



LAUREA

Asuntolainan takaisinmaksukyvyyn ris-
kien kartoitus

Henkilöasiakkaan lainan takaisinmak-
sun riskit



Rantala, Katri

2009 Leppävaara

LAUREA-AMMATTIKORKEAKOULU

Laurea Leppävaara

ASUNTOLAINAN TAKAISINMAKSUKYVYN RISKIENKARTOITUS

Henkilöasiakkaan lainan takaisinmaksun riskit

Katri Rantala

Asuntolainan takaisinmaksukyvyyn riskienkartoitus

Vuosi 2008 Sivumäärä 49

Opinnäytetyöni tavoitteena on selvittää asuntolainan riskejä lainanottajan näkökulmasta ja sitä, kuinka riskit voitaisiin minimoida ja miten niihin voisi varautua etukäteen. Asuntolainat ovat olleet suuressa kasvussa jo vuosia. Yhä useammat nuoremmat hankkivat oman asunnon. Asuntolainanottajat eivät aina ole tietoisia siitä, minkälaisia riskejä voi tulla vastaan. Lainaehdot on hyvä selvittää etukäteen ennen kuin on valmis saamaan lainapäätöksen. Vuonna 2007 tehdyssä tutkimuksessa tuli ilmi, että lainanhoitokulut ovat 7 prosentilla asuntovelallisilla yli 40 prosenttia nettotuloista ja 2 prosentilla yli 50 prosenttia. Suosituksen mukaan enintään 40 prosenttia nettotuloista tulisi käyttää lainan maksumun.

Opinnäytetyössäni käsittelen asuntolainan ehdot sekä lainaan liittyvät riskit, minkä jälkeen käydään riskikartan mukaan riskejä yksitellen läpi. Vaikka kuinka hyvin olisi varautunut mahdollisiin riskeihin, ei välttämättä vältty niiltä. Suuri osa lainanottajista ostaa vakuutuksen lainalle, jos jotain tapahtuu, hän saa apua vakuutusyhtiöltä ja näin välttää ahdinkoon joutumisen.

Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä käytetään riskienhallinnan perusteita ja käsitteitä yleisellä tasolla sekä tarkastellaan 90-luvun laman tapahtumia.

Johtopäätöksistä käy ilmi, että asuntolainanottajan on hyvä olla selvillä, kuinka voidaan välttyä riskeiltä sekä minkälaisia suojia on mahdollista ottaa. Pankkien tulisi enemmän kertoa asiakkaalle näistä suojautumistavoista esimerkiksi koron kasvua ajatellen. Jos haluaa välttyä koron noususta, valitaan joko koko lainaan tai osaan lainasta kiinteäkorkoinen korko.

Lainanottaja voi kohdata työttömyyttä tai yllättäviä elämäntilanteita, jotka vaikuttavat henkilön maksukykyyn. Lainanottajan jäädessä työttömäksi, tulee asiakkaan heti ottaa yhteyttä luotonantajaan ja tarkastella tilannetta yhdessä.

Katri Rantala

Risk management of the house loan repayment ability

Year 2008

Pages 49

The objective of this thesis was to clarify the risks of taking a housing loan from the borrower's point of view and how these risks could be avoided or at least prepared for beforehand. The size of housing loans has been increasing for years. People are wanting to become independent and to buy their first apartment at an increasingly young age. Loan takers are not always aware of what risks they may face. It is important that people have sufficient information about housing loans before going to the bank. This thesis is based on an analysis of housing loans carried out in 2007. The research showed that for 7 per cent of loan takers the costs of the loan amounted to some 40 per cent of their net income, and for 2 per cent these costs were more than 50 per cent of their net income, which is too much.

The thesis first examines the characteristics of housing loans and then one by one examines their risks by means of a risk map. No matter how well one is prepared for the possible risks, problems will not necessarily be avoided. The majority of loan takers also take out insurance on the loan so that if something happens they can receive assistance from the insurance company and in this way avoid difficulties.

As the theoretical frame of reference of the thesis I apply the basics and concepts of risk management on a general level and examine the events of the 1990s.

When taking a housing loan, people should clarify how to avoid risks and what types of protection are available. It is important that the bank looks after the borrower. The borrower should receive the best possible help and advice when it is needed. A good example is knowing how to cope if interest rates rise. One should also know how to avoid risks.

People who are going to take a housing loan should also be aware of what to do if they lose their job or for some other reason are unable to work, and how to apply for a debt restructuring scheme that helps people to pay their loan back. Not everyone is accepted onto the scheme, but only those who are considered as good and honest citizens.

Key words House loan, Risk mapping, Risk management, Risk map, Repayment capacity

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
2	ASUNTOLAINAN MYÖNTÄMISEHDOT	7
3	ASUNTOLAINAOTTAJAT SEKÄ MARKKINATILANNE	8
	3.1 Suomalaisen asuntorahoituksen historiaa.....	9
4	LAINAN KOROT JA KORKOVAIHTOEHDOT	11
	4.1 Euribor-korko	11
	4.2 Kiinteä korko.....	12
	4.3 Todellinen vuosikorko	12
	4.4 Lainamarginaali.....	12
	4.5 Korkojen nousu	13
5	LAINAN LYHENNYS.....	14
	5.1 Lainan tasaerälyhennys	14
	5.2 Lainan annuiteetti lyhennys.....	14
	5.3 Lainan tasalyhennys	15
	5.4 Lyhennystavan vaikuttaminen korkokustannuksiin	16
6	LAINAN VAKUUDET	17
	6.1 Henkilötakaus	18
	6.2 Asuntolainan kustannukset	18
7	ASUNTOLAINOJEN VERTAILU	19
8	ASUNTOLAINAAN KOHDISTUVAT RISKIT	21
	8.1 Riskin määritelmä	22
	8.2 Rahoitustarkastuksen määräykset koskien riskien hallintaa	22
	8.3 Asuntovelallisen elämän tilanteen muutokset	23
9	ASUNTOLAINAN RISKIEN KARTOITUS JA NIIDEN SUURUUS	25
	9.1 Riskin suuruus.....	25
	9.2 Riskikartta	26
10	ASUNTOLAINAN RISKIEN MINIMOINTI	26
	10.1 Riskit ja asuntomarkkinatilanne	26
	10.1.1 Korkokatto.....	27
	10.1.2 Oma puskurirahasto.....	27
	10.1.3 Lainaturva	27
11	VELKAJÄRJESTELY.....	29
12	JOHTOPÄÄTÖKSET	31
	LÄHTEET	34

LIITTEET	38
Liite 1 Rahoitustarkastuksen esityksen pääasiallinen sisältö	38
Liite 2 Markkinakorko sekä korkomarginaali	40
Liite 3 Asuntoneliöiden määrä keskimääräisellä kuukausipalkalla	41
Liite 4 Asuntolainojen ehdot	42
Liite 5 Riskikartta	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyössäni tarkastelen henkilöasiakkaan asuntolainan takaisinmaksua ja siihen liittyviä riskejä. Aiheeni valitsin, siksi koska, se kiinnostaa minua ammatillisesti ja on myös monelle suomalaiselle asunnon ostoa suunnittelevalle hyvin tarpeellinen ja ajankohtainen. Pankit tarjoavat asuntolainoja yhä enemmän henkilöasiakkailleen. Pankit kilpailevat laina-asiakkaista. Nykyiset laina-ajat voivat olla hyvinkin pitkiä, jopa 30 vuotta, mikä ei sinänsä poista mahdollisia riskejä. Opinnäytetyössäni tarkastelen mahdollisia riskejä, joita voi tulla lainan takaisinmaksussa. Olisivatko riskit jotenkin ennakoitavissa, mutta kaikkeen kannattaa varautua, vaikka se tuntuisikin epätodennäköiseltä.

Asuntolainan alhainen korkotaso houkuttelee henkilöasiakkaita asunnon ostoon. Korkotason heilahduksiin lainanottajan olisi varauduttava, mutta miten? Tiedostetaan, että korko voi muuttua jopa laskea. Vuonna 2007 tehdyssä Rahoitustarkastuksen tekemässä tutkimuksessa tuli ilmi, että lainanhoitokulut olivat 7 % asunovelallisilla yli 40 prosenttia nettotuloista ja 2 % yli 50 prosenttia. Rahoitustarkastuksen suosituksen mukaan enintään 40 prosenttia nettotuloista tulisi käyttää lainan maksuun.

Pankit myöntävät asuntolainoja tietyin ehdoin ja edellytyksin. Asiakkaalla tulee olla luottotiedot kunnossa, säännölliset ansiotulot ja pankin asettama riittävä vakuus lainalle. Pankkien velvollisuus on neuvoa asiakasta laina-asioissa. Kaikille henkilöille ei voida suositella samoja lainoja eikä ehtoja. Lainan hakijan on kuitenkin hyvä tutustua ehtoihin ennen lainan ottamista. Henkilön tulee keskustella yhdessä pankkivirkailijan kanssa, lainan takaisinmaksusta, koroista, vakuuksista ja mahdollisista riskeistä. (Tapiola)

Viime vuosien aikana kotitalouksien aktiivisuus asuntomarkkinoilla on ollut vilkasta, mikä on kasvattanut asuntoluottojen kysyntää ja nostanut asuntojen hintoja. Lainaa on otettu suuria määriä, pitkäksi aikaa ja hyvin pienellä puskurilla. Ison asuntolainan lisäksi kotitaloudet ovat ottaneet myös kulutusluottoa. (Rata 2008)

2 ASUNTOLAINAN MYÖNTÄMISEHDOT

Pankit myöntävät asuntolainoja asunnon tai asumisoikeusosuuden ostoa varten sekä asunnon rakentamiseen tai korjaamiseen. Oma asunto hankitaan yleensä silloin, kun oma taloudellinen tilanne antaa siihen mahdollisuuden. Lainan myöntämisen tärkeimmät edellytykset ovat säännölliset tulot ja takaisinmaksukyky sekä riittävät vakuudet lainalle. Lainanottajan kyky maksaa lainan lyhennykset ja korot on lainan saamisen tärkein edellytys. Pankit myöntävät pitkäaikaisia 20 - 30 vuoden pituisia asuntoluottoja. Asiakkaan velvollisuus on kertoa totuudenmukaisesti omasta taloudellisesta tilanteestaan. Luottoa myönnettäessä pankki tekee laskelman luotonhakija tietojen perusteella. (Asuntolaina)

Takaisinmaksukykyä arvioitaessa lasketaan kuukautta kohden käytettävissä olevat nettotulot ja tästä vähennetään säännölliset toistuvaismenot. Jos asiakkaalla on jo ennestään olevia lainanhoitomenoja, luottokorttiluottoja, osamaksusopimuksia omassa tai muussa pankissa, vähennetään nämä myös nettotuloista. Kulutusmenot sekä vakuutusmaksut tulee myös ottaa huomioon asuntolainan takaisinmaksua suunnitellessa. (Asuntorahoituspalvelus)

Asuntolainoitukseen liittyy useita käsitteitä, joihin lainan hakijan tulisi perehtyä jo ennen lainaneuvotteluiden aloittamista. Tällaisia käsitteitä ovat muun muassa korkomarginaali, viitekorko, annuiteetti, kiinteä tasaerä, omavelkainen takaus, vakuusarvo sekä lainaturvavakuutus. Kuluttajaviraston ja pankkien sivuilla löytyy hyvää tietoa lainaa liittyvistä käsitteistä. (Käsitteistöä)

Taulukko 1. Yhtiölainan vipuvaikutus.

Omarahoitusosuus	40 %	20 %	0 %
Asunnon velaton hinta	500 000 €	500 000 €	500 000 €
josta yhtiön lainaa	- 250 000 €	- 250 000 €	- 250 000 €
Myyntihinta	250 000 €	250 000 €	250 000 €
Pankkilainaa	150 000 €	200 000 €	250 000 €
Omarahoitus	100 000 €	50 000 €	0 €
Yhteensä	250 000 €	250 000 €	250 000 €
Asuntojen hinnat	-20 %	-20 %	-20 %
Asunnon velaton hinta	400 000 €	400 000 €	400 000 €
josta yhtiön lainaa	- 250 000 €	- 250 000 €	- 250 000 €
Myyntihinnaksi jää	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Asunnon myyntihinta	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Pankkilainaa jäljellä	- 150 000 €	- 200 000 €	- 250 000 €
Lainasta jää maksamatta vakuuden realisoinnin jälkeen	0 €	-50 000 €	-100 000 €

Taulukossa kerrotaan yhtiölainan vipuvaikutus, jos vakuuksien arvo laskee. Hyvänä esimerkkinä on; uudiskohteen velaton hinta ostohetkellä on 500 000 euroa ja myyntihinta 250 000 euroa. Ostajan omarahoitusosuus ja laina asuntovakuutta vastaan eri vaihtoehdoissa on esitetty taulukossa. (Velallisen riskit)

3 ASUNTOLAINAOTTAJAT SEKÄ MARKKINATILANNE

Tyypillisiä asuntolainanottajia ovat 25-45 - vuotiaat. Lainanottajat voivat joutua ottamaan lisälainaa, joka on keskimäärin noin 50 000 €. Uusien asuntolainojen suuruus on huomattavasti suurempi kuin lisälainan määrä. Etenkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat korkeammalla kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Tilastotietojen mukaan Suomessa on yhteensä 1,2 miljoonaa asuntovelallista. Yli 30 prosentilla suomalaisista on asuntolainaa, joista lapsiperheillä asuntolainaa on 60 prosentilla. Vuonna 2005 keskimääräinen lainan takaisinmaksuaika oli 17 vuotta kun taas vuonna 1998 se oli 11 vuotta. (Asuntolainanottajat)

Suomessa asuntolainaa otettaessa tärkein asia on lainanhinta sen ottohetkellä ja edullisin vaihtoehto on tämän perusteella vaihtuvakorkoinen laina. Kiinteäkorko ottaa huomioon korkojen nousun, jos haluaa varautua etukäteen. Asunnon ostajan on hyvä olla tietoinen suurta investointia tehdessään, miten tärkeä on alhainen hinta sekä kuinka tärkeää on suojautua ympäristön muutoksia vastaan. Pankilla on kuitenkin suuri rooli tässä asuntolaina hankkeessa, koska pankkineuvojan tulisi ottaa selvää lainan hakijasta kaikki oleellinen tieto ja yrittää suunnitella tulevaisuutta sitä kautta. (Asuntolainaa otettaessa)

Lähes kaikki pankit keskittyvät nykyisin kokonaisvaltaiseen palveluun. Luotonmyönnön yhteydessä pankit markkinoivat ja pyrkivät myymään asiakkaalle myös muita tarjoamia palveluja. Asuntolainan lisäksi asiakkaalle myydään muun muassa kulutusluottoa ja kotivakuutuksia. Säästämis- ja sijoituspuolella markkinoidaan yhdistelmätuotteita, joissa asiakas tekee talletuksen lisäksi sijoituksen rahastoon ja mahdollisesti myös vakuutukseen. Asiakkaalta vaaditaan valppautta ja melkoisesti vaivannäköä, jotta hän pystyy vertailemaan eri tuotteiden hintoja ja valitsemaan hänelle edullisimman paketin. Keskittäminen ei aina ole asiakkaan kannalta edullisin vaihtoehto. (Rata 2008)

