa huomioon mahdollisen pankin vaihdon tilanteessa.

Mahdollista olisi siirtää laina uuteen pankkiin ja säilyttää muut pankki palvelut vanhassa pankissa, mutta tämä idea havaittiin nopeasti kannattomaksi. Pankit veloittavat palveluistaan palvelumaksuja ja muita kuluja, joille katetaan ylimääräiset kulut, kuten pankki- ja luottokorttien kuukausimaksut sekä tilin ylläpitomaksut. Maksut voivat olla kuukausimaksullisia tai sidottuja tiettyihin ehtoihin. Pankit myöntävät helpommin matalampia marginaalikorkoja asiakkailleen, joiden kaikki palvelut on keskitetty yhteen pankkiin. Pankit haluavat miellyttää olemassa olevia asiakkaitaan, joten jo kilpailuttamisen mahdollisuuden mainitseminen saattaa käynnistää pankissa positiivisia toimenpiteitä koskien velkaa. Talouden tilitapahtumat eivät ole tarpeeksi suuria ja olemassa olevat vakuutuksetkin ovat vain pakolliset, mitkä voisivat kasvattaa mahdollisia bonuskertymiä.

Tämän hetkiset kustannukset jäljellä olevalle laina-ajalle ovat noin 700 euroa suuremmat kuin jäljellä oleva laina. Vertailun vuoksi on myös hyvä miettiä, toisiko lyhennystavan muutos mahdollista säästöä, kun lainan takaisinmaksumäärä ei ole enää yhtä suuri kuin alussa. Mahdollisuutta tarkasteltiin vain lyhennystavan muutoksella, muuten lainan ehdot pysyivät samoina. Huomioon ei siis otettu mahdollista korkomarginaalin pienenemistä, pankin vaihtoa tai viitekoron noteeraamisen vaihtoa. Taulukosta 1 havaitaan, ettei lyhennystavan vaihtaminen ei tuo suurta tai kannattavaa muutosta itsessään. Vaihtamisesta saatava hyöty jää 12 euroon, minkä vuoksi pelkästään lyhennystavan vaihtaminen riitä.

	Tasalyhennys	Annuiteetti
Laina-aika	6	6
Lyhennykset	17 312 €	17 324 €
Muut kulut	216 €	216 €
Korot	784 €	796 €
Ero	12 €	

Taulukko 1. Lainan kustannukset lyhennystavoittain

Yksityisyyden säilyttämiseksi tarkastelussa käytetään pankkien yleistä nimitystä, mutta hinnasto on kyseisen alueen. Asuinpaikkakunta ei velvoita asiakasta ottamaan palveluita alueen pankkiyhtymästä. Pankkipalveluita voi aivan huoletta valita asuinpaikkakunnan ulkopuoleltakin omien mieltymysten mukaan. Vertailussa on päädytty käyttämään velallisten mieltymysten mukaan kotipaikkakunnan pankkeja.

Alueella toimii kolme suurta pankkiketjua, jotka ovat Säästöpankki, Osuuspankki ja Nordea. Saatavilla on myös S-pankin palvelut. Näistä pankkipalveluista kuitenkin pudotettiin jo alkuvaiheessa pois Nordea, joka ei pysty tarjoamaan tarpeeksi konttoripalveluja. Lainan haltijoiden kuva Nordeasta oli myös negatiivinen, joten se ei olisi halvalla hinnallakaan ollut mieluinen. Seuraavaksi prosessiksi syntyikin alkaa selvittämää kyseisten pankkien olemassa olevien tietojen pohjalta pankkien tarjoamia keskimääräisiä korkoja ja palveluhinnastoja.

Kaikkien pankkien keskimääräiset marginaalikorot ja palvelumaksut eivät ole samoja, vaikka pankki kuuluisikin samaan kattojärjestöön. Tämän vuoksi tulikin selvittää alueellisen pankkiyhtymän tiedot. Säästöpankki ja Osuuspankki ovat pilkkoneet palvelunsa alu-

eellisesti, kun taas Nordea ja S-pankki tarjoavat omia palveluitaan maanlaajuisena. Tämän vuoksi palveluhinnasto Säästöpankilla Helsingissä ja Turussa saattavat erota toisistaan.