Epävarmuus asuntomarkkinoilla on viime kuukausina kasvanut ja korkojen nousu on hidastanut asuntoluottokannan kasvua. Asunnon ostajien hintatietoisuus ja varovaisuus on lisääntynyt, mikä on pidentänyt asuntojen keskimääräisiä myyntiaikoja. Asuntomarkkinoiden hiljenemistä kuvaavat myös joillakin alueilla laskeneet hintapyynnöt ja myyntihinnat sekä myymättömät uudet asunnot kasvukeskuksissa. Ostajien käyttäytymiseen saattavat vaikuttaa myös Yhdysvaltain asuntomarkkinakriisin laajentuneet seuraukset ja osakemarkkinoiden vauhdin hiipuminen. Asuntoluottojen määrä oli maaliskuun 2008 lopussa 63,5 miljardia euroa. Vaikka asuntoluottokanta on edelleen kasvanut, vuoden 2005 lopun lähes 17 prosentin kasvuvauhdista on pudottu alle 12 prosentin tasolle. (Rahoitustarkastus)

Vuonna 2007 asuntolainojen kasvun lievä hidastuminen jatkui marraskuussa. Kotitalouksien asuntolainakanta kasvoi silti yhä 12,6 prosentin vauhtia. Uusia asuntolainoja sovittiin 2,3 miljardin euron arvosta ja nostettiin 1,8 miljardia euroa. (Korot)

Kotitalouksien asuntolainakannan nopea kasvu nosti lainakannan marraskuun lopussa 61,8 miljardiin euroon. Asuntoluottojen määrä on viidessä vuodessa lähes kaksinkertaistunut. Asuntolainojen kysynnän kovan kasvun laukaisi yhteisvaluutta euron käyttöönotto vuoden 2000 alussa. Kotitalouksien asuntolainat ovat sen jälkeen kasvaneet keskeytyksettä poikkeuksellisen vauhdikkaasti. (Korkojen lasku)

Lainakanta on kasvanut koko yhdeksän vuoden euroajan aivan historiallisen nopeaa vauhtia. Asuntolainojen kasvua kirittivät euron käyttöönoton synnyttämä rahoitusmarkkinoiden vakaus ja ennakoitavuus yhdessä vahvan talouskasvun kanssa. Sitä tuki kotitalouksien pitkään korkeana pysynyt luottamus oman talouden kehitykseen ja ansiotason reipas nousu. (Korkojen lasku)

3.1 Suomalaisen asuntorahoituksen historiaa

Suomi lähti liikkeelle sodan jälkeen melko ankarista olosuhteista. Voimavarat olivat hupenneet ja kansakunta joutui ponnistelemaan vielä pitkään selvitäkseen sotakorvausvelvoitteistaan. Rahoitusmarkkinoilla tästä oli seurauksena tiukka rahoitus- ja valuuttamarkkinoiden säännöstely, muiden elintarvike- ja tuontitavaroiden säännöstelyn lisäksi. Rahoitusmarkkinoilla sääntely jäi jokseenkin pysyväksi, koska tämä sääntely jatkui asuntorahoituksen osalta aina 1980-luvun loppupuolelle saakka. (Historia)

Asumisen olosuhteet eivät teollistuvassa yhteiskunnassa olleet erinomaiset. Samaan aikaan oli ratkaistavana siirtoväen ja rintamasotilaiden asumisen ongelma. Valtiovallan tukemat rahoitusjärjestelyt tulivat nyt tarpeen.

Vuonna 1950 asuntopula oli valtava. Ihmiset tulivat kaupunkiin työtä hakemaan, mutta asunnon järjestäminen oli vaikeaa. Vallitseva asumismuoto oli vuokra-asunto. Vuokraltaan säännösteltyjä vuokra-asuntomarkkinoita täydensivät hyvin laajat alivuokra-asuntomarkkinat. Pieni alivuokralaisasunto oli monen nuoren Helsinkiin muuttavan ensimmäinen asumismuoto kodista lähdettyä. (Historia)

Tiukan rahamarkkinoiden säännöstelyn ja hyvin niukkojen pääomien aikana 50-luvulla asuntolainan saamine tavalliselle palkansaajalle oli kuitenkin hyvin vaikeaa. Oma asunto ja asuntolaina olivat monelle vain haaveita. (Historia)

Vuonna 1960 pankkikenttä muuttui. Asuntosäästämisen käynnistivät Osuus- ja säästöpankit, Työväen Säästöpankki ja Postisäästöpankki. Pankit olivat hyvin aktiivisia ja kasvattivat markkinaosuuksiaan ja pakottivat myös liikepankit lisäämään panostuksiaan yksityishenkilöasiakaisiin. Isoja aluerakennuskohteita käynnistettiin ja asuntoja rakennettiin ennätystahtiin. Omistusaravalaina oli oiva väline silloin pienentämään asunnon ostajan maksavaksi tulevaa kauppahintaa ja samalla asuntolainan tarvetta. (Historia)

Asuntolainan saanti oli silti tiukalla. Asiakkaan oli sovittava pankkinsa kanssa vuosikausia kestävästä säännöllisestä säästämisestä asuntosäästötililleen, jotta tarvittava omarahoitusosuus eli yleensä puolet asunnon ostohinnasta oli saatu kasaan. (Historia)

Laina-ajat olivat lyhyitä, 7 - 8 vuotta, mutta toisaalta olihan asiakas tottunut ja osoittanut asuntoa säästäessään kykynsä maksujen hoitamiseen. Lainat olivat sääntelyn mukaisesti sidottu peruskorkoon, muita vaihtoehtoja ei ollut. Korkeiden verovähennysoikeus oli silloin hyvin merkittävä ja auttoi ratkaisevasti korkean inflaation ja siihen nähden kohtuullisen korkotason kautta lainojen takaisinmaksussa. (Historia)

Asuntorahoitus kehittyi säännöstelystä huolimatta. Enää ei tarvinnut jonottaa pankkiin saadakseen avatuksi itselleen asuntosäästötilin. Omasäästöosuudenkin tiukat vaatimukset hiukan lieventyivät ajan oloon. Lainaa alkoi jo saada muihinkin tarkoituksiin kuin oman asunnon ostoon. Pankitkin kilpailivat keskenään. (Historia)

Kaikki se, mihin rahamarkkinoilla oli totuttu ja mitä oli opittu, alkoi muuttua 80-luvulla. Rahoitusmarkkinoiden säännöstelyä oli pakko alkaa purkaa. Se aloitettiin kuitenkin selvästi liian myöhään ja liian suunnittelemattomasti. Osa oli myös sitä mieltä, että kaikki alkoi liian nopeasti, mutta kuitenkin askeleet olivat vaiheittaisia ja siihen kului koko vuosikymmen. (Historia)

Kun pääomien niukkuuteen totutetut suomalaiset huomasivat pankkilainojen saamisen helpotuneen muun muassa ilman tiukkoja ennakkosäästämisvelvoitteita, lainoja myös otettiin enemmän. Kysyntä suorastaan nousi pilviin, ja siitä ainoa looginen seuraus on hintojen lähteminen kovaan nousuun. (Historia)

Suomi ajautui suureen lamaan 1990-luvulla, mutta tähän ei vaikuttanut ainoastaan vain yksi seikka vaan se oli monen tekijän summa. Asuntomarkkinoilla voidaan sanoa, että kaikkien asuntojen hinnat laskivat siitä, mitä ne olivat olleet muutama vuosi aikaisemmin. Voidaan melkein sanoa, että asuntomarkkinat lakkaisivat olemasta joksikin aikaa. (Historia)

Laman jälkeen työelämään siirtyneet sukupolvet olivat nähneet ongelmat ja asumisratkaisuisaan päätyivät hyvin vahvasti pidättäytymään oman asunnon hankkimisesta, koska se olisi tie-

tänyt asuntolainan ottamista. Vuokra-asuminen ja uusi vuokra-asuntoa lähellä oleva asumisoikeusasuminen nousivat suureen arvoon. Suomi oli 90-luvun alkuun mennessä maa, jossa sodan jälkeisen suuren asuntopulan ongelmat oli ratkaistu vahvalla painostuksella asuntosäästämiin ja verohelpotuksin kannustettu oman asunnon hankintaan. (Historia)

4 LAINAN KOROT JA KORKOVAIHTOEHDOT

Suurin osa myönnettävistä asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia. Tällöin laina sidotaan viitekorkoon ja sen päälle lasketaan pankin kiinteä marginaali. Yleisimmin käytössä oleva asuntolainan viitekorko on euroalueen markkinakorko eli euribor. Lainan korko muuttuu tämän viitekoron muutosten mukaan, kun taas vuoden euriboriin sidotun lainan korko muuttuu kerran vuodessa. Toiseksi käytetyin asuntolainan viitekorko on prime-korko. Prime-korko on pankin oma viitekorko ja se muuttuu pankin päätöksellä. Prime-koron muutokseen vaikuttavat yleinen korkotasoa, inflaatio-odotukset sekä taloudelliset näkymät. Prime-koron muuttuessa siihen sidottujen lainojen korot muuttuvat kaikki kerralla. Muutoksia voi olla useitakin vuodessa, mutta korkotason vakiintuessa prime-korko on muuttumaton pitkään. Vaihtuvakorkoisessa lainassa on aina syytä varautua koron nousuun. (Finanssialan keskusliitto)

Asuntolainan kokonaiskorko saadaan normaalisti valitusta viitekorosta ja pankin asiakaskohtaisesta marginaalista. Marginaali liikkuu eri pankkien välillä 0,5-0,85 % välillä. Keväällä 2008 marginaalit olivat alimmillaan jopa 0,3 tasoa. Rahoitusongelman vuoksi nostettiin marginaaleja. Tänä päivänä jokaisella pankilla tulisi olla sama marginaaliprosentti. Asuntolainan voi yleensä sitoa joko pankin omaan viitekorkoon tai Euribor-korkoon. Myös kiinteitä 3-15 vuotta samana pysyviä korkoja on saatavilla. Kokonaiskorko = Viitekorko + Marginaali Pankin oman viitekoron muutokset perustuvat odotettavissa olevaan markkinakorkojen kehitykseen, inflaatio-odotuksiin sekä yleisiin talouden näkymiin. Yleensä nämä korot seuraavat markkinakorkoja, mutta muuttuvat hitaammin ja ovat siis vakaampia korkokehityksen suhteen. Pankin oman viitekoron muutoksesta päättää pankki, jos markkinoilla korot nousevat tulee pankin oma viitekorkoa myös nostaa. (Nordea)

4.1 Euribor-korko

Euribor-korko, eli Euro Interbank Offered Rate - korko, on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Euribor lasketaan 1 viikon ja 1 - 12 kuukauden jaksoille. Euribor noteerataan jokaisena arkipäivänä. Asuntolainoissa on yleistä käyttää 3, 6 tai 12 kuukauden ajalle laskettua euribor-korkoa. Kun asuntolaina on euribor-sidonnainen, tarkistetaan koron suurus aina sovitun ajanjakson välein, esimerkiksi kolmen kuukauden välein. (Nordea)

4.2 Kiinteä korko

Pankkien koroissa ja lainaehdoissa on eroja. Eri pankeissa on myös mahdollista sopia kiinteästä luotosta hieman poikkeavin ehdoin. Kiinteän koron asuntolainassa lainan korko sovitaan kiinteäksi esimerkiksi 3-15 vuoden ajaksi. Laina pysyy tämän ajan muuttumattomana, eli ei nouse eikä laske markkinoiden kehityksen mukaisesti. Tämä voi olla tietenkin hyvä tai huono asia riippuen korkojen kehityksen suunnasta. Jos kiinteää korkoa ei ole sovittu koko lainaajalle, tulee ajanjakson päätyttyä joko uusia kiinteän koron jakso tai jatkaa koron maksua viitekorolla, joka oli lainaa otettaessa sovittu. (Nordea)

4.3 Todellinen vuosikorko

Todellinen vuosikorko on korko, jossa huomioidaan lainan koron lisäksi lainaa nostettaessa perittävä toimitusmaksu ja muut lainan hoitokulut. Nämä maksu jaksotetaan koko laina-ajalle koron muodossa. (Nordea)

Valitsemalla kiinteän koron seuraaviksi viideksi vuodeksi varmistaa korkomenojen pysymisen ennallaan. Varmemman suojan saa vielä pidemmästä kiinteästä korosta. Kuitenkin yleensä lainan nostohetkellä kiinteäkorkoisten lainojen korot ovat korkeammat kuin vaihtuvakorkoisten lainojen korot. Kiinteäkorkoista lainaa ei myöskään voi maksaa pois eikä korkosidonnaisuutta muuttaa korvauksetta. Koska laina-ajan korkokehitystä ei voi ennakkoon tietää, ei voi varmuudella sanoa, mikä vaihtoehto tulee lopulta edullisimmaksi. Kiinteän koron voi nähdä vakuutuksena siitä, ettei korko muutu. Tämä on merkityksellistä silloin, kun laina on suuri maksukykyyn nähden. Lainan voi myös jakaa kiinteäkorkoiseen ja vaihtuvakorkoiseen osaan. Vaihtoehtona on myös kattokorkolaina, jossa voi määrätä asuntolainansa enimmäiskoron. Tieto talouden näkymistä antaa myös viitteitä siitä, onko otollinen aika valita kiinteä korko. (Finanssialan keskusliitto)

4.4 Lainamarginaali

Asuntolainojen marginaalit eli viitekoron päälle tulevat pankin korkosiivut ovat pudonneet Suomen Pankin ja Rahoitustarkastuksen mukaan riskirajalle. Viime vuoden lopulla asuntoluottojen keskimääräinen marginaali oli 0,5 prosenttia lainasummasta. Pankit ovat valmiit edelleen kaventamaan omaa siivuaan. Maan suurimman asuntoluotottajan Osuuspankkikeskuksen toimitusjohtaja kertoi, että ainakin osuuspankit ovat valmiit laskemaan vielä marginaalejaan voittaakseen takaisin Sampo Pankille menetettyjä markkinaosuuksia. Suomen Pankin rahoitusmarkkinaosaston päällikön mielestä 0,5 prosentista ei pitäisi enää tinkiä.

Marginaalin tulee peittää lainan kustannukset, mahdolliset luottotappiot ja pankin voitto eli oman pääoman tuottovaatimus, hän perustelee. Pankit tarjoavat asuntolainojen yhteydessä yhä useammin kulutusluottoja sekä rahasto- tai eläkesäästötuotteita, joista pankit keräävät korkeampia marginaaleja ja palkkiotuottoja. Suomen Pankissa pidetään huolestuttavana kentältä kantautuneita tietoja siitä, että asuntolainan marginaalia ollaan valmiita alentamaan, jos asiakas solmii samalla sopimuksen pankin muista tuotteista, joissa on parempi kate. (Lainamarginaalin muutos)

Tällä hetkellä joulukuussa 2008 asuntolainojen marginaalit ovat taas nousseet korkojen laskettua. Nordeassa marginaali on 0,80 %. Kesällä 2008 tuo sama lukema oli 0,35 %. Vuodenvaihteesta 2002 keskimääräinen asuntolainamarginaali on laskenut 0,4 prosenttiyksikköä. Suomessa marginaalit ovat nykyisin noin 0,4 prosenttiyksikköä alhaisemmat kuin euroalueella keskimäärin. (Rata 2008) Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus tuo lisää liikkumavaraa. Korot saa vähentää täysimääräisesti pääomatulosta. Ellei pääomatuloja ole tai ne eivät riitä, saa ansiotulojen verosta vähentää korkojen määrästä 28 %. Ensiasunnon ostajalla vähennysoikeus on 30 % koroista. Yksinäisillä henkilöillä veroista vähennettävä määrä on enemmillään 1400 euroa ja pariskunnilla 2800 euroa sekä lisäksi lapsesta 400 euroa ja seuraavista yhteensä 400 euroa. (Asuntorahoituspalvelus)

4.5 Korkojen nousu

Uusien asuntolainojen korot vuonna 2008 ovat jatkaneet laskuaan jo kahtena perättäisenä kuukautena. Marraskuussa 2007 tämä tuli esille Suomen Pankin ennakkotiedossa. Koroko laski näinä kuukausina keskimäärin 4,89 prosenttiin. Korkojen lasku vaikuttaa selvästi asuntovelallisten lainanlyhennyksiin. Vuoden 2008 lopulla korot ovat laskeneet lähelle 3 prosenttia. 12 kuukauden euribor on ollut jo jonkin aikaa 3 prosentin kummallakin puolella. (Korot)

Uusien asuntolainojen keskikorko laski alhaisimmillaan ennen kokemattomalle tasolle Euroopan keskuspankin (EKP) aloitettua rahapolitiikan keventämisen vuosikymmenen vaihteessa. Vuoden 2005 kesäkuussa uusien asuntolainojen keskikorko laski vain 2,83 prosenttiin. Euroopan keskuspankki laski ohjaukorkonsa 2 prosentin pohjaan kesäkuussa vuonna 2003 ja piti sen siinä vuoden 2005 joulukuuhun asti. (Korot)

Euroopan keskuspankki on nostanut rahamarkkinoiden ohjaukorkoa pohjasta 2 prosenttiyksikköä. Kotitalouksien uusien asuntolainojen keskikorko kääntyi nousuun keskuspankin ohjaukorkon myötä. Se on noussut parin vuoden takaisesta pohjasta 2,06 prosenttiyksikköä. Asuntolainojen keskimääräinen korkotaso on jäänyt historiallisesti hyvin alhaiseksi, mikä edelleen jatkuvan vahvan asuntojen kysynnän kanssa pitää yllä myös lainojen kysyntää. Lokakuun ja marraskuun lainakoron lasku ei välttämättä ennakoisi pysyvää käännettä. Euroajan ensimmäi-

sen täyden korkosyklin kokemukset korkojen kehityksestä ovat kuitenkin osoittaneet kotitalouksien luottamuksen yhteisvaluuttaan oikeutetuksi. (Korot)

5 LAINAN LYHENNYS

Asuntolainan lyhennystapoja on valittavana neljä erilaista. Nykyisin eniten käytetään tasaerä lyhennystapaa. On myös toinen paljon käytetty tapa annuiteetti sekä tasalyhennys. Neljäs tapa on bullet -laina. Tämä ei sovellu parhaiten isojen lainojen kohdalla, koska tämän lainan periaate on maksaa koko laina kerralla pois. Pankin kanssa lainanottajalla on mahdollista sopia lyhennysvapaista jaksoista, joiden aikana maksetaan vain lainan korko. Maksusuunnitelman muuttaminen on muutoinkin mahdollista laina-aikana ja tarkoituksenmukaista silloin kun lainanottajan taloudellinen tilanne sitä vaatii. Seuraavissa kappaleissa kerrotaan tarkemmin näistä kolmesta tärkeimmistä lyhennystavoista. (Rekonen S. 2002)

5.1 Lainan tasaerälyhennys

Tämä tapa on yleisin lyhennystapa. Tässä lainan nostohetkellä määräytyy lainasta kuukausittain maksettava lainakulu. Jos korko muuttuu, niin se muuttaa asuntolainan laina-aikaa. Pitkällä laina-ajalla ja pienellä omarahoitusosuudella otetun asuntolainan kohdalla saattaa korkotason nousu pidentää laina-aikaa tuntuvasti. Jos korko muuttuu, niin täytyy tarkkailla jatkuvasti laina-aikaa ja muuttaa tarvittaessa lainamaksun tasoa. (Rekonen S. 2002)

Mikäli pankin kanssa on sovittu laina-ajan pidentämisestä lainakoron noustessa, saattaa matkailun korkojen vallitessa sovittu tasaerän lyhennysosuus muuttua suhteellisen pieneksi, maksun koostuessa lähes pelkästään korkokuluista. Tällöin lainapääoma lyhenee odotettua hitaammin ja kokonaiskorkokulut voivat nousta paljon alkuperäistä korkeammalle. Sama riski on olemassa myös, mikäli pankin kanssa on sovittu tasaerästä, mutta kokonaiskorkokulut kasvavat tässä vaihtoehdossa kuitenkin vähemmän kuin laina-ajan pidentyessä. Tämä johtuu siitä, että tasaerällä kuitataan koko jäljellä oleva laina ja näin vältetään korkokulut, jotka syntyvät alkuperäisen suunnitelman ylittävältä laina-ajalla. Tasaerän suuruus voi muodostua ikäväksi yllätykseksi lainanottajalle, mikäli korkojen nousu tapahtuu heti laina-ajan alussa ja korkojen nousu on useita prosenttiyksiköitä. Kahden prosenttiyksikön nousu 100 000 euron esimerkkilainassa kasvattaisi tasaerän noin 23 000 euroon. (Maksutapojen vertailu)

5.2 Lainan annuiteetti lyhennys

Annuiteetti lyhennys poikkeaa tasaerästä siinä, että korkotason muutokset näkyvät korkojaksoittain lainan kuukausimaksuissa. Annuiteettilainassa rakenne on sellainen, että laina lyhe-

nee hyvin takapainoisesti eli kuukausimaksu sisältää alussa enemmän korkoa ja vain hiukan lyhennysosuutta. Annuiteetti lyhennyksessä on sama rakenne kuin tasaerässä. Sekä tasaeräettä annuiteettilaina sopivat perheille, jotka haluavat kuukausittain tasaiset lainamaksut. (Rekonen S. 2002)

Pankin kanssa sovitaan lainan suuruudesta, laina-ajasta, käytettävästä viitekorosta ja pankille maksettavasta marginaalista. Näiden tekijöiden perusteella määräytyy säännöllisen, esimerkiksi kuukausittaisen maksuerän suuruus. Mikäli viitekorko pysyy koko laina-ajan muuttumattomana, pysyvät myös maksuerät koko laina-ajan samansuuruisina. (Maksutapojen vertailu)

Laina-ajan alussa jäljellä oleva lainamäärä on korkeimmillaan ja siitä aiheutuvat korkokulutkin suurimmillaan. Sen vuoksi kuukausittainen maksuerä koostuu alussa suurelta osin korkokuluista, kun taas laina-ajan loppupäässä korkojen osuus on pienentynyt ja maksuerä koostuu suurelta osin lainapääoman lyhennyksestä. (Maksutapojen vertailu)

Mikäli lainan viitekorkona käytetään esimerkiksi yhden vuoden euribor korkoa, tarkistetaan lainan korko kerran vuodessa. Mikäli lainan viitekorko on muuttunut, lasketaan annuiteettilainalle uudet maksuerät jäljellä olevalle laina-ajalle. Laskennassa käytetään yhä oletusta uuden korkotason säilymisestä muuttumattomana laina-ajan loppuun. Viitekoron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu ja laina-aika pysyy muuttumattomana. (Maksutapojen vertailu)

Seuraavassa on esimerkki, kuinka lainan (100 000 €, 15 vuotta) kuukausierä ja kokonaiskorkokulut nousevat tai laskevat lainakoron muuttuessa ensimmäisen vuoden jälkeen. Lainan ensimmäisenä vuonna korko on kolme prosenttia ja maksuerä 691 euroa kuukaudessa. Esimerkkilainan tapauksessa lainakoron nousu neljään prosenttiin kasvattaisi maksuerää noin 50 eurolla. Alkuperäisessä lainalaskelmassa käytetyn 3 % lainakoron mukaan laskettuna kokonaiskorkokulut koko laina-ajalta ovat 24 300 euroa. Mikäli lainakorko ensimmäisen vuoden kohdalla nousee yhden prosenttiyksikön, aiheutuu lainanottajalle kasvaneita korkokuluja noin 7 700 euroa. (Maksutapojen vertailu)

5.3 Lainan tasalyhennys

Tasalyhennyslainassa lainan lyhennys on sovittu vakiosuuruiseksi. Lyhennyksen suuruus saadaan jakamalla lainapääoma lyhennysperiodien määrällä. Vakiosuuruisen lyhennyksen lisäksi maksuerään lisätään lainapääomalle kertynyt korko korkoperiodin ajalta. Lainapääoman lyheneminen pienentää koron osuutta maksueristä ajan kuluessa, lainakoron pysyessä muuttumattomana. Lainalle kertyvä korko on korkeimmillaan heti laina-ajan alussa ja pienenee kohti laina-ajan loppua. Samalla maksuerätkin pienevät loppua kohden, vaikka lainan lyhennykseen käytettävä osa on koko ajan vakio. Tasalyhennyslaina lyhenee edellä esitettyjä vaihtoehtoja

nopeammin, minkä seurauksena tasalyhennyslainan takaisinmaksuohjelma on etupainotteinen, toisin kuin annuiteetti- ja tasaerälainassa. (Rekonen S. 2002)

Tasalyhennyslainan maksuerät reagoivat viitekoron nousuun voimakkaammin kuin annuiteetti- tai tasaerälainan erät. Tosin annuiteetti ja tasaerä lyhenteisten lainojen muutokset tasoittuvat laina-ajan loppua kohti. Koska tasalyhennyslainassa jokainen maksuerästä pitää sisällään aina samankokoisen lainan lyhennyksen, lainapääoma pienenee tasaisesti ja alkuperäisen suunnitelman mukaisesti lainakorosta riippumatta. Kun lainakoron nousu ei pienennä lyhennyksen määrää, näkyy koron nousu kokonaisuudessaan erään sisältyvissä kertyneissä koroissa. Tämän seurauksena erät voivat kasvaa huomattavasti voimakkaammin kuin korkojen noususta voitaisiin päätellä. Esimerkiksi yhden prosenttiyksikön nousu koroissa ensimmäisen vuoden aikana nostaisi korontarkistushetken jälkeisen maksuerän suuruutta noin 10 % ja koron kaksinkertaistuminen kuuteen prosenttiin kasvattaisi maksuerää noin 30 %. Vastaavat kasvut annuiteettilainalla olisivat noin 6,5 % ja 21 %. Mitä pidemmälle laina-aikaa mennään, sitä pienempi on koronnousun vaikutus tasalyhenteisen lainan maksueriin. Taulukosta 2 nähdään lainan viimeisen maksuerän pysyvän lähes muuttumattomana riippumatta siitä, kuinka suuri lainakorko on laina-ajan lopussa. (Maksutapojen vertailu)

5.4 Lyhennystavan vaikuttaminen korkokustannuksiin

Kun eri lyhennystapoja verrataan keskenään, koko laina-ajalta maksettavien korkojen määrä on selvästi pienin tasalyhennyslainassa. Kuitenkin tässä lyhennystavassa on alussa suuremmat maksuerät kuin muissa vaihtoehdoissa, koska lainapääomaa lyhennetään nopeammin kuin muissa vaihtoehdoissa. (Korot)

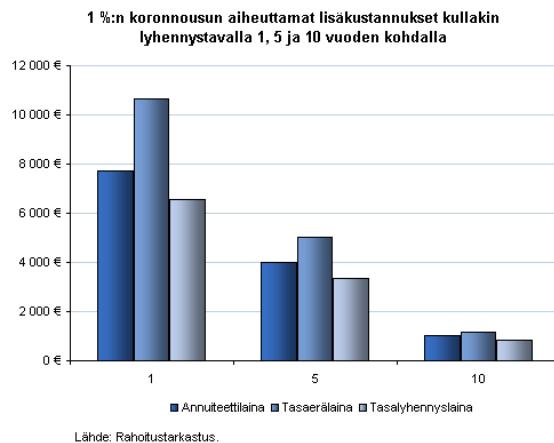
Jos korot nousevat, maksuerät kasvavat eniten tasalyhennyslainassa. Annuiteettilaina reagoi nousuun vähemmän, ja tasaerälainan maksuerät pysyvät muuttumattomina. Jos asiakas on lyhentänyt tasalyhennyslainaansa jo jonkin aikaa, korkojen nousu kohdistuu kuitenkin aiempaa pienempään lainan määrään. Tällöin vaikutus jää pienemmäksi. (Korot)

Koronnousun ajankohdasta riippumatta korkokustannukset kasvavat vähiten tasalyhennyslainassa ja eniten tasaerälainassa. Mitä lähempänä laina-ajan loppua korot kuitenkin nousevat, sitä pienempi on korkojen nousun vaikutus eri lyhennysvaihtoehtojen korkokustannuksiin. Samalla myös eri vaihtoehtojen väliset muutokset tasoittuvat. (Korot)

Edullisinta lainatapaa on mahdotonta tietää etukäteen, koska tulevista korkojen muutoksista ei ole varmuutta. Lainanottajan arvion oman taloudellisen tilan kehittymisestä ja siihen liittyvistä riskeistä tulisikin vaikuttaa lyhennystavan valintaan. Jollekin muuttumaton tasaerä

sopii parhaiten, toisille taas sopii tasalyhennyslaina, koska maksuerät pienenevät loppua kohden. (Korot)

Toisinaan kysytään, onko annuiteettilaina lyhennystavan takia kalliimpi kuin tasalyhenteiden laina. Näin ei kuitenkaan ole. Korkoprosentti on sama lyhennystavasta riippumatta ja siten lainarahan hinta on sama. Käsitys annuiteettilainan ”kalleudesta” syntyy siitä, että annuiteettilainassa maksetaan alussa vähemmän lyhennyksiä ja enemmän korkoja ja siten laina lyhenee hitaammin. Koska korko maksetaan käytössä olevalle lainan määrälle, on koron euromäärä annuiteettilainassa suurempi koko laina-ajalta kuin samanpituisessa tasalyhenteisessä lainassa. Asiakkaalla on keskimäärin enemmän lainarahaa käytössään. Tämä pätee nimenomaan, jos haluaa pitää laina-ajan samana. (Finanssialan keskusliitto)



Kuva 1. Korkokustannusten kasvu eri lyhennystavoittain, kun lainan korko nousee yhden prosenttiyksikön tilanteessa, jossa lainan nostamisesta on kulunut 1 vuosi, 5 vuotta tai 10 vuotta. Laina on 100 000 euroa, laina-aika 15 vuotta ja korko alussa 3 %. (Korot)

6 LAINAN VAKUUDET

Asuntolainoissa vakuutena käytetään yleensä hankittavaa asuntoa. Yleensä lainaa saa 70 % hankittavan asunnon hinnasta. Omakotitalokiinteistön arvosta hyväksytään hieman vähemmän riippuen mm. asuntokiinteistön sijainnista ja rakennusvuodesta. Uuden asunnon vakuusarvo on luonnollisesti korkeampi kuin vanhan asunnon vakuusarvo. Lisävakuudeksi käy omaisuus kuten pörssiosakkeet, sijoitusrahasto-osuudet, käteistalletukset, kesämökit, metsäpalstat ja -kiinnitykset sekä tonttimaat. (Vakuutukset)

6.1 Henkilötakaus

Kyseessä on henkilötakaus, kun toinen henkilö vastaa lainanottajan velasta. Takaus on käytännössä useimmiten omavelkainen, eli pankilla on oikeus vaatia velan maksua suoraan takaajalta tarvitsematta vaatia sitä ensin velalliselta. On syytä miettiä tarkkaan keneltä pyytää takausta ja etenkin kenen takaajaksi itse ryhtyy. Valtion takaus oman asunnon hankintaa varten onkin otettu käyttöön osittain siksi, ettei henkilötakauksia olisi tarpeen käyttää asuntolainoissa. Panttauksessa pantin antaja vastaa luotosta pantatun omaisuuden arvolla. (Asuntorahoitus selvitys)

6.2 Asuntolainan kustannukset

Lainaa nostettaessa pankki yleensä perii asiakkaalta erilaisia kertapalkkioita. Palkkioiden määrä vaikuttaa myös lainan hintaan ja hankaloittaa eri vaihtoehtojen vertailua keskenään. Käytetään esimerkkinä 100 000 euron tasalyhennyslainaa, jonka laina-aika on 15 vuotta ja viitekorko 3 %. Pankki A tarjoaa lainaa 0,5 % marginaalilla, ja veloittaa lainaa nostettaessa 650 euroa kuluja. Pankki B tarjoaa vastaavaa lainaa 0,60 % marginaalilla mutta ilman kuluja. Kumpi vaihtoehdosta sitten on edullisempi kuluttajalle? Nopeasti tarkastellen vaihtoehto A alhaisempine marginaaleineen tuntuu houkuttelevammalle. Todellisuudessa vaihtoehdot ovat kuluttajalle lähes samanhintaisia, kun rahan aika-arvo huomioidaan. (Maksutapojen vertailu)

Taulukko 2. Palkkiot koskien asuntolainaa Nordeassa.