Viitekorkojen ollessa negatiivisia on vanhan lainan kokonaiskorko huomattavan suuri verrattuna uusille lainoille tarjottuihin korkoihin. Hyvin nopeasti oli myös havaittavissa, että 1, 3, 6 ja 12 kk euribor eivät ole täysin samoja. Halvin euribor on ollut jo pitkään kuukauden euribor. Kuukauden euribor on kuitenkin hyvinkin herkkä muutoksille ja sen valitseminen viitekoroksi pitkille lainoille voi olla hyvinkin riskialtista (Suomen pankki 2018b). Uusissa lainoissa viitekorko ei kuitenkaan enää pienennä marginaalia ja lainat koostuvatkin pääosin siitä. Vanhoissa lainoissa, joissa marginaali on korkea ja otettu 2010-luvun alkupuolella, eivät lainan ehdot huomioi negatiivisen koron mahdollisuutta (Lehtonen 2015). Kyseinen laina on tältä aikakaudelta ja takauksen muuntaminen ei ole koskenut muihin kohtiin tai tuonut pykälä lisäyksiä negatiivisesta viitekorosta. Mahdollisuutena olisi myös vaihtaa pankkien omiin prime-korkoihin, mutta tämä vaihtoehto ei lainan haltijoista kuulostanut ollenkaan varteen otettavalta vaihtoehdolta. Kokonaiskorko on kuitenkin hyvin suuri ja sidonnaisuus 12kk euriboriin ei laske korkoa yhtä matalaksi kuin uusissa lainoissa. Täten prime korkoja ei noteerata ollenkaan korkokustannusten selvittämisessä. Valittujen pankkien yleisesti tarjoamat marginaalikorot ovat huomattavasti matalampia kuin nyt lainalla oleva marginaali. (Taulukko 2).

	Marginaalikorko
Säästöpankki	1,00 %
Osuuspankki	1,00 %
Nordea	0,80 %
S-pankki	0,95 %
Keskimääräinen	0,90 %

Taulukko 2.Pankkien marginaali arviot (Asuntolaina.org; Suomen pankki 2018a & Simola 2018)

Kuten taulukosta 2 käy ilmi lainoille myönnetään nyt yhden ja alle yhden marginaalikorkoja. Marginaalit eivät ole kuitenkaan täysin lopulliset, mutta antavat suuntaa mistä pankeista olisi hyvä lähteä selvittämään tarkemmin oman lainan uudelleensopimista.

Lainan kustannuksissa ei tule kuitenkaan vain katsoa matalaa marginaalia, joten on lähdettävä kartoittamaan myös pankkien palvelumaksujen suuruudet ja lainan avausmaksut. Nykyisen pankin ollessa Säästöpankki tiedetään lainan kustannukset hyvinkin tar-

kasti ja voidaan olettaa, ettei lainan uudelleen neuvottelusta tulisi lisäkustannuksia. Tulee myös muistaa, että jotkut pankit kuten S-Pankki ja Osuuspankki tarjoavat paremmat edut omistaja-asiakkailleen. Lainan haltijat ovat omistaja-asiakkaita S-Pankissa, mutta eivät Osuuspankissa, joten hinnastoa tulee tutkia tämän tiedon valossa. Osuuspankin asiakkaat kerryttävät op-bonuksia, joilla kustannetaan pankkipalveluiden maksuja (Osuuspankki 2018a). Olisi hyvä pohtia liittymistä omistaja-asiakkaaksi sen tuomien etujen vuoksi. Pankkien lyhennyskohtaiset maksut ja mahdolliset avausmaksut ovat seuraavanlaiset. (Taulukko 3).

	Avausmaksu	Palvelumaksu lyhennykseltä
Säästöpankki		3,00 €
Osuuspankki	250,00 €	2,30 €
Nordea	500,00 €	2,30 €
S-pankki	500,00 €	2,00 €

Taulukko 3. Pankkien avaus- ja palvelumaksut (Osuuspankki 2018b; Nordea 2018; S-pankki 2019

Osuuspankin omistaja-asiakasedut eroavat suuresti S-pankin asiakasomistajaeduista. S-pankin tarjoaa asiakasomistajillensa esimerkiksi pankkipalvelunsa ilman kuukausimaksuja, ja omistajat kerryttävät bonuksia asioidessaan S-ryhmän kaupoissa (S-pankki 2019). Säästöpankki ja Nordea eivät tarjoa asiakasomistamista. Ottamalla huomioon liittymisen Osuuspankin omistaja-asiakkaaksi olisivat kulut ja hyödyt seuraavanlaiset: Liittyminen Osuuspankin omistaja-asiakkaaksi maksaisi sata euroa, mutta sen myötä saadut bonukset olisivat lainan osalta noin 40 euroa avausvuonna. Osuuspankin kokonaiskustannukset nousisivat siis 60 eurolla avausvuodelta. Kaikkien pankkipalveluiden siirtäminen Osuuspankkiin kerryttäisi bonuksia jo 60 euron edestä, mutta käyttötilit, kortit ja vakuutukset tuovat lisäkustannuksia, sillä niistäkin peritään palvelumaksuja. Kerrytetty bonus hyödyntäisi lainan kuluissa vasta kahden vuoden kuluttua. Tämä kuitenkin toteutuisi vain, jos muut kustannukset eivät nousisi. Laina-aikaa on jäljellä enää kuusi vuotta, joten todellisuudessa hyötyä sataisiin neljältä vuodelta. Tulee kuitenkin muistaa, että bonuskertymä pienenee samalla kun lainan määrä vähenee (Osuuspankki 2018a).