Järjestelypalkkio	0,3 % kuitenkin vähintään 150,00 €
Järjestelypalkkio lainaan, johon tulee LyhennysJousto	0,3 %, kuitenkin vähintään 200 €
Järjestelypalkkio verkkopankissa	125,00 €
Järjestelypalkkio verkkopankissa, kun lainaan tulee LyhennysJousto	175,00 €
Osanosto	20,00 €
Lainan maksuerän automaattinen suoraveloitus 1.5.2006 alkaen	1,20 €

LyhennysJousto-lainan maksuerän automaattinen suoraveloitus	2,50 €
Luoton maksu, lasku paperilla	4,20 €
Luoton maksu, lasku verkkopankissa	1,20 €
Luoton maksu, e-laskuna eräsiirrosta	1,20 €
Maksumuistutus velalliselle, takaajalle tai vieraanpannantinantajalle (hinta/kpl)	5,00 €
Maksuohjelman muutos (1 krt/v)	30,00 €
LyhennysJousto nykyiseen lainaan	60,00 €

Taulukosta huomaa, kuinka paljon erilaisia kustannuksia syntyy jo lainaa ottaessa. Kun lyhennyseriin lisätään jokin näistä edellä mainituista palveluista, voi kustannukset nousta huomattavasti korkeiksi. Taulukossa on kuvattu Nordea Pankin hinnastoa kanta-asiakkaan kohdalla. Eri asiakastasoilla oleva henkilö saa erisuuret edut. Avainasiakkuus on korkein taso ja asiakkaat saavat 50 % alennukset kaikista Nordean palveluista. On kuitenkin tärkeää vertailla muiden pankkien välillä hintoja, koska joku pankki voi tarjota lainaa halvemmalla kuin toinen, mutta on kuitenkin luettava tarkkaa pienetkin kirjoitukset, jotta kustannukset ovat varmasti selvillä. (Kustannukset)

7 ASUNTOLAINOJEN VERTAILU

Asuntolainojen kilpailuttaminen kannattaa koska pankkien hintaerot voivat olla jopa satoja euroja vuodessa. On muistettava että lainojen kustannukset eivät ole vain pankista riippuvia ja lainan kustannuksiin vaikuttaa myös mm asiakassuhde pankkiin. Esimerkiksi pankkien kanta-asiakasjärjestelmät ja erilaiset luoton maksukyvyyn arviointijärjestelmät (credit scoring-järjestelmät), tekevät sen, että asiakkuus erilaistuu. Sen myötä pankit erilaistavat hintojaan. (Asuntolainojen kilpailuttaminen)

Taulukko 3. Hintavertailu pankkien kesken

Aktia Säästöpankki	2233
Handelsbanken	2633
Nooa Säästöpankki	2784
Nordea Pankki	2208
Okopankki	2243
Sampo Pankki	2755
Tapiola Pankki	2431

Taulukossa on hintavertailu eri pankkien kesken. Yllä oleva hintavertailu on Kuningaskuluttajan tekemä. Taulukossa käy ilmi asuntolainan lyhennyserät kuukaudessa. Kyseessä on yksinasuva nainen, joka haki asunto- ja autolainaa 68 000 € (vuonna 2006). Hänellä on 60 000 euron asuntolaina ja 8 000 euron kulutusluotto autoa varten. Säästöön menee muutama sata euroa kuussa. Parhaimman tarjouksen teki Nordea. Ero kalleimpaan Nooan on melkein 600 euroa vuodessa. (Asuntolainojen kilpailuttaminen)

Pankkien välinen kilpailu kotitalouksien luotoista ja talletuksista on tänä päivänä kovaa. Tuuleekin muistaa, että pankit jatkuvasti kilpailevat kotitalouksien talletuksista sekä asuntoluotoista. Asiakkaat ovat erittäin tehokkaita kilpailuttamaan asuntolainansa, mutta säästämis-, sijoitus- ja vakuutuspalveluissa kilpailuttaminen on yleisesti ottaen hyvin vähäistä. (Rata 2008)

Pankkien välinen kilpailu alkoi kiristyä talletusmarkkinoilla vuoden 2007 loppupuolella. Sekä kysyntä- että tarjontapuoli aktivoituivat. Asiakkaiden kiinnostusta määräaikaistalletuksiin lisäsi markkinakorkojen nousu. Markkinoiden epävarmuus lisäsi myös osaltaan vähäriskisten sijoitusten suosiota. Asiakkaat hakivat sijoituksilleen turvallisuutta ja ennakoitavuutta. Tarjontapuolella uudet toimiluvan saaneet pankit sekä islantilaiset pankit toivat syksyllä näkyvästi markkinoille uusia korkotarjouksia. Markkinaehtoisen varainhankinnan kallistuminen toi talletuskilpailuun mukaan myös muut pankit. Erityisesti määräaikaisten talletusten suosio on kasvanut. Maaliskuussa 2008 kotitalouksien talletuskanta oli 14,2 prosenttia edellisen vuoden maaliskuuta korkeampi. Enintään 2 vuoden määräaikaisten kotitalouksien talletusten määrä on kasvanut huikkeitä 48,8 % viime vuoden maaliskuusta. (Rahoitustarkastus)

Perinteisten määräaikaistalletusten lisäksi myös erilaisten sijoitustalletusten ja yhdistelmätuotteiden suosio on kasvanut. Korkokilpailu on nostanut luvattujen korkojen tason selvästi ylitavanomaisten pankkitalletuskorkojen. Yhdistelmämarkkinointi kiinnittää helposti asiakkaan huomion pelkästään luvattuun korkotuottoon ja saa unohtamaan rahastosijoitukseen liittyvät riskit. Asiakkaan onkin hyvä pitää mielessään säästämisen ja sijoittamisen ero. Sijoittaminen

esimerkiksi sijoitusrahastot, osakkeet sisältävät aina riskin pääoman menettämisestä kun taas talletuksissa pääoma on turvattu niin kauan kuin pankin toiminta jatkuu. Talletuksia suojaa kuitenkin talletussuoja sen enimmäismäärään asti, mikä on Suomessa 50 000 euroa pankin maksukyvyttömyystilanteita varten. (Rahoitustarkastus)

8 ASUNTOLAINAAN KOHDISTUVAT RISKIT

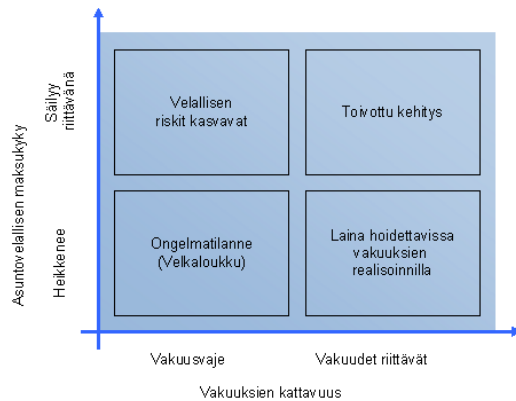
Suurimmat riskit ovat kotitalouden oman tulotason romahdus ja korkotason nousu. Korkotason suhteen suomalaiset asuntomarkkinat ovat todella haavoittuvammat kuin verrataan muihin euroalueisiin. Suurin osa suomalaisista lainoista on vaihtuvakorkoisia ja niissä korko on sidottu 12 kuukauden euriboriin. Riskitekijöitä liittyen asuntolainan takaisin maksuun ovat yllätävä elämäntilanteen muutos. Seuraavissa kappaleissa käsitellään tarkemmin riskejä ja kuinka niihin voidaan varautua. Vaara ei piilekään nykytilassa, vaan siinä, jos nykytilaan tulee muutoksia. (Holliwel, J. 1997.)

Asuntojen hintatason lasku voi vaikuttaa velallisen maksukyvyyn heikkenemiseen vakuuksista puhuttaessa. Lainan ehtojen muuttaminen onnistuu vain, jos vakuuksien vakuusarvot kattavat jäljellä olevan lainan määrän. Mikäli näin ei ole, ei lainan uudelleen neuvotteluun välttämättä ole mahdollisuutta. Ilman lisävakuuksien asettamista ei ole pankilla mahdollisuutta myöntää lainaa uusin ehdoin. (Rata)

Yksi tapa tehdä riskien luokittelu on jakaa velallisen riskiin vaikuttavat tekijät kahteen ryhmään sen mukaan, vaikuttavatko ne velallisen maksukykyyn vai vakuuksien arvoon. Tämän jaon taustalla oleva ajatus ja eri vaihtoehtojen seuraamukset käyvät ilmi kuvasta 1. Kuvan nelikentästä näkyy hyvin se, että asuntovelallisen ajautuminen vakaviin ongelmiin on aina seurausta useamman tekijän kehityksestä. Velkaloukkuun ajaututaan vasta sitten, kun sekä maksukyky että vakuuksien kattavuus heikkenevät. (Velallisen riskit)

Velallisen riskit kasvavat silloin, kun vakuuksien arvo laskee pienemmäksi kuin jäljellä olevan lainan määrä, mutta velallisen maksukyky säilyy kuitenkin riittävänä. Tässä vaiheessa tilanne on vielä hallittavissa, sillä riskien kasvusta huolimatta vakuuden arvon lasku pienemmäksi kuin jäljellä oleva lainan määrä ei aiheuta velalliselle suoria seuraamuksia. Mikäli vakuuden arvon lasku ei johdu velallisen omista toimista, pankki ei voi vaatia lisävakuuksia.

Vakuuksien realisointi tulee velalliselle eteen, kun maksukyky heikkenee niin paljon, ettei hän pysty enää suorittamaan lainasta. Vakavimmat seuraukset ovat tapauksissa, joissa velallisen maksukyky heikkenee samalla kun vakuuden arvo alittaa jäljellä olevan lainan määrän. Velasta ei enää voida selviytyä vakuuksien realisoinninkaan avulla, ja velallinen on ajautunut velkaloukkuun. Velkaloukun riskiä lisää erityisesti velkaosuuteen nähden pieni omarahoitusosuus eli asunnon ennakkosäästämisen vähyyys. (Velallisen riskit)



Riskin kaksi ulottuvuutta ja niiden muodostama nelikenttä

8.1 Riskin määritelmä

Riski määritellään siten, että se on epävarmuutta tulevasta tuotosta. Usein se tarkoittaa sitä, että on mahdollista saada sijoituksesta tappiota tai jopa voidaan menettää sijoitettu pääoma kokonaan, vaikka jälkimmäinen vaihtoehto on hyvin hajautetun sijoitusrahaston tapauksessa käytännössä mahdoton. Riskin ei pitäisikään liittyä aina ajatukseen kaiken menettämisestä, vaan sitä voidaan mitata ja vertailla eri sijoitusten välillä sekä hyvinä että huonoina aikoina. (Riskin merkitys)

Riskin mittarina käytetään yleensä volatiliteettia, joka mittaa sijoituksen arvon heilahtelua. Mitä suurempaa heilahtelu on, sitä suurempi todennäköisyys on, että sijoitus tuottaa merkittävästi tuotto-odotusta heikommin. On otettava huomioon, että sijoitus voi tuottaa toiseenkin suuntaan. Volatiliteetti ilmoitetaan prosenteissa ja on esimerkiksi rahamarkkinarahastolla n. 0,3 %, obligaatorahastolla alle 5 % ja osakerahastoilla yli 15 %. Rahaston volatiliteetti on yleensä suurin piirtein samalla tasolla sekä hyvinä että huonoina tuottovuosina, joten se on varsin luotettava tulevan volatiliteetin mittari. (Riskin merkitys)

8.2 Rahoitustarkastuksen määräykset koskien riskien hallintaa

Rahoitustarkastus on koontunut kolme tärkeintä asiaa koskien riskien hallintaa. Ensimmäisenä on riskien tunnistaminen ja mittaaminen. Jatkuvasti muuttuva toimintaympäristö edellyttää riskien ennakkointia. Tulee pohtia, minkälaisia riskejä voi tulla eteen. On otettava huomioon kaikki riskit, vaikka ne tuntuisivatkin kaukaisilta. Riskien tunnistaminen on olennaisen tärkeää muun muassa silloin, kun valvottava tarjoaa uusia tuotteita tai laajentaa uuteen liiketoimintaan. (Riskien tunnistaminen)

Riskien mittaamiseen käytetään usein tilastollisia menetelmiä etenkin silloin, kun on kyse määrällisistä riskeistä. Näitä ovat mm. luottoriski ja markkinariskit. Luottoasiakkaat jaetaan luottokelpoisuutensa perusteella eri riskiluokkiin. Mitä suuremmaksi riski arvioidaan, sitä korkeampi korko ja huomattavampi riskipreemio asiakkaaseen kohdistetaan. Kaikkia riskejä ei voida kuitenkaan mitata määrällisesti. Osa riskeistä on laadullisia, ja niitä voidaan vain arvioida. Tällaisia ovat mm. henkilöstöön, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit. (Riskien tunnistaminen)

Toinen asia, jonka rahoitustarkastus on nostanut esille, on riskinoton rajoittaminen. Riskinottoa rajoitetaan limiitein, jotka voivat koskea esimerkiksi luottopäätöksiä tekevien työntekijöiden luotonantovaltuuksia ja avoimien valuuttapositioden kokoa. Riskejä voidaan myös hajauttaa eri toimialoille, jos on tarvetta. Riskejä voidaan myös siirtää sopimuksin tai poistaa luopumalla jostakin toiminnosta. (Riskinoton rajoittaminen)

Kolmas asia, jonka rahoitustarkastus nostaa esille, on riskinoton seuraaminen ja valvonta. Tämä on oleellinen osa koko riskien hallintaa. Jos tämä kohta jää välistä, on työn tulos epäselvä. Valvonnalla pyritään varmistamaan, että organisaatiossa noudatetaan vahvistettua riskinoton strategia. Riskien valvonta tulisi erottaa riskejä ottavasta toiminnosta, jotta valvonnan riippumattomuus voidaan turvata. (Riskin seuraaminen)

Hyvä riskienhallinta edellyttää, että toimintoja valvotaan päivittäin. Valvonta sisältää mm. johdolle annettavat raportit, sovittujen riskirajojen sekä toimintaperiaatteiden ja toimintaohjeiden noudattamisen valvonnan ja poikkeamien seurannan, hyväksymis- ja valtuutusjärjestelmät sekä erilaiset varmistus- ja täsmäystoimenpiteet. (Riskin seuraaminen)

Lain tarkoituksena oli luoda menettelytapa sille, että vaikeuksiin joutuneiden yksityishenkilöiden taloudellinen tilanne voitiin korjata. Myöntämisedellytyksistä on todettu muun muassa se, että velkajärjestely voitaisiin myöntää maksukyvyttömälle velalliselle, jos maksukyvyttömyyden pääasiallisena syynä on velallisen maksukyvyn olennainen heikentyminen olosuhteiden muutoksen johdosta. Näitä syitä ovat muun muassa työttömyys, sairaus tai jos velkajärjestelyyn on muuten painavat syyt. Vuoden 1992 lakiesitys löytyy kokonaisuudessaan liitteenä. (Rahoitustarkastus)

8.3 Asuntovelallisen elämän tilanteen muutokset

Lainanottajan on vaikea kuvitella tilannetta etukäteen, että mitä jos hän joutuu työttömäksi tai sairastuu äkillisesti vakavasti. On kuitenkin hyvä varautua tai miettiä tilannetta etukäteen, jotta ei tulisi yllätyksenä, miten tilanteessa toimitaan. Näiltä asioilta voidaan kuitenkin suo-

jautua ottamalla vakuutus, joka on suojana, jos jotain tapahtuu. Seuraavissa kappaleissa kerrotaan tarkemmin eri tapahtumien kulusta ja niiden vaikutuksesta maksukykyyn.

Työttömyys on erityinen velkaantumistilanne. Tässä tilanteessa henkilön on sopeuduttava tilanteeseen ja tehtävä paljon töitä työn saamisen eteen. Vaikka työttömyyttä onkin vaikea ennakoida, mutta kaikkeen tulisi silti varautua. Koskaan ei voi olla varma siitä, mitä ensi viikolla tapahtuu. Jos henkilö on joutunut työttömäksi omasta tahdostaan tai sitä vastaan, hänen tulee selvittää, riittäväkö hänen tulonsa kattamaan menot sekä velat, vaikka hän ei olisi työelämässä. Tulee tehdä tarkka suunnitelma siitä, säilyykö hänen elintasonsa vai onko hän taloudellisesti ongelmissa. Jos henkilö on jäänyt työttömäksi ilman omaa tahtoaan, hän saa apua työvoimatoimistosta sekä hän voi hakeutua velkajärjestelyyn. Mutta jos hän jää omasta tahdosta työttömäksi, tulee tehdä selvitys siitä, kuinka aikoo pitää elintasonsa yllä vaikka ei olekaan työssä. (Velkaantuminen)

Lainanottaja ei tietenkään voi ennustaa, tapahtuuko hänelle jotain hänen elämänsä aikana. Kuitenkin on tärkeää varautua kaikkeen mahdolliseen. Jos lainanottaja sairastuu tai pahimmassa tapauksessa invalidisoituu, hänen tulisi tietää miten tilanteessa toimitaan. Näiden tapahtumien varalle kannattaakin ottaa vakuutus. Jos jotain tapahtuu, vakuutusyhtiö tulee apuun. Tietenkin on kerrottava asiasta pankille. Näiden avustuksella saadaan asiat hoitoon, eikä lisäkustannuksia tällöin pääse syntymään.

Avio- taikka avoero on ihmisen kannalta poikkeuksellinen elämäntilanne. Tuomioistuimien ottaa huomioon muun muassa sen, mikä on ennen veroja otettujen velkojen merkitys eron jälkeisen tilanteen kannalta. Liiton purkautuessa kummatkin tai vain toinen voi joutua taloudellisesti vaikeaan tilanteeseen. Kuitenkin suurin osa avioeroon ajautuvista selvittävät asiat keskenään, mutta tämä ei ole aina mahdollista tilanteeseen riippuen. Lainanottajan kuoleman tapauksiin on varauduttu vakuutuksella. (Velkaantuminen)

Pysyvämpiä toimenpiteitä lainamaksujen alentamiseen ovat laina-ajan pidennys tai koron alentaminen. Laina-ajan venyttäminen edelleen sitä, että asuntolainassa on olemassa pidennysvaraa. Koron alentaminen on toimenpide, jota ei normaalitapauksissa luonnollisesti pankeissa harrasteta. Toisaalta marginaalia voidaan tarkistaa, jota se on selvästi vallitsevaan marginaalitasoa korkeampi. Pankeilla on käytössään varsin paljon erilaisia mahdollisuuksia vaikuttaa asiakkaan lainamaksujen tasoon, mutta tämä edellyttää velallisen halua tarttua ajoissa tilanteeseen. Sekä luonnollisesti sitä, että perheen maksukyky riittää uudelleenjärjestelyihin. (Rekonen S. 2002)

Pankeilla on oikeus ja velvollisuus ilmoittaa luottotietorekisteriin asiakkaan maksuvelvoitteiden laiminlyönnistä, kun maksu on viivästynyt 60 päivää maksukehotuksessa mainitusta alku-

peräisestä eräpäivästä. Luottotietomerkintä saattaa vaikeuttaa merkittävästi uuden lainan saantia, joten vaikealta tuntuvat maksuvaikeudet kannattaa ajoissa pyrkiä selvittämään yhdessä pankin kanssa. (Rekonen S. 2002)

9 ASUNTOLAINAN RISKIEN KARTOITUS JA NIIDEN SUURUUS

Riskit on syytä kartoittaa jo varhaisessa vaiheessa. Lainan hakijan tulee keskustella lainanantajan kanssa tulevista lainaan liittyvistä ongelmista sekä riskeistä.

Riskienhallinnan yhteydessä voidaan myös puhua ABC-ajattelusta, joka tarkoittaa:

- a) riskien tiedostamista eli kartoittamista
- b) riskien luokittelua niiden todennäköisyyden ja merkittävyyden perusteella
- c) riskien ennaltaehkäisevien toimenpiteiden sekä riskien eliminoimisen hallintaa

9.1 Riskin suuruus

Riskit voidaan myös jakaa asiaryhmittäin, jolloin keskityt jokaiseen aihepiiriin yksilöittäin. Tämä tapa ei ole asuntolainan riskejä kuvattaessa paras vaihtoehto eikä myöskään käytännöllisin. Näin saat varmemmin kartoitettua kaikki aihekokonaisuudet. Vaikka riskien kartoitus on tärkeää, on aivan yhtä tärkeää riskien tunnistamisen jälkeen tehtävä ennaltaehkäisy ja varautuminen. Riskit tulee huomioida tapahtuman alkujärjestelyistä aina tapahtuman jälkeiseen toimintaan asti. (Kartoitus)

Jokaiselle riskille tulee laskea riskin suuruus. Se saadaan siten, että määritellään riskin todennäköisyys siten, että riski on epätodennäköinen, mahdollinen tai todennäköinen. Tämä jälkeen määritellään tapahtuman seuraukset. Seuraukset voivat olla vähäisiä, haitallisia tai vakavia. Näiden kahden keskiarvosta saadaan luku, joka on 1-5 välillä. Tämä luku kertoo riskin suuruudesta. Mitä suurempi luku on, sitä vakavampi riski. (Kartoitus)

Taulukko 4. Riskin suuruuden määrittely.

Tapahtuman todennäköisyys	Tapahtuman seuraukset		
	Vähäiset	Haitalliset	Vakavat
Epätodennäköinen	1. Merkityksetön riski	2. Vähäinen riski	3. Kohtalainen riski
Mahdollinen	2. Vähäinen riski	3. Kohtalainen riski	4. Merkittävä riski
Todennäköinen	3. Kohtalainen riski	4. Merkittävä riski	5. Sietämätön riski

Riskin suuruutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että kuinka usein tapahtuu tilanteita, joissa vahinko on mahdollinen. Onko tähän jokin syy vai johtuuko se tietämättömyy-

destä vai jonkun toisen osapuolen syy. Yksi pääasia on että vahinko sattuu, jos et ole erityisen, riskin on usein liian todennäköinen. Todella tärkeä huomio on se, että mihin kaikkeen vahinko vaikuttaa sekä miten monia ihmisiä ja sen seuraukset koskevat. (Riskin suuruus)

Välilliset seuraukset voivat olla usein paljon suuremmat kuin välittömästi seuraava vahinko. Esimerkiksi tietokoneen hajoaminen on vain tuhansien markkojen vahinko, mutta sen seurauksena voi mm. tilausten hoito keskeytyä. Näitä vahinkoja tulee miettiä myös samalla idealla asuntolainan osalta. Tätä riskien suuruuden määrittelyä voi käyttää myös asuntolainojen riskien riskin suuruutta arvioitaessa. (Riskin suuruus)

9.2 Riskikartta

Riskikartasta selviää riskejä, jotka vaikuttavat olennaisesti asuntolainan takaisinmaksuun ja näihin olisi hyvä varautua etukäteen. Melkein jokaiseen riskikartassa esiteltävään riskiin voidaan varautua. Kartassa esitellään riskit sekä syyt että pahimmat seuraukset, mitä voi tapahtua, jos riski toteutuu. Kartassa on myös kerrottu riskin suuruudesta sekä toimenpiteistä, kuinka voidaan varautua riskiin sekä mitä muita toimenpiteitä on mahdollista hyödyntää. (Riskikartta liite 5)

10 ASUNTOLAINAN RISKIEN MINIMOINTI

Tunnistettuja asuntolainariskejä voidaan hallita monilla eri keinoilla. On pyrittävä estämään vahinkojen syntyminen tai vähentämään niiden seurauksia. Tarvittavat toimenpiteet riippuvat riskin suuruudesta. Vahingoissa on usein kyse tapahtumaketjusta. Parasta on vaikuttaa ketjun alkupäähän eli poistaa häiriöiden syy. Riskit tulee torjua ennakkoon. Vahingontorjuntatoimilla voidaan vaikuttaa sekä vahingon suuruuteen että sen todennäköisyyteen. Erikokoiset riskit edellyttävät erilaisia toimia, mutta isoimpiin riskeihin tulee aina varautua vakuuttamisella. (Minimointi)

10.1 Riskit ja asuntomarkkinatilanne

Yksittäinen kotitalous voi harvoin paljon vaikuttaa ostoaajankohtaan, mutta markkinatilanteen ja alueen hintatason aktiivinen seuraaminen ennen kauppaa on todella suositeltavaa. On tärkeää olla tietoinen, minkälainen ajankohta on ostaa asunto. Silloin kun lainaa on helposti saatavilla ja korko on alhainen, voi olla vaarana, että maksaa asunnosta liikaa. Tämän vuoksi kannattaa olla selvillä markkinatilanteesta ja niin voi myös välttää asuntoloukkuja. Kun asuntoa vaihdetaan ja hinnat ovat selvästi nousussa, on syytä pyrkiä siihen, että uusi asunto löytyy nopeasti. Kun näin toimitaan, voidaan varmistaa, ettei uuden asunnon hinta karkaa. Hintojen laskiessa vaarana on kahden asunnon loukku, jos ensin ostaa asunnon eikä saakaan enää myö-

hemmin myyntiaikojen venyessä vanhasta asunnosta arvioimaansa hintaa. (Asuntorahoitusvelvitys)

10.1.1 Korkokatto

Korkokattolainassa lainan korolle asetetaan taso, jonka yli se ei voi nousta. Jos viitekorko on korontarkistushetkellä korkokattoa korkeammalla, pysyy lainakorko asetetun katon tasalla. Niin kauan kuin viitekorko alittaa tai on sama kuin korkokatto, lainan korko seuraa viitekorkoa normaalisti. Toisin kuin kiinteäkorkoisessa lainassa asiakkaalle jää siis mahdollisesta korkojen laskusta syntyvä etu. (Suojautuminen)

Monesti ajatellaan, että korkokatto on lainanottajalle varsin kallis ja hankalasti arvioitava vaihtoehto, mutta nykyisen markkinatilanteen huomioon ottaen se on varsin hyödyllinen. Jokaisen asunovelallisen kannattaisi miettiä korkokaton liittämistä lainaansa, koska korot voivat lähteä ihan koska vain jyrkkään nousuun ja se vaikuttaa lyhennysmäärään välittömästi. Kun pankki antaa lainan korolle korkokaton, se ottaa vastuulleen mahdolliset tappiot, jotka syntyvät jos viitekorko nousee yli asetetun korkokaton. Nämä oletetut tappiot pankki veloittaa lainanottajalta. Pankki laskuttaa korkokattosopimuksesta joko kiinteän summan, joka maksetaan heti laina-ajan alussa, tai vaihtoehtoisesti maksu suoritetaan korkomarginaalia suurentamalla. Korkokatto tulee sitä kalliimmaksi, mitä pidemmäksi ajaksi sopimus tehdään tai mitä alemmalle tasolle maksimikorko halutaan rajata. (Korot)

Taulukko 5. Korkokaton hinta Nordeassa

10.1.2 Oma puskurirahasto

Asiakas voi itse varautua lainan korkojen muutoksiin pitämällä lainanhoitotilillä ylimääräistä puskurirahastoa. Puskurirahastoa voi kasvattaa matalien korkojen aikana maksamalla lainanhoitotilille enemmän kuin maksuerä on. Näin tilille kertyneitä varoja voidaan käyttää myöhemmin esimerkiksi korkojen noustessa, ilman että tilille maksettavaa suoritusta kasvatetaan. (Suojautuminen)

10.1.3 Lainaturva

Yhä useampi asunnonostaja ottaa asuntolainan yhteydessä lainaturvaksi kutsutun vakuutuksen. Nordeassa uusista asuntolainoista joka kolmanteen otetaan vakuutus. Sammossa ja Opyryhmässä vakuutus liitetään yli 40 prosenttiin uusista asuntolainoista. Lainaturva on henkivakuutus, josta maksetaan jäljellä oleva laina esimerkiksi kuoleman tai työkyvyttömyyden kohdatessa. (Vakuutukset)

Vakuutusten suosio on kasvanut tasaisesti kolmen neljän viime vuoden aikana. Kaikista pankin asuntolainoista vajaaseen neljäsosaan on liitetty vakuutus. Eniten lainan turvaaminen kiinnostaa lapsiperheitä ja niitä, joiden laina palkkaan suhteutettuna on iso. On hyvä ottaa vakuutus (Vakuutukset)