4.3 Parhaan vaihtoehdon valitseminen

Kustannuksien selvittyä aloitettiin tarkastelemaan marginaalikorkojen ja palvelumaksujen eroja. Osuuspankki ja Säästöpankki eivät pysty tarjoamaan yhtä pientä marginaalikorkoa kuin Nordea ja S-pankki. Nordea ja S-pankki pystyvät tarjoamaan marginaalikorkoa alle yhden prosentin. Nordea ja S-pankki eivät kuitenkaan pysty tarjoamaan asiakkailleen jokapäiväisiä konttoripalveluita ja usein palveluiden saaminen konttoriaikanakin saattaisi tarvita aikavarauksen lyhyiden aukioloaikojen vuoksi. Lainan siirtäminen uuteen pankkiin ei myöskään ole maksutonta ja tässä tapauksessa lainan avausmaksu olisi Nordeassa ja S-pankissa 500 euron luokkaa. Tällöin niin S-pankin kuin Nordeankin kokonaiskorko olisi lähes samaa luokkaa, kuin mitä Säästöpankki ja Osuuspankki pystyvät tarjoamaan.

Pohdinnan tuloksena päädyttiinkin laskemaan lainan kustannukset Säästöpankin ja Osuuspankin osalta. Tämän myötä alettiin laskea kustannuksia nykyisen pankin ja Osuuspankin viitteellisten tietojen pohjalta. (Taulukko 4).

	Säästöpankki	Osuuspankki		Vanha
Tasalyhennys	17 055,95 €		17 055,53 €	17 312,34 €
Tasaerä	17 061,41 €		17 061,19 €	17 324,39 €
Palvelumaksut	216,00 €		415,60 €	216,00 €
Lainatavan erotus	5,46 €		5,66 €	12,05 €
Verrattuna nykyiseen	- 262,98 €		- 263,20 €	

Taulukko 4. Verratut laina

Lainalle määritettiin laskelmiin 1,05 kokonaiskorko Säästöpankille ja 1,02 kokonaiskorko Osuuspankille yleisen tason pohjalta ilman muita maksuja, jotka ovat taulukossa erikseen. Vertailusta käy ilmi, että lainasumman marginaalin laskun myötä lähemmäs yhtä, lainan kustannukset putoavat mahdollisesti yli 200 euroa. Pankin valinta kuitenkin vaikuttaa kokonaiskustannuksiin eri tavalla, sillä jos laina pidetään vanhassa pankissa, ei lainasta tarvitsisi maksaa avausmaksua. Osuuspankin lainan avausmaksu on 250 euroa, mikä nostaakin suuresti hintaa verrattuna Säästöpankkiin. Tämän vuoksi pankin vaihto ei ainakaan pelkästään lainan osalta kannata. Osuuspankin omistaja-asiakas bonukset eivät laskisi kustannuksia, jotta pankin vaihtaminen tulisi halvemmaksi. Hyötyä ei myöskään saisi palveluiden keskittämisellä.

Lainan lyhennystavan muuttaminen ei myöskään toi suurempaa muutosta uudellakaan marginaalilla. Uuden marginaaliprosentin myötä säästö olisi jopa matalampi kuin nyt olevan lainanlyhennystavan vaihtaminen. Nykyisen lyhennystavan tuoma säästö olisi ollut 12 euroa ja mahdollisessa uudessa lainassa erotus on enää kuuden euron luokkaa.

Näiden tietojen pohjalta on järkevää lähteä kilpailuttamaan lainaa alkuperäisestä pankista, sillä mahdollinen säästö jää melko pieneksi. Lainan avausmaksu pankkia vaihdettaessa on suuri verrattuna mahdolliseen säästön. Tämän vuoksi oma nykyinen pankki on halvin ja mieluisampi kuin verrokki.

Lainanlyhennyksen maksuaika vaikuttaa lainan kustannuksiin ja halutaankin vielä selvittää miten summa muuttuisi, jos tasaerälainaa lyhennettäisiin kolmen, puolen tai vuoden välein nykyiseen kuukausi väliin verrattuna (Taulukko 5).