Vakuuksia kauppaavat pankit uskovat lainaturvan suosion yhä kasvavan. Suomessa on ollut tapana vakuuttaa esimerkiksi auto tai jokin muu kulkuväline, mutta kodin lainaa sen sijaan ei ole turvattu. Kiinnostus lainan turvaamisesta on kasvanut sitä mukaa, kun kuluttajien tietoisuus asiasta lisääntynyt. (Vakuutukset)

Lainan turvaavia vakuutuksia on Suomessa kaupattu asiakkaille reilut kymmenen vuotta. Ensimmäisenä niitä ryhtyivät myymään osuuspankit. Vakuutuksen hinta riippuu muun muassa lainanottajan sukupuolesta ja iästä sekä turvan kattavuudesta. (Vakuutukset)

Suppeimmillaan vakuutus kattaa vähintään kuolemantapauksen, mutta turvan voi laajentaa koskemaan myös työttömyyttä ja tilapäistä työkyvyttömyyttä sekä vakavan sairauden ja tapaturman aiheuttamaa työkyvyttömyyttä. (Vakuutukset)

Osuuspankit tarjoavat lainanottajille joko kuukausierissä maksettavaa tai kerralla lainaa otettaessa maksettavaa luoton takaisinmaksuturvaa. Kuukausittain maksettava vakuutus lisää yksinäisen lainanottajan kuukausierää 8,5 prosenttia, parin maksuja 9,5 prosenttia. Esimerkiksi 100000 euron lainan kuukausierää vakuutus kasvattaa 650 eurosta 710 euroon. Laskelmassa laina-ajaksi on valittu 16 vuotta, mikä vastaa nykyisin asuntolainojen keskiarvoa. Suosituimpi vaihtoehto on kuitenkin kertaerässä maksettava vakuutus. (Vakuutukset)

Osuuspankin tekemässä esimerkkilaskelmassa samaisen 100000 euron lainaan laajana pariturvana otettavan vakuutuksen hinnaksi tulee 8234 euroa. Oletuksissa lainan ottavat 30-vuotias nainen ja 35-vuotias mies. Koko laina-ajalle jaettuna vakuutus maksaa päivää kohden 1,78 euroa. Tuo summa ei ole kovinkaan suuri, jos mietitään mitä muut voitaisiin saada tuolla rahalla. (Vakuutukset)

Osuuspankin johtajan mielestä ihmiset kuvittelevat sosiaaliturvaa paremmaksi, kuin se todellisuudessa on. "Lainan hoitamisessa on haastetta, jos tulot puolittuvat esimerkiksi työkyvyttömyyden tai työttömyyden takia, Osuuspankin johtaja sanoo. (Vakuutukset)

Pankit tarjoavat asuntolainanottajille lainaturvaa, turvatakseen asiakkaan takaisinmaksukyvyn. Tämä tarkoittaa usein lainapääoman suuruista turvaa kuolemantapauksen varalle. Edullisimman lainaturvan saa ns. pariturvana. Kysymyksessä on siis henkivakuutus. Siksi onkin syytä miettiä ennen lainaturvan ottamista, mitä vakuutuksia itsellään jo on. Näitä vakuutuksia on

myös erilaisia ja niistä osa antaa turvaa myös esimerkiksi työttömyyden varalle. Korvauksen saantiperusteet tulee selvittää tarkasti. (Rekonen S. 2002)

Lainaturvavakuutuksesta saattaa tulla hyvinkin kallis, jos turvan kattavuutta lisätään koskemaan muita tilanteita kuin vain kuolemantapausta. Kuitenkin korvausperusteen täyttyminen saattaa osoittautua käytännössä monimutkaiseksi. Korvausperusteet kannattaa siis selvittää hyvin, ennen kuin ottaa kuolemantapausturvan lisäksi muita tilanteita kattavan vakuutuksen. Pankista saa tietoa lainaturvasta. (Rekonen S. 2002)

11 VELKAJÄRJESTELY

Maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti maksukyvytön hoitamaan eräänntyviä velkoja. Jos velallisen varat ja ennakoitavissa olevat tulot eivät päivittäisten menojen jälkeen riitä velkojen maksamiseen, henkilö on maksukyvytön, jollei kyseessä ole maksuvalmiusongelma. (Velkaantuminen)

Laki edellyttää velallista korjaamaan maksukyvyttömyytensä omatoimisesti. Jos henkilö on työkykyinen, tulee hänen käydä kokopäivätyössä. Kun taas työttömän tulee ilmoittautua työvoimatoimistoon ja hänen velvollisuutensa on ottaa vastaa hänelle tarjottua työtä sekä koulutusta. (Velkaantuminen)

Velkajärjestelyllä pyritään siihen, että velallinen sopii velkojansa kanssa velkojen maksusta. Jos tässä ei onnistuta, niin tuomioistuin voi hakemuksesta päättää järjestelyistä. Velkajärjestely voidaan myöntää henkilölle, jonka kotipaikka on Suomessa. Tällä tarkoitetaan sitä, että henkilöllä on täällä varsinainen asuntonsa ja kotinsa. Sillä, onko täysi- vai vajaavaltainen, ei ole merkitystä. Velkajärjestelyyn voi hakeutua velallinen, jos maksukyvyttömyytensä pääasiallisena syynä on maksukyvyyn heikentyminen

- sairauden
- työttömyyden
- työkyvyttömyyden
- muun olosuhteen muutoksen vuoksi tai
- velkajärjestelyyn on muuten painavat perusteet (Velkaantuminen)

Velkajärjestely voidaan hylätä, jos velallinen ei täytä edellä mainittuja kriteereitä. Esteitä koskevilla säännöksillä on haluttu vaikuttaa siten, että velkajärjestelyä ei myönnetä sellaisille henkilöille, joiden velkaantumiseen liittyy yleisen yhteiskunta- ja maksumoraalin kannalta arveluttavia piirteitä. Järjestely voidaan kuitenkin joissain tapauksissa myöntää, jos siihen on erityisiä vastasyitä. Seuraavaksi syitä, jotka esimerkiksi estävät velkajärjestelyn toteutumisen. Jos velallinen on tuomittu yhdestä tai useammasta rikoksesta, jolla hän on tavoitellut

taloudellista hyötyä sekä hänen velkansa koostuvat näiden rikosten korvauksista. Velkajärjestelyä ei myöskään voida myöntää, jos velallinen on pakoillut ulosottomenettelyä, salannut tulojaan tai varojaan tai antanut vääriä tietoja. (Velkaantuminen)

12 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tulevaisuudessa asuntolainojen kysyntä tulee todennäköisesti kasvamaan ja pankkien välinen kilpailu kiristymään. Tulevaisuudessa nuoret tulevat tietämään enemmän asuntolainoista sekä niiden riskeistä. Tämä on tietenkin hyvä asia, sillä näin tiedostetaan ongelmatilanteisiin. Kun verrataan oman asunnon hankintaa, on kaksi vaihtoehtoa joita tulisi miettiä. Onko parempi vaihtoehto vuokrata asunto vai ostaako heti ihan oman asunnon. Tällä tavalla ei tarvitse ottaa velkaa pankista. Kun mietitään oman asunnon ostoa, niin silloin se olisi oma ja sitä voisi sisustella omaan makuun. Kukaan ei kieltäisi ostamasta tavaroita sekä maalaan seiniä.

Asuntolainoja kannattaa vertailla eri pankkien kesken. On hyvä tapa pyytää eri pankeilta sekä muilta rahoitusyhtiöiltä tarjouksia. Voi olla jonkin verran eroja kustannusten kanssa. Jos vielä kertoo seuraavassa pankissa, että on saanut seuraavat tarjoukset näistä pankeista, niin he voivat tarjota vielä jotain parempaa. Ei kannata suostua ensimmäiseen ehdotukseen, mutta kuitenkin on muistettava, että asuntolaina maksaa, eikä sitä voi saada kustannuksitta.

Asuntolainan riskeiltä voidaan myös suojautua, mutta nämä kaikki riskit sekä suojautumisvaihtoehdot eivät ole täysin kaikkien tiedossa. Joten pankilla on velvollisuus kertoa asuntolainaa hakevalle riskeistä sekä miten voidaan varautua. Tapoja, joita ehdottomasti kannattaa harkita, ovat vakuutukset. Vakuutuksen voi ottaa kuinka laajana haluaa, mitä laajempi vakuutus sitä suuremmat kustannukset. Nämä kustannukset ovat kuitenkin selvästi pienemmät kuin ne kustannukset, jos ei pystytäkään enää maksamaan asuntolainaa takaisin.

Hintojen ennätysmäinen nousutahti ja korkojen kohoaminen ovat alkaneet ajaa velkaantuneita lapsiperheitä todellisiin vaikeuksiin. Velkaneuvontaa ja takauspalveluita tarjoavassa Takuusäätiössä lapsiperheiden Takaushakemusten määrä on lähes kaksinkertaistunut alkuvuonna. Ongelmat näkyvät toistaiseksi ennen kaikkea hoitamattomina kulutusluottoina. Helsingin Sanomien kesäkuussa teettämän laskelman mukaan 200 000 euron asuntolainan kuukausierä on noussut kolmessa vuodessa lähes 400 euroa. Myös muiden tuotteiden hinnat ovat nousseet tämän vuoden aikana nopeasti. Nousulle ei näy loppua. Korkotasoonkaan ei ole odotettavissa helpotusta vähään aikaan. Asuntolainaa otettiin tuoreen tilastotutkimuksen mukaan toukuussa 12 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten. Ja tämän vuoksi myös ongelmat ovat lisääntyneet.

Asuntovelallisen korkotaakka ei helpota lähiaikoina. Euroalueen inflaatio eli kuluttajahintojen kallistuminen pomppasi heinäkuussa ennätyskelliseen neljään prosenttiin. Inflaatiota vahditavat erityisesti kohonneet öljyn ja ruuan hinnat. Näitä nostaa kehittyvien talouksien kasvanut kysyntä ja muiden sijoituskohteiden myllerrystä pakeneva pääoma. Talouskasvun hidast-

tumisen pitäisi poistaa pahimmat inflaatiopaineet. Korkojen laskuja voi olla odotettavissa huhti-kesäkuussa vuonna 2009. (Velkakierre)

Uusien asuntolainojen kysyntä painui elokuussa 2008 alimmalle tasolleen sitten vuoden 2004. Tällä hetkellä asuntolainat ovat vaihtumassa säästämiseen. Korkojen ollessa korkealla, saa talletukselle hyvän koron. Elokussa nostettiin asuntoluottoja 1,6 miljardin euron verran, kun taas vastaavasti heinäkuussa lainoja meni vielä sata miljoonaa euroa enemmän. Pankkiala uskookin, että jatkossa asuntolainoja otetaan vain tositarpeeseen.

Velkajärjestelyä koskeva laki tuli voimaan 15 vuotta sitten. Suomi oli Euroopassa ensimmäisiä maita, joissa tämä otettiin käyttöön. Velkajärjestelyt ovat vähentyneet huomasti laman jälkeisistä vuosista. Velkaneuvojat sekä pankkialan asiantuntijat korostavat, että asioiden ei pitä antaa kärjistyä, vaan velallisen tulee ottaa heti yhteyttä luottolaitokseen, kun ongelmia ilmenee. Pankkien kanssa kannattaa neuvotella maksuaikatauluista, kuukausisummasta ja mahdollisista ajanjaksoista, jolloin lainaa ei lyhennetä ollenkaan.

Tänä päivänä Suomen pankkien tilanne on kuitenkin vakaa. Kannattavuus on hyvä sekä vakaavaraisuus on vahva.

Toistaiseksi hoitamattomien kotitalousluottojen osuus luottokannasta on vielä vähäinen. Osa kotitalouksista voi kuitenkin ajautua lainan takaisinmaksun kanssa ongelmiin korkojen noustessa tai omassa taloudellisessa tilanteessa tapahtuneen muutoksen vuoksi. Koron nousu ja pitkät laina-ajat ovat johtaneet siihen, että luoton hoidon kuukausierää ei välttämättä voida aina pitää ennallaan laina-aikaa pidentämällä. Asiakkaiden tulee näin ollen varautua mahdollisiin kuukausierien nousuihin. Lainanottajan kannattaa lainaa ottaessaan arvioida huolellisesti eri lainavaihtoehtoja ja tehdä mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen ulottuvia laskelmia taloudellisesta tilanteestaan. (Rata 2008)

Laina-aika ylittää 21 vuotta yli puolessa myönnettyistä lainoista. Järjestelyvaraa ei siis enää ole paljoa käytössä. Lyhennyksen lykkäys ei helpota velallisen taloudellista tilannetta, koska korkojen osuus maksuerästä on suuri, ja ne velallisen on kuitenkin maksettava. Hoitamattomien asuntolainojen määrä ja osuus on kasvanut, ja niitä on edelleen melko vähän. Luotto-tappiotasot ovat edelleen matalat. Asuntolainojen marginaalit ovat nousseet ja pankit ovat kiristäneet luotonmyöntökriteereitään. Takaisinmaksukykyyn kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota. Rahoitustarkastus teki elokuussa 2008 kyselyn, jossa selvitettiin, miten pankit ovat varautuneet luotonannossaan ja riskienvalvonnassaan kotitalousluottoihin ja erityisesti asuntolainoihin liittyviin riskiin. Suurten asuntolainojen määrä on kasvanut ja laina-ajat ovat pidentyneet. Nykyisin laina-ajat ovat 21-30 vuoden välillä.

Asuntolainasta aiheutuva velkarasitus vie tavallisesti 31-40% velallisen nettotuloista. On kuitenkin velallisia, joille on myönnetty asuntolainaa, vaikka heidän nettotuloista yli puolet menee lainanhoitoon kuukaudessa. Tämä lisäksi mahdolliset muut luotot lisäävät velkarasitusta. Kotitalouden ennakoimattomat, yllättävät menot, mahdollinen epävarmuus työllisyydestä ja asuntojen voimakas hintojen lasku ovat uhkia, jotka voivat aiheuttaa suuri vaikeuksia velallisille. Etenkin silloin, jos velallisen luotot hipovat takaisinmaksukyvyyn rajoja. Pankkien on luottoriskin hallitsemiseksi pidettävä lainanottajien velkarasitus riittävän matalana ja vältettävä suurien lainojen myöntämistä.

Uusien asuntolainojen marginaalit ovat olleen laskussa, mutta nyt marginaalit ovat lähteneet nousuun. Vuoden 2008 alkupuolella uusien asuntolainojen marginaalit olivat noin 0,4 %, mikä oli 0,3 % -yksikköä alhaisempi kuin vuonna 2005 myönnettyjen uusien asuntolainojen keskiarvo. Joulukuussa vuonna 2008 marginaalit ovat nousseet 0,8 %. Tällä hetkellä ollaan samoissa lukemissa kuin vuonna 2005.

Uusista asuntolainoista sidotaan edelleen noin 95 % euribor- tai primekorkoihin. Korkojen ollessa alhaalla, asiakkaan suosivat lyhyitä viitekorkoja, jopa 1 kuukauden euribor on ollut suosiossa viime aikoina. Huonona puolena tässä viitekorossa on se, että joka kuukausi lyhennysmäärä on eri, koska kuukausittain tarkastetaan korko.

Pankkien luotonmyöntökriteerit ovat luottokelpoisuus, takaisinmaksukyky sekä vakuudet. Vakuuksiksi pankki hyväksyy asuntovakuuden vakuusarvoksi tavallisesti 60-80%, kohteen käyvää arvosta. Lisävakuuksia voi olla muu reaalivakuus, valtion osatakaus ja henkilötakaus. Rahoitustarkastuksen kyselyn mukaan pankit voivat myöntää asuntolainoja ilman lisävakuutta asunnon käypään arvoon asti. Mahdollinen vakuusvaje hinnoitellaan tällöin marginaaliin. Markkina-tilanteen vuoksi luotonmyöntökriteereitä on tiukennettu. Takaisinmaksukykyä arvioidaan tiukemmin. Entistä tarkemmin tulee huomioida luotonhakijan työsuhde sekä työnantaja. Vakuuksien kattavuutta on pyritty lisäämään, jolloin lisävakuuksia vaaditaan enemmän.

LÄHTEET

Asuntolaina [WWW-dokumentti]

<http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedottaa/2_2007/8.htm> (Haettu 11.11.07)

Asuntolainaottajat [WWW-dokumentti]

<[HTTP://WWW.YMPARISTO.FI/DOWNLOAD.ASP?CONTENTID=43921&LAN=FI](http://WWW.YMPARISTO.FI/DOWNLOAD.ASP?CONTENTID=43921&LAN=FI)> (Haettu 6.1.08)

Asuntolainan muutos [WWW-dokumentti]

<<http://www.bof.fi/NR/ronlyres/1C4EF184-D826-4704-88B7-384A0CC9C493/0/010321Louekoski.pdf>> (Haettu 20.4.08)

Asuntolainaa otettaessa [WWW-dokumentti]

<<http://www.hs.fi/tulosta/HS20050515S11MA01c8r>> (Haettu 10.5.08)

Asuntolainojen kilpailuttaminen [WWW-dokumentti]

<<http://www.lainaneuvoja.fi/lainat/lainaneuvottelu.php>> (Haettu 13.3.08)

Asuntorahoituspalvelus [WWW-dokumentti]

<<http://www.pankkiyhdistys.fi/asp/system/empty.asp?P=2420&VID=default&SID=399835788394180&S=1&A=closeall&C=24543>> (Haettu 10.4.08)

Asuntoneliöitä palkalla [WWW-dokumentti]

<<http://www.fkl.fi/uploads/a0ppcm.gif>> (Haettu 20.4.08)

Chance, D. An Introduction to Derivatives & Risk Management. 2004. USA. South-Western.

Finanssialan keskusliitto [WWW-dokumentti]

<<http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2420&VID=default&SID=899437708249568&S=1&A=closeall&C=23528>> (Haettu 6.1.08)

Historia [WWW-dokumentti]

<http://www.hypo.fi/asuntorahoituksen_historia_> (Haettu 19.4.08)

Holliwell, J. The Financial Risk Manual. 1997. Glasgow. Pearson Professional Limited.

Minimointi [WWW-dokumentti]

<<http://www.pk-rh.fi/startti-riskienhallintaan/mita-riskienhallinta-on/riskien-hallintakeinoja/riskien-torjuntaperiaatteita/>> (Haettu 24.4.08)

Myönnetyt asuntoluotot [WWW-dokumentti]

<<http://www.fkl.fi/uploads/ez5sdfwdhs1b.gif>> (Haettu 20.4.08)

Nordea [WWW-dokumentti]

<www.nordea.fi> (Luettu 1.4.08)

Rahoitustarkastus [WWW-dokumentti]

<www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Valvottavalle/Riskien_hallinta/etusivu.ht> (Haettu 15.11.07)

Rata 2008 [WWW-dokumentti]

(Haettu 10.5.08)

Rekonen S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina -kirja. Suomen Rahatieto SRT Oy.

Riskikartta [WWW-dokumentti]

<<http://www.pk-rh.fi/pdf/riskienhallintatoimenpiteet-yhteenvetolomake-tyokortti>> (Haettu 1.4.08)

Riskin merkitys [WWW-dokumentti]

<<http://www.asset.abnamro.fi/InvestmentAcademy/Risks.aspx>> (Haettu 6.1.08)

Riskinoton rajoittaminen [WWW-dokumentti]

<http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Valvottavalle/Riskien_hallinta/Rajoittaminen/etusivu.htm> (Haettu 23.4.08)

Riskin seuraaminen [WWW-dokumentti]

<http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Valvottavalle/Riskien_hallinta/Seuraaminen_valvonta/etusivu.htm> (Haettu 23.4.08)

Riskin suuruus [WWW-dokumentti]

<<http://www.pk-rh.fi/startti-riskienhallintaan/mita-riskienhallinta-on/riskien-suuruuden-arviointi/riskien-suuruuden-arviointi>> (Haettu 10.5.08)

Riskien tunnistaminen [WWW-Dokumentti]

<http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Valvottavalle/Riskien_hallinta/Tunnistaminen_ja_mittaaminen/etusivu.htm> (Haettu 23.4.08)

Suojautuminen [WWW-dokumentti]

<http://www.finansinspektionen.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedottaa/2006/5_2006/liitteet/yhteenveto_lainavaihtoehtoista.htm> (Haettu 1.4.08)

Tapiola [WWW-dokumentti]

<http://www.tapiola.fi/www/yksityisasiakkaat/Pankkipalvelut/Lainat/Asuntolaina/Asuntolaina_esittely.htm> (Haettu 11.11.07)

Vakuutukset [WWW-dokumentti]

(<http://www.hs.fi/asuminen/artikkeli/Joka+kolmas+asuntolaina++turvataan+vakuutuksella/HS20050912SI1TA02sm3>) (Haettu 23.4.08)

Velallisen riskit [WWW-dokumentti]

<http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedottaa/5_2007/1.htm> (Haettu 11.11.07)

LIITTEET

Liite 1 Rahoitustarkastuksen esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki yksityishenkilön velkajärjestelystä. Uudistuksen tarkoituksena on saada aikaan säännöstö, joka tekisi mahdolliseksi korjata vaikeuksiin joutuneen yksityishenkilön (velallisen) taloudellinen tilanne. Tavoitteena on, että velkaongelmat ensisijaisesti pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse vapaaehtoisuuden pohjalta. Velkajärjestely tulisi kysymykseen vain, jos vapaaehtoista sovintoratkaisua ei ole saatu aikaan. Velkajärjestely olisi velkojan kaikkia velkojia koskeva maksukyvyttömyysmenettely, joka syrjäyttäisi velalliseen nykyisin kohdistettavissa olevan pakko täytäntöönpanon, konkurssin ja ulosoton. Velkajärjestelystä päättäisi tuomioistuin.

Velkajärjestely voitaisiin myöntää maksukyvyttömälle velalliselle, jos maksukyvyttömyyden pääasiallisena syynä on velallisen maksukyvyn olennainen heikentyminen olosuhteiden muutoksen, kuten työttömyyden tai sairauden vuoksi pääasiassa ilman velallisen omaa syytä, tai jos velkajärjestelyyn on muuten painavat perusteet ottaen huomioon velkojen määrä suhteessa velallisen maksukykyyn. Elinkeinotoimintaa harjoittavalle yksityishenkilölle velkajärjestely voitaisiin myöntää laissa säädettävien edellytyksin vain, jos velallisen velkaongelmat liittyvät hänen yksityistalouteensa. Velkajärjestelyä ei voitaisi myöntää esimerkiksi, jos velkaantuminen on pääasiallisesti aiheutunut rikoksista, joilla on tavoiteltu merkittävää taloudellista hyötyä, jos pääasiallinen osa veloista on syntynyt elinkeinotoiminnasta. Tai tilanteissa, jossa on menetelty törkeän sopimattomasti velkojia kohtaan, velkaantuminen on ollut kevytmielistä tai tapahtunut harkitusti velkajärjestelyä silmällä pitäen taikka jos velallinen on perintämenettelyssä syyllistynyt väärinkäyttöihin.

Velkajärjestelyssä tuomioistuin vahvistaisi velalliselle maksuohjelman. Maksuohjelma korvaisi velallisen alkuperäiset maksuveloitteet. Siinä velallinen veloitettaisiin käyttämään kaikki muut kuin välttämättömiin elinkustannuksiinsa ja elatusvelvollisuudesta aiheutuviin menoihin tarvitsemansa tulot velkojensa maksamiseen. Velallinen olisi velvollinen muuttamaan rahaksi kaiken muun kuin perusturvaansa kuuluvan omaisuuden.

Lakiin sisältyisivät säännökset siitä, milloin velallisen omistusasunto voitaisiin määrätä muutettavaksi rahaksi. Velalliselle vahvistettavan maksuohjelman kesto olisi yleensä viisi vuotta. Tätä pitempiaikainen maksuohjelma voitaisiin vahvistaa, jos velallisen varallisuuteen kuuluu asunto, jota ei muuteta rahaksi. Eräissä tapauksissa maksuohjelma voisi olla viittä vuotta lyhyempi.

Velkajärjestelyssä tuomioistuimien voisi tietyissä tapauksissa määrätä selvittäjän. Selvittäjän tehtävänä olisi laatia ehdotus maksuohjelmaksi ja tarvittaessa huolehtia ohjelmassa määrätystä varallisuuden rahaksi muutosta.

Velkajärjestelyn piiriin kuuluisivat kaikki velalliset velat. Myös vakuutusvelat kuuluisivat velkajärjestelyn piiriin. Tuomioistuimen päätös velkajärjestelyn alkamisesta aikaan saisi - lapselle tulevaa elatusapua lukuun ottamatta - kaikkia tätä ennen syntyneitä velkoja koskevan maksu-, perintä- ja täytäntöönpanokiellon.

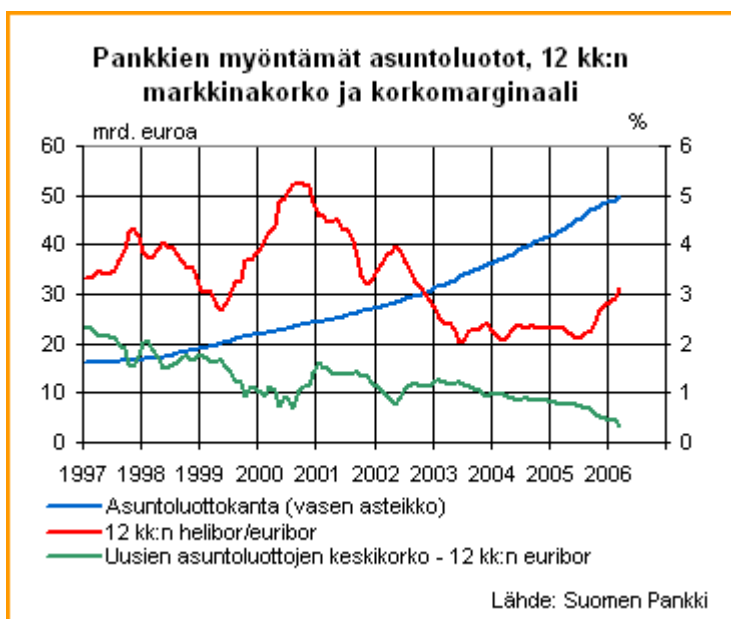
Maksujärjestelyyn sisältyvinä velkajärjestelyinä voitaisiin muuttaa velan maksuaikataulua, määrätä, että velallisen maksusuoritukset on luettava ensin velan pääoman ja vasta sen jälkeen luottokustannusten lyhennykseksi, alentaa jäljellä olevaa luottoaikaan kohdistuvaa luottokustannusten maksuvelvollisuutta, alentaa maksamatta olevan velan määrää tai poistaa velan maksuvelvollisuus kokonaan. Vakuutusvelat olisivat erityisasemassa ennen muuta sillä tavoin, että velan määrää ei voitaisi alentaa siltä osin kuin vakuuden arvo sen kattaa. Velkajärjestelyssä olisi aina käytettävissä sellaista keinoa, jolla puututaan mahdollisimman vähä velkasuhteen alkuperäisiin ehtoihin.

Maksuohjelma voitaisiin vahvistaa vastoin velkojien tahtoa, jos velkajärjestelyyn on edellytykset ja ohjelma vastaa laina säännöksiä ja velallisen maksukykyä. Maksuohjelman mukaisen suoritusvelvollisuuden laiminlyönti voisi johtaa ohjelman raukeamiseen. Ohjelmaa voitaisiin muun muassa velallisen olennaisesti muuttuneiden olosuhteiden perusteella muuttaa.

Velkajärjestelyä koskevaan lakiehdotukseen sisältyisivät lisäksi säännökset, jotka koskevat yksityishenkilön takaus- ja vakuusvastuun järjestelyä. Tällainen velkajärjestelystä erillinen järjestely tulisi kysymykseen, kun yksityishenkilö on antanut takauksen tai asettanut omistusasuntonsa vakuudeksi toisen velasta. Takauksen tai vakuuden asettajalle voitaisiin vahvistaa maksuohjelma, jonka avulla hän voisi maksaa pidemmän ajan kuluessa velan, josta takaus on annettu tai vakuus asetettu.

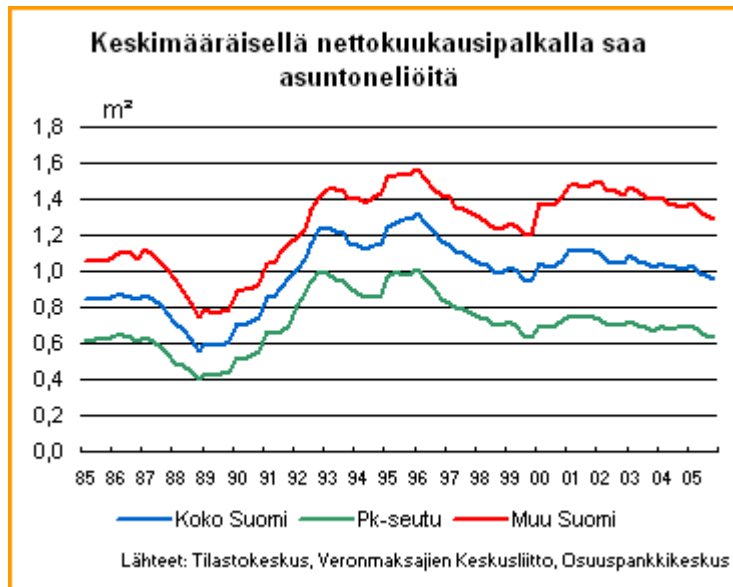
Ehdotettu lainsäädäntö on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Ehdotettu uudistus edellyttää tuomareiden ja kansliahenkilökunnan määrän lisäämistä osassa alioikeuksia. Vuoden 1993 valtion talousarvioesityksessä on varattu 7,2 miljoonan markan määräraha 32 henkilön palkkaamiseksi alioikeuksiin niiden lisätehtävien vuoksi, joita velkajärjestelyä ja yrityssaneerausta koskevista lakiehdotuksista aiheutuu. Lisäksi valtion vuoden 1993 talousarvioesitykseen on ehdotettu 10 miljoonan markan määräraha niitä kustannuksia varten, joita yleisestä oikeusavusta, selvittäjästä sekä maksuttomasta oikeudenkäynnistä velkajärjestelyasioissa aiheutuu.