	12	4	2	1
Uusi marginaali tasalyh.	17 055,95 €	16 708,86 €	16 622,08 €	16 578,70 €
Uusi marginaali tasaerälyh.	17 061,41 €	16 709,46 €	16 622,08 €	16 578,73 €
Vanha marginaali	17 312,34 €	16 796,66 €	16 667,74 €	16 603,28 €
Vanha marginaali	17 324,39 €	16 798,00 €	16 668,07 €	16 603,36 €

Taulukko 5. Lyhennysvälin vaikutus

Lainan lyhennysväliä muuttamalla lainan kustannuksia saataisiin nopeastikin laskettua melkein 400 euron edestä uudella marginaalilla ja vanhalla jopa 500 eurolla. Lyhennystavan vaihtamisessa tulee kuitenkin muistaa summan suurenevan yksittäiseltä suoritukselta, vaikka se pitkällä välillä onkin halvempi.

Saatujen tietojen pohjalta voidaan päätellä, että halvimmaksi uudeksi sopimukseksi tulisi tasalyhenteinen vuoden lyhennyksellä maksettava lainasopimus. Säästöä uudelleen neuvottelemisella tulisi yli 900 euroa. Tämä kuitenkin toteutuisi vain, jos lainan marginaali saataisiin sovittua yhteen prosenttiin. Tulee kuitenkin huomioida, että lainan haltijoiden kuukausittaiset nettotulot ovat alle kolmen tuhannen, joten lainan maksuun tulisi laittaa säästöön joka kuukausi yli kaksisataa euroa. Lyhennyksen maksaminen maksukuukauden tuloista ei ole ideaalista, koska summa ylittää reilusti suositellun 43% kuukausittaisista tuloista. Omaa taloutta on myös vaikeaa täysin arvioida koko vuodelta ja yllättävät menot saattaisivat vaikeuttaa lainanlyhennyksen maksamista.

Tämän vuoksi neljän lyhennyksen tasalyhennyslaina olisi vakaudeltaan parempi ja antaa enemmän myöten yllättäville menoille. Tasaerälainaa ei kuitenkaan tarvitse sulkea

pois laskelmista. Hinnallisesti näillä kahdella ei ole suurta eroa ja tällöin voidaan valita oman mieltymyksen mukaan kumpi tahansa. Tasaerälainassa maksuerät ovat pienempiä, mutta kokonaishinta hieman suurempi ja säästöä saataisiin yli 700 euroa.

4.4 Tulevaisuuden näkymät

Työn tavoitteena oli lähteä selvittämään voisiko lainan kuluja saada matalammaksi ja näin saada mahdollisia säästöjä kustannuksiin. Kuten laskelmista voidaan päätellä, olisi lainalle mahdollista saada säästöä, vaikka marginaalia ei saataisi matalammalle tasolle. Laskelmat ovat kuitenkin vain suuntaa antavia ja eivät kerro lopullista hintaa, mutta kertovat mahdollisuudesta. Työn loppuun viemiseen lainan haltijat eivät kuitenkaan halunneet lähteä. Saatu säästö ei siis ollut tarpeeksi suuri, jotta haltijat olisivat jaksaneet viedä prosessin loppuun. Prosessin loppuun vienti ei kuitenkaan olisi vienyt paljon aikaa tai vaivaa, kun tiedot olisi voinut täyttää helposti verkkopankin kautta. Tämä päätös on kuitenkin lopulta lainan haltijoiden ja itseni tehtävä oli vain ilmaista, miten helposti se onnistuisi ja kuinka paljon säästöä saataisiin.

Lopputuloksen myötä olisi ollut helpompaa ja vähemmän aikaa vievää kirjata lainan ja lainan haltijoiden tiedot kilpailutussivustoille ja odottaa saatuja alustavia arvioita. Nämä arviot myös saattaisivat vastata paremmin saatua korkoprosenttia. Työ kuitenkin haluttiin tehdä mahdollisimman tarkasti ja ilman pankin mahdollista tietoa asiasta, vaikka se ei vaikutakaan pankkipalvelun suhteeseen.

Kilpailuttamisen ja uudelleenneuvottelemisen haluttomuuteen saattaa olla useita syitä ja niiden pohtiminenkin selventää omaa näkemystä asiasta. Tapauksessa todellinen syy on todennäköisesti jäljellä oleva laina-aika ja mahdollisen säästön vähyys. Kustannukset pienenivät noin kahden maksukerran määrän. Tämä ei ole paljon ja lainan haltijoiden talous kestää kyseisen määrän. Sama summa on myös mahdollista saada aikaiseksi kahden kuukauden säästöillä ja oman kulutustottumuksia karsimalla.