Liite 2 Markkinakorko sekä korkomarginaali



Taulukossa näkyy pankkien myöntämät asuntoluotot, 12 kuukauden markkinakoron muutos sekä korkomarginaalin vaihtelu vuodesta 1997 ja vuoteen 2006. Kuten taulukosta huomataan, asuntoluotot ovat nousseet huomasti vuodesta 1997, kun taas korkomarginaali on ollut aina hieman laskussa. 12 kuukauden markkinakorko on heittelehtinyt hieman kymmenen vuoden aikana, mutta vuonna 2006 se on taas hieman nousussa.

Liite 3 Asuntoneliöiden määrä keskimääräisellä kuukausipalkalla



Taulukossa kerrotaan, kuinka suuria eroja on asuntojen välillä Suomessa. Pääkaupunkiseudulla on tunnetusti kalleimmat hinnat, kun verrataan muuhun Suomeen. Kuten kuva antaa ymmärtää, muualla Suomessa saa enemmän neliöitä samalla hinnalla kuin pääkaupunkiseudulla. Jos asunnonostaja haluaa juuri pääkaupunkiseudulta asunnon, kannattaa kuitenkin katsoa hieman laajemmalta alueelta, koska tällöin voi löytyä halvemmalla, mutta kuitenkin keskustan läheltä.

Liite 4 Asuntolainojen ehdot

1 Luoton noston edellytykset

Luoton nostaminen edellyttää, että velallinen on allekirjoittanut velkakirjakokonaisuuden, ja pankki on vastaanottanut luottoa myönnettäessä sovitun vakuuden ja kaikki panttausta tai takausta koskevat vakuusasiakirjat ovat sitovasti allekirjoitettuina pankin hallussa, ja muut mahdolliset luoton tai sen osan nostamiselle asetetut ehdot on täytetty. Jos velan ehtojen mukainen eräännyttämisperuste on olemassa, pankilla on oikeus evätä luoton tai sen osan nostaminen.

2 Korko

2.1 Korosta ilmoittaminen

Pankki ilmoittaa velalliselle koronmääräytymisjakson koron jälkikäteen tiliotteessa tai muutoin kirjallisesti. Ilmoitus voidaan tehdä sähköisesti etäviestintä käyttäen, mikäli tästä on sovittu velallisen kanssa.

2.2 Viitekoron noteerauksen lakkauttaminen tai keskeyttäminen

Jos viitekoron noteeraus lopetetaan tai keskeytetään, velkaan sovellettava viitekorko määräytyy uudesta viitekorosta annettavansäädöksen taikka viranomaisen päätöksen tai ohjeen mukaisesti. Jos uudesta viitekorosta ei anneta säädöstä taikka viranomaisen päätöstä tai ohjetta, pankki ja velallinen sopivat velkaan sovellettavasta uudesta viitekorosta. Jos pankki ja velallinen eivät pääse sopimukseen uudesta viitekorosta ennen koronmääräytymisjakson päättymistä, velkaan sovellettavana viitekoron arvona käytetään edelleen ennen koronmääräytymisjaksonpäättymistä tähän velkaan sovellettua viitekoron arvoa. Jos pankki ja velallinen eivät pääse sopimukseen uudesta viitekorosta kuuden kuukauden kuluessa koronmääräytymisjakson päättymisestä, pankki määrittelee uuden viitekoron kuultuaan pankkeja valvovia viranomaisia.

2.3 Erityislainojen korko

Kun lainasta on säännökset erityislaissa ja lainan korkoa koskevasäännös muuttuu tai viranomaisen päättää koron muuttamisesta kyseisen lain perusteella, pankilla on oikeus muuttaa velasta perittävää korkoa vastaavasti.

3 Pankkipäivä

Tämän velkakirjan ehtojen mukaisia pankkipäiviä ovat viikonpäivät maanantaista perjantaihin pois lukien suomalaiset pyhäpäivät, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä sekä joulun- ja juhannusaatto ja päivä, jota muutoin ei ole pidettävä pankkipäivänä.

4 Maksupäivän siirtyminen

Jos eräpäivä ei ole pankkipäivä, velan ja siitä perittävien korkojen sekä velan hoitoon liittyvien kustannusten maksupäivä siirtyy seuraavaan pankkipäivään. Pankilla on tällöin oikeus periä korkoa siirtyneeseen maksupäivään saakka koko velan jäljellä olevalle pääomalle.

5 Maksut ja palkkiot

Velallinen on velvollinen maksamaan pankille velkakirjanallekirjoitushetkellä voimassa olevaan Palveluhinnastoon sisältyvät velan myöntämiseen, nostoon, takaisinmaksuun ja muuhun hoitoon liittyvät maksut ja palkkiot. Pankilla on oikeus muuttaa maksuja ja palkkioita. Pankki voi korottaa velasta perittäviä Palveluhinnastoon velkakirjan allekirjoitushetkellä sisältyviä maksuja ja palkkioita yleisenhintatason kohoamisen tai kustannusten lisääntymisen vuoksi tai muusta perustellusta syystä. Pankki julkaisee maksun ja palkkion muutoksen Palveluhinnastossaan. Muutos tulee voimaan pankin ilmoittamana ajankohtana, kuitenkin aikaisintaan kuukauden kuluttua julkaisemiskuukautta lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Palveluhinnasto on nähtävissä pankin kaikissa toimipaikoissa.

Velkakirjakokonaisuuden kohdassa "Maksujen ja palkkioidenperusteet ja määrät" ovat tästä velasta perittävien sellaistenmaksujen ja palkkioiden perusteet ja allekirjoitushetkellä voimassaolevat määrät, jotka velallinen on velvollinen maksamaan pankille nostaessaan velan ja hoitaessaan velan takaisinmaksun velkakirjan, velan yleisten ehtojen ja maksuohjelman mukaisesti. Siinä ei ole sellaisia maksuja, palkkiota ja korvauksia, jotka velallisen on maksettava pankille sen johdosta, että hän on laiminlyönyt täyttää maksuvelvollisuutensa tai jotka aiheutuvat velkakirjaan, sen ehtoihin tai maksuohjelmaan tehtävistä muutoksista tai muista velallisen toimeksiannosta tehtävistä tai velallisen menettelystä aiheutuvista toimenpiteistä. Velallisen on korvattava pankille kustannukset ja palkkiot, jotka aiheutuvat velan, sen korkojen ja velan hoitoon liittyvien maksujen ja palkkioiden perimisestä.

6 Velallisen oikeus peruuttaa velkaa koskeva sopimus

Jos velkaa koskeva sopimus on tehty etäviestintä käyttäen, velallisella on oikeus peruuttaa sopimus ilmoittamalla siitä pankille 14vuorokauden kuluessa sopimuksen tekemisestä. Peruuttamisilmoituksen voi tehdä soittamalla Nordea Asiakaspalveluun, verkkopankin asiakaspostis-

sa, kirjeitse tai missä tahansa Nordean konttorissa. Ilmoituksessa on yksilöitäväperuutettava velkasopimus. Velallisen on palautettava 30 päivän kuluessa peruuttamisilmoituksen tekemisestä sopimuksenperusteella saamansa varat täysimääräisenä pankille uhalla, että peruuttaminen muutoin raukeaa. Peruuttamistilanteessa pankki palauttaa velalliselle tältä saamansa suoritukset. Pankilla on oikeusperiä korvauksena todellinen vuosikorko ajalta, jonka luotto on ollut velallisen käytettävissä.

7 Velallisen oikeus maksaa velka ennaikaisesti takaisin

7.1 Koko velan ennaikainen maksu

Velallisella on oikeus maksaa koko velka ennaikaisesti takaisin. Pankilla on oikeus periä korvaus velan ennaikaisesta maksusta, jos velallinen maksaa vaihtuvaan korkoon sidotun velankoronmääräytymisjakson aikana tai kiinteäkorkoisen velan keskenlaina-ajan, ja velkaa on myönnetty yli 16 818,79 euroa ja velan korko on kiinteä tai koronmääräytymisjakso on vähintään kolme vuotta, ja pankin velan maksuajankohtana tarjoaman vastaavan uudenvelan korkotaso on alempi kuin velallisen ennen aikaisesti maksaman velan sovittu korko. Pankki saa periä korvauksena enintään velkakirjan mukaisenkoron ja vastaavan uuden velan koron erotuksen jäljellä olevalta kiinteäkorkoisen velan luottoajalta tai viitekorkoon sidotun velanjäljellä olevalta koronmääräytymisjaksolta.

7.2 Velan ennaikainen lyhennys

Pankilla on oikeus periä korvaus velan ennen aikaisesta lyhennyksestä. Velallisen on ilmoitettava pankille ennaikaisesta lyhennyksestä vähintään viisi pankkipäivää ennen lyhennyksenmaksamista. Velan ennaikaisesta lyhennyksestä perittävänkorkauksen perusteet ilmenevät Palveluhinnastosta.

8 Velan erityiset erääntymisperusteet

8.1 Maksun viivästymisen vuoksi

Velka erääntyy maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos velallinen laiminlyö pääoman, koron tai viivästyskoron maksamiseneräpäivänä, ja maksu on viivästynyt vähintään kuukauden ja on edelleen suorittamatta, ja - jos viivästynyt määrä on vähintään 10 % tai jos siihen sisältyy useampi kuin yksi maksuerä, vähintään 5 % velan alkuperäisestä määrästä. Erääntyminen tulee voimaan neljän viikon tai, jos velalliselle on aiemmin huomautettu viivästyksestä tai muusta sopimusrikkomuksesta, kahden viikon kuluttua siitä, kun erääntymistä koskeva ilmoitus on lähetetty velalliselle. Jos velallinen edellä mainitun ajan kuluessa maksaa

koko viivästyneen määrän, erääntyminen raukeaa ilmanerillistä ilmoitusta. Kuluttajansuojalain 7 luvun 16 §:ssä on säännökset maksunviivästyisestä velallisesta riippumattomasta syystä.

8.2 Muu erityisperusteinen eräännyttäminen

Velka erääntyy maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos velallinen tai joku velallisista on antanut pankille harhaan johtavia tietoja, jotka ovat voineet vaikuttaa velan myöntämiseen tai sen ehtoihin, tai velallinen tai joku heistä kuolee, tai velan vakuutena oleva pantti muutetaan rahaksi. Jos takaaja tai joku heistä kuolee tai asetetaan konkurssiin, velallisen tai kanssatakaajan on hankittava uusi pankin hyväksymä takaaja tai muu pankin hyväksymä vakuus pankin asettamassa vähintään yhdenkuukauden määräajassa. Muutoin pankki voi kirjallisesti irtisanoa velan takaisinmaksettavaksi. Jos pankki osoittaa, että annettua vakuutta ei voida enää katsoa riittäväksi ja vakuuden arvon aleneminen johtuu velallisen tai pantinomistajan toimenpiteistä, velallisen on pankin asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ja pankin hyväksymällä tavalla lisättävä vakuutta tai lyhennettävä velkaa pankin kirjallisesti ilmoittamalla määrällä. Muutoin pankki voi kirjallisesti irtisanoa velan takaisinmaksettavaksi. Erääntyminen tulee voimaan neljän viikon kuluttua siitä, kun erääntymistä koskeva ilmoitus on lähetetty velalliselle. Jos pankki ei ole vedonnut tämän kohdan mukaiseen eräännyttämisperusteeseen heti siitä tiedon saatuaan, velalliselle on ilmoitettava kirjallisesti kuuden kuukauden kuluessa, että pankki ei ole luopunut oikeudestaan vedota eräännyttämisperusteeseen. Jos velallinen asetetaan konkurssiin, velka erääntyy heti takaisinmaksettavaksi.

8.3 Velallisen oikeus poikkeukselliseen eräännyttämiseen

Velallisella on oikeus eräännyttää velka ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi pankin tähän velkasuhteeseen kohdistuvanolennaisen sopimusrikkomuksen perusteella ilman velan ennenaikaisesta maksamisesta aiheutuvia kustannuksia.

9 Luottotietojen käyttäminen

Pankki käyttää luottoa myöntäessään ja valvoessaan sekä takausta ja panttausta hyväksyessään sitoumuksenantajan henkilöluottotietoja. Luottotiedot hankitaan Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä.

10 Maksun laiminlyönnin tallettaminen luottotietorekisteriin

Pankilla on oikeus ilmoittaa ja rekisterinpitäjällä oikeus tallettaa velkakirjan, velan yleisten ehtojen ja maksuohjelman mukaisten ja muiden velkasuhteesta johtuvien maksuvelvoitteiden

laiminlyöntiluottotietorekisteriin, kun maksu on viivästynyt vähintään 60 päivää maksukehoituksessa mainitusta alkuperäisestä eräpäivästä eivätkä pankki ja velallinen ole tehneet alkuperäisen eräpäivän jälkeen uutta maksusopimusta taikka tallettaminen on lainsäädännön tai viranomaisen päätöksen nojalla muuten sallittua.

11 Pankin oikeus antaa tietoja takaajalle ja pantinomistajalle velallisen maksukyvyystä

Pankilla on oikeus antaa tietoja takaajalle ja pantinomistajalle velallisen kaikista sitoumuksista, maksuhäiriöistä ja muista velallisenmaksukykyyn vaikuttavista seikoista.

12 Velallisen tiedonantovelvollisuus

Velallisen on ilmoitettava pankille viivytyksettä nimensä ja osoitteensa muutoksesta. Velallisen on annettava pankille pyynnöstä taloudellista asemaansa koskevia ja muita tähän velkasuhteeseen vaikuttavia tietoja, jotka ovat pankille luotonantajana tarpeellisia.

13 Pankista riippumattomien syiden vaikutus velan kustannuksiin

Jos lainsäädännön tai viranomaispäätöksen vuoksi pankin tähän velkaan liittyvät kustannukset velkasuhteen voimassaoloaikana kasvavat tai pankin tästä velasta saamat tulot vähentyvät, velallisen on korvattava tähän velkaan kohdistuva osuus kustannustenkasvamisesta tai tuottojen vähenemisestä. Korvaus peritään erillisenä maksuna tai lisätään vuosittaiseksi prosenttiyksikkömääräksi muutettuna velan korkoon. Pankin oikeus edellä mainittuun lisäykseen tai maksuun lakkaa, kun sen peruste on poistunut. Pankki ilmoittaa velalliselle muutoksesta kirjallisesti tai etäviestintä käyttäen.

14 Ylivoimainen este

Sopijapuoli ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta sopijapuolen toiminnankohtuuttomasta vaikeutumisesta. Sopijapuoli on velvollinen ilmoittamaan toiselle sopijapuolelle niin pian kuin se on mahdollista häntä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä. Jos ylivoimainen este koskee pankkia, pankki voi ilmoittaa asiasta valtakunnallisissa päivälehdissä.

15 Oikeuspaikka ja sovellettava laki

Velallinen voi nostaa tästä velkasuhteesta aiheutuvia riitaisuuksia koskevan kanteen pankkia vastaan pankin kotipaikankäräjäoikeudessa tai sen Suomessa sijaitsevan paikkakunnankäräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa. Jollei velallisella ole asuinpaikkaa

Suomessa, riitaisuudet käsitellään pankin kotipaikan käräjäoikeudessa. Tähän velkasuhteeseen sovelletaan Suomen lakia.