Viitekorkojen oletetaan kuitenkin alkavan kasvaa, kun taloudellinen tilanne on elpymässä. Tämä on kuitenkin täysin teoreettista ja tarkkaa ajankohtaa korkojen nousulle ei voida antaa. Korkojen uskotaan lähtevän nousemaan seuraavien viiden vuoden aikana. Lainan kustannukset pienenevät koko ajan ja eivät välttämättä ole korkojen nousun myötä liian suuret.

Pankit tarjoavat lainoille erillisiä korkokattoturvia ja tämän hyötyä on hyvä tarkastella, koska lainaa ei kilpailutettu. Säästöä ja suojaa mahdollisten korkojen nousulle voitaisiin hankkia pankin lainaturva myös mahdollisille yllättäville menoille saa suojaa takaisinmaksuturvalla.

Oletetaan, että viitekorko nousisi 0,2 prosenttiyksikköä vuoden aikana. Laina on sidottu 12 kuukauden euriboriin, joten nousu näkyisi lainassa puolen vuoden jälkeen. Noussut viitekorko ei siis vielä vaikuttaisi vuonna 2019, koska koron tarkastusajankohdalla se oli negatiivinen. Viitteitä koron noususta ei kuitenkaan ole, joten katsotaan sen nousevan vasta vuonna 2020. Tällöin laina-aikaa olisi vielä jäljellä neljä vuotta, joten kokonaisuudessaan korko nousisi 0,8 prosenttiyksikköä. Tämä tarkoittaisi kustannuksissa alle 100 euron nousua. Mahdollisen korkokaton sitominen nyt olevaan korkoon 1,56 tai 1,7 toisi säästöä, jos viitekorko lähtee nousuun. Saatu säästö on kuitenkin hyvin pieni, jos viitekorko ei nouse massiivisesti. Tämän vuoksi itse korkoputki tai kiinteä korko tulisi kalliimmaksi kuin nykyinen.

Korkoputki tai kiinteän koron asettaminen lainalle ei tuo itsessään kustannuksia, mutta pankki voi vaatia tiettyä prosenttia. Tämä prosentti voi olla nykyinen korkokanta tai suurempi (Säästöpankki 2019). Jäljellä olevan laina-ajan ollessa lyhyt ja merkkejä massiivisesta koron noususta ei ole saattaisi kiinteän koron tai korkoputken ottaminen tulla kalliimmaksi kuin mitä se on nyt.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Lainan kilpailuttaminen on käytännössä hyvinkin helppoa, mutta jos haluaa itse tietää tarkemmin lainan uudelleen neuvottelemiseen vaikuttavat seikat ja kustannukset, on prosessi mutkikkaampi. Lainan kokonaiskorkoon ja omaan riskiarvioon vaikuttavat useat seikat ja niiden kaikkien selvittäminen on miltei mahdotonta ilman asiantuntemusta, mutta itse pystyy kuitenkin antamaan suuntaa antavan arvion. Tällä opinnäytetyöllä on tarkoitus helpottaa ymmärrystä, milloin ja miten omaa asuntolainaa kannattaa lähteä uudelleen neuvottelemaan.

Työ toteutettiin tutkimushaastatteluna, jonka pohjalta saatiin tiedot kilpailuttamiseen ja huomioon otettavat asiat. Liitteen 2 haastattelupohja antaa käsityksen, mitä tietoja kilpailutukseen vähintään tarvitaan. Pohja antaa kuitenkin tilaa seikoille, jotka eivät välttämättä ole tarpeellisia kaikille. Avoimet kysymykset kuitenkin auttavat saamaan tarkemman kuvan omasta taloudesta.

Suomalaisten kiinnostus lainan uudelleen neuvottelemisesta on noussut yhä suositummaksi kasvaneen tiedon myötä. Mahdollisuudet vaikuttaa omaan talouteensa kiinnostaa suomalaisia, mutta varovaisuutta on edelleen havaittavissa etenkin pankkipalveluiden kohdalla. Pankkipalvelut ovat yleensä hyvän suhdetoiminnan tulosta ja halu säilyttää ne entisellään on vankasti juurtunut. Suurimpia tekijöitä pankin vaihtamiseen onkin syvä pettymys tarjottuihin palveluihin tai niiden karsimiseen.

Olettamuksena työn aloittaessa oli, että mitä pienempi marginaali sitä suurempi säästö. Kuitenkin nopeasti oli havaittavissa, että pelkästään marginaaliin katsominen ei ollut kannattavaa. Pankit tarjoavat hyvin erilaisia palveluita eri hintaluokissa. Ihmisillä on myös erilaisia tarpeita ja eri pankit tarjoavat näihin ratkaisuja. Osa pankeista tarjoaa hyvinkin monipuolisia palveluita ja hyvät konttoripalvelut, kun taas toiset paljon suppeammat.

Tutkimus tuki teoriaa siitä, mitä pienemmäksi laina-aika käy sitä vähemmän säästöä syntyy. Lainan kustannukset vähenevät pienimmästäkin marginaalin tai lyhennystavan muutoksesta. Tämän vuoksi onkin hyvä asennoitua siihen, ettei säästöä tule useita tuhansia vaan pikemminkin satasia. Kuitenkin lainanlyhennysvälin muutokset lainan kustannuksiin yllätti. Lainan lyhentäminen kerran vuodessa on kustannusten kannalta halvin vaihtoehto, mutta se ei aina ole kaikista käytännöllisin. Kuukausittaisten tulojen ollessa vä-

häiset voi vuoden lyhennyksen maksaminen olla vaikeaa. Yllättävintä tuloksessa kuitenkin oli, ettei lyhennystavan vaihtaminen muuttanut kokonaishintaa, jos määrä ei ole suuri. Ero oli niin pieni, että kummankin tavan valitseminen uudelleen neuvoteltaessa olisi ollut järkevää.

Tässä tapauksessa lainan uudelleen kilpailuttaminen tehtiin itse käyttäen pankkien yleisiä arvioita marginaalikoroista. Kilpailuttaminen voidaan kuitenkin tehdä siihen erikoistuneiden sivustojen kautta, mitkä kilpailuttavat lainan useissa pankeissa annettujen tietojen pohjalta. Tutkimuksessa ei kuitenkaan hyödynnetty kyseisten sivustojen palveluita, koska prosessi haluttiin pitää pankin tiedon ulkopuolella.

Tuloksia tarkasteltaessa on muistettava, että pankit antavat korkonsa tapauskohtaisesti ja tässä tutkimuksessa käytetyt korot ovat keskiarvioita vuoden aikana myönnetyistä lainoista. Pankit eivät siis suoraan tarjoa kyseisiä marginaaleja. Vuosikorkoon eli lähinnä pankin omiin palvelumaksuihin vaikuttaa lainan suuruus, mutta myös muut pankkipalvelut. Palvelumaksuihin vaikuttavia kohtia on useita ja niitä on hyvinkin vaikea arvioida itse oikeiksi. Tämän vuoksi tutkittaessa palvelumaksuja keskityttiin palvelumaksuun ja avauskustannuksiin. Isompien lainojen siirroissa toiseen pankkiin voi avausmaksu kuitenkin jäädä pois, mutta tätä on vaikea arvioida etukäteen. Lisäksi tarkasteltiin pankkien tarjoamia etuja omistaja-asiakkailleen, jotka useimmin saavat parempia etuja kuin muut.

Saatujen tuloksien pohjalta luotiin helposti ymmärrettävä laskentataulukko liite 2, jonka avulla lainan kustannuksia voidaan tarkastella. Taulukko on pyritty luomaan mahdollisimman yksinkertaiseksi ja kertovan selkeästi mitä lasketaan.

Tutkimuksessa käytettyä asuntolainaa ei lopulta lähdetty uudelleen neuvottelemaan, vaikka säästöä olisi hyvin todennäköisesti voitu saada. Säästön suuruus ei ollut kuitenkaan tarpeeksi suuri, jotta kynnys siihen olisi syntynyt. Tämän hetkiseen tilanteeseen oltiin tarpeeksi tyytyväisiä, vaikka säästömahdollisuuksia kartoitettiin.

Raha-asioissa kaikilla on erilaisia mieltymyksiä. Toiset haluavat säästää kaikesta, mistä pystyy ja toiset katsovat, että saatu rahallinen hyöty ole vaivan arvoinen. Vanhan lainan kilpailuttamisen mahdollisuudet on aina hyvä kuitenkin selvittää, koska lainat ja lainan haltijat ovat erilaisia ja näin myös saadut hyödyt vaihtelevat.

LÄHTEET

Aalto, A.; Kangasaho, J.; Kylliäinen, O.; Metiäinen A.; Mäkinen J. & Tahvanainen J. 2010. Lyhyt Matikka 7; talousmatematiikka. Helsinki: WSOY

Asuntolaina.org. 2018. Asuntolainan korko. Viitattu 8.11.2018. https://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/.

Blencowa, A. 2017. Suomalaisten yleisin kuukausipalkka oli viime vuonna 2 500 euroa – Katso listasta oman ikäluokkasi keskipalkka. Yle. Viitattu 14.10.2018. https://yle.fi/uutiset/3-9843295.

Finanssialan keskusliitto 2017. Raportti; säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2017. Viitattu 4.10.2018. http://www.finanssiala.fi > Materiaalipankki > tutkimukset.

Finanssivalvonta 2018. Fivan selvitykset peruspankkipalveluista. Viitattu 3.10.2018. https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/peruspankkipalvelut/fivan-selvitykset-peruspankkipalveluista/.

Fine 2018. Maksutilivertailu. Viitattu 3.10.2018. https://maksutilivertailu.fine.fi/.

Fungáčová, Z.; Toivanen, M. & Tölö, E 2015. Pankkisektori muutoksen kynsissä. Euro ja Talous Viitattu 19.11.2018. https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/artikkelit/pankkisektori-muutoksen-kynsissa/.

Hanhinen, H. 2018. Kuinka alhaiseksi asuntolainan marginaalin voi nipistää? Hypo: 0,25 % todistetusti saavutettu – Katso, mitkä asiat painavat vaakakupissa eniten. Yle. Viitattu 14.10.2018. https://yle.fi/uutiset/3-10200037.

Huolman-Lakari, M-J. 2016, Asunnon verot. 3., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Kokko, O. 2018. Nyt kannattaa kilpailuttaa asuntolaina: ”Ensimmäinen 0,25 prosentin marginaali on nähty”. Iltasanomat. Viitattu 8.11.2018. https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005675446.html

Kontkanen, E. 2016. Pankkitoiminnan käsikirja. 4., uudistettu painos. Helsinki: Finva.

Lalli, E. 2012. Hartiapankki, omakotirakentajan paras turva: terveen talon rakentamisen opas Suomi: Books on Demand GmbH

Lehtonen, J. 2017. Vanhan asuntolainan kilpailutus. Viitattu 4.10.2018. https://www.asuntolaina.org/vanhan-asuntolainan-kilpailutus/.

Liikanen, E. 2017. Pääjohtaja Erkki Liikanen: 10 vuotta siitä, kun rahoitusmarkkinoiden turbulenssit alkoivat. Ne johtivat lopulta suureen finanssikriisiin. Viitattu 8.10.2018. https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/puheet-ja-haastattelut/2017/10-vuotta-siita-kun-rahoitusmarkkinoiden-turbulenssit-alkoivat.-ne-johtivat-lopulta-suureen-finanssikriisiin/.

Makkonen, A. 2016, Asunto- ja kuluttajarahoitus. Helsinki: Alma Talent

Mäntylä, J-M. 2018. Suuttuuko pankki, jos kilpailutat asuntolainasi? Ei tietenkään. Yle. Viitattu 14.10.2018. https://yle.fi/uutiset/3-10192605.

Nordea 2018. Asuntolainahakemus. Viitattu 7.11.2018. https://lobby.nordea.fi/#/mortgage/calculator

Oksanen, J. 2017. Viitattu 22.10.2018. https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005265623.html

Ollikainen, M. 2016. Suomalaiset ovat pankkiuskollista kansaa – Suomen pankki on huolissaan kilpailun puutteesta. Viitattu 23.10.2018. https://seura.fi/asiat/tutkivat/p309371/.

Osuuspankki 2018a. Omistaja-asiakas ja edut. Viitattu 13.11.2018. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/omistaja-asiakas-ja-edut.

Osuuspankki 2018b. Lainalaskuri. Viitattu 7.11.2018. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri?credit=4

Pankkiasiat 2017. Miten lainan korko lasketaan? Viitattu 14.10.2018. https://pankkiasiat.fi/miten-lainan-korko-lasketaan.

Pankkiasiat 2016. Pankin vaihto ja mitä tulisi tietää. Viitattu 23.11.2018. https://pankkiasiat.fi/pankin-vaihto-ja-mita-tulisi-tietaa.

Pietiläinen J. 2018. Omakotitalon asumismenoissa lähes 1 000 euron ero – Pahin syyllinen: lämmityskulut. Helsingin uutiset. Viitattu 3.11.2018. https://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/618460-omakotitalon-asumismenoissa-lahes-1-000-euron-ero-pahin-syyllinen-lammityskulut.

Ranta, E. & Kujala, P. 2018. Tällaisia marginaaleja pankit tarjoavat nyt asuntolainoille – ”Kilpailu on ollut vauhdikasta”. Iltasanomat. Viitattu 3.12.2018. https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000005917102.html.

Riekkinen, T. 2016. BITTI 1: LibreOffice-harjoituskirja. e-Oppi.

Simola, U. 2018. Asuntolainat vertailussa – millaisia korkoja on tarjolla? Veronmaksajat. Viitattu 8.11.2018. https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainat-vertailussa--millaisia-korkoja-on-tarjolla/

S-pankki 2019. Lainahinnasto. Viitattu 5.1.2019. https://www.s-pankki.fi -> kaikki tuotteet ja palvelut -> verkkopankki -> palveluhinnasto

Suomen pankki 2018a. Asuntolainasopimuksien uudelleenneuvottelu kasvussa. Viitattu 12.11.2018. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainasopimusten-uudelleen-neuvottelut-kasvussa/.

Suomen pankki 2015. Asuntolainojen takaisinmaksuajat pidentyneet ja marginaalit kaventuneet. Viitattu 11.10.2018. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2015/asuntolainojen-takaisinmaksuajat-pidentyneet-ja-marginaalit-kaventuneet/.

Suomen pankki 2017. Asuntolainojen korot laskivat entisestään. Viitattu 10.10.2018. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2017/asuntolainojen-korot-laskivat-entisestaan/.

Suomen pankki 2018b. Euribor. Viitattu 8.10.2018.https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/.

Suomen pankki 2019. Opi taloudesta: sanasto. Viitattu 20.6.2019. https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/sanasto/

Säästöpankki 2019. Korkoputki. Viitattu 20.6.2019. https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/korkoputki

Takuusäätiö 2018. Mitä eläminen maksaa? Viitattu 24.11.2018. https://www.takuusaatio.fi > Itseapu.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja. Helsinki: Edita Oy

Valtionvarainministeriö 2017. Viitattu 23.11.2018. https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/suomen-talouden-elpyminen-voimistuu.

Lainan lyhennyslaskuri

Lainan tiedot	
Laina-aika vuosina	6
Lyhennysten määrä	72
Korko	1,56 %
korko/per lyhennys	0,13 %
Lainamäärä	16 528,08 €
Tasaerä	240,62 €
Lainan hoitokulut	3,00 €

Maksetut korot yhteensä	
Tasalyhennyslaina	784 €
Annuiteetti	796 €
Muut kulut yht.	216,00 €

Tasalyhennyslaina

Vuosi	Kuukausi	Korko	Lainamäärä	Lyhennys	Korko	Suoritus	Jäännös
	0		16 528 €				
	1	1,56 %	16 528 €	230 €	21 €	251 €	16 299 €
1	12	1,56 %	14 003 €	230 €	18 €	248 €	13 773 €
2	24	1,56 %	11 248 €	230 €	15 €	244 €	11 019 €
3	36	1,56 %	8 494 €	230 €	11 €	241 €	8 264 €
4	48	1,56 %	5 739 €	230 €	7 €	237 €	5 509 €
5	60	1,56 %	2 984 €	230 €	4 €	233 €	2 755 €
6	72	1,56 %	230 €	230 €	0 €	230 €	- 0 €
				16 528 €		17 312 €	

Annuiteettilaina eli tasaerä

Vuosi	Kuukausi	Korko	Lainamäärä	Maksuerä	Korko	Lyhennys	Jäännös
	0		16 528 €				
	1	1,56 %	16 528 €	240,62 €	21,49 €	219,13 €	16 308,95 €
1	12	1,56 %	14 102 €	240,62 €	18,33 €	222,28 €	13 879,64 €
2	24	1,56 %	11 415 €	240,62 €	14,84 €	225,78 €	11 189,58 €
3	36	1,56 %	8 687 €	240,62 €	11,29 €	229,32 €	8 457,26 €
4	48	1,56 %	5 915 €	240,62 €	7,69 €	232,93 €	5 682,01 €
5	60	1,56 %	3 100 €	240,62 €	4,03 €	236,59 €	2 863,15 €
6	72	1,56 %	240 €	240,62 €	0,31 €	240,30 €	0,00 €
				17 324,39 €			

Haastattelulomake

Lainan kustannukset:

Lainan jäljellä oleva määrä?
Kokonaiskorko ja hoitomaksu?

Lainan sopimusehdot:

Lainan ehdot?
- sisältääkö lyhennysvapaat
- muuta mitä haluttaisiin muuttaa: vakuus
Halutaanko lyhennystapa vaihtaa?
Korkokannan tai maksuvälin vaihtaminen?

Kustannukset:

Asunnon kk kohtaiset kulut (vesi, sähkö, lämpö ja vakuutukset/julkiset maksut jne.)?

Muut kiinteät kustannukset (mm. ravinto, auto/liikkuminen, hygienia, vakuutukset)?

Säästötavoitteet/säästö (yllättävien menojen varalta)?

Pankkipalvelut:

Mitä pankkipalveluilta odotetaan minimissään (tilit, kortit jne.)?

Pankin sijainti? (ns. asiointimahdollisuus; konttori palvelut, nettipankki, sähköinen palvelu)

Muut mieltymykset?