

VELALLISEN YMMÄRRYS ASUNTORAHOITUKSEN TERMISTÖSTÄ



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma, HAMK

Kevät 2021

Henna Pehkonen

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia velallisen ymmärrystä rahoitusprosessin aikana käytettävistä termeistä. Onko rahoitusneuvottelussa kerrottu selkeästi eri termien tarkoitukset ja onko velallinen ymmärtänyt nämä? Tavoitteena oli saada kokonaisvaltainen kuva perustuen asiakkaiden kokemuksiin ja tämän myötä parantaa ja kehittää hankalien termien läpikäymistä asiakaskohtaamisissa kanavasta riippumatta.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asuntolainojen yleisyyttä Suomessa, asuntolainaprosessia sekä asuntolainaneuvotteluissa käytettävää termistöä.

Tutkimusosuutta tutkitaan internetissä toteutetun kyselyn avulla. Tutkimusmenetelmä on kvantitatiivinen tutkimus. Kyselyä jaettiin sosiaalisessa mediassa sekä lähetettiin ystäville ja tuttaville, jotka jakoivat kyselyä eteenpäin. Vastauksia saatiin yhteensä 41 kappaletta. Tutkimus mahdollisti tutkittavaksi termien ymmärtämisen lisäksi sen, onko neuvottelukanavalla ollut vaikutusta termistön ymmärtämiseen.

Kvantitatiivisen kyselytutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että yleinen velallisten ymmärrys asuntorahoituksen termistöstä on tyydyttävällä tasolla. Kiinteistön rahoittamisessa käytetyt termistöt osoittautuivat asunto-osakkeen termistöä hankalammiksi. Lisäksi tuloksista voidaan todeta, että konttorikanavassa asuntoneuvottelun käyneet asiakkaat kokevat ymmärtävänsä termistöt paremmin kuin puhelinkanavassa käyneet asiakkaat.

Avainsanat asuntorahoitus, korko, vakuus

Sivut 23 sivua ja liitteitä 3 sivua

Author Henna Pehkonen

Year 2021

Subject Debtor's understanding of housing finance terminology

Supervisors Sanna Kuisma

ABSTRACT

The purpose of the thesis was to study the debtor's understanding of the terms used during the financing process. Has the financial negotiation clearly stated the purposes of the different terms and has the debtor understood these? The objective was to get a holistic picture based on the experiences of customers. In addition, the aim was to improve and develop the handling of difficult terms in customer encounters regardless of the channels.

The theoretical part of the thesis deals with the prevalence of mortgages in Finland, the mortgage process and the terminology used in mortgage negotiations.

The research part is studied through a survey conducted on the Internet. The research method is quantitative research. The survey was shared on social media and sent to friends and acquaintances who shared the survey. A total of 41 replies were received. In addition to understanding the terms, the study made it possible to examine whether the negotiating channel has had an impact on the understanding of the terminology.

The results of the quantitative survey showed that the general understanding of the terminology of housing financing by debtors is satisfactory. The terminology used to finance the property proved more difficult than the terminology of the housing company. In addition, the results show that customers who have negotiated housing in the office channel feel that they understand the terminology better than customers who have visited the telepho-
nechannel.

Keywords housing, finance, interest, collateral

Pages 23 pages and appendices 3 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntolainojen yleisyys Suomessa	2
3	Asuntolainaprosessi asiakkaan näkökulmasta	3
4	Asuntoluottoon liittyvää termistöä	4
4.1	Luottolaitokset ja asuntoluotto	5
4.2	Luottokelpoisuuden määrittäminen	5
4.3	Enimmäisluototussuhde	6
4.4	Asuntolainan riskeihin varautuminen	7
4.5	Asuntolainan korot	8
4.6	Lainan lyhentäminen	9
4.7	Vakuudet.....	10
4.8	Verotus	12
5	Asuntorahoituksen asiakirjat	13
5.1	Asunto-osakkeen asiakirjat.....	13
5.2	Kiinteistön asiakirjat	14
6	Tutkimus.....	15
6.1	Tutkimuksen sisältö	15
6.2	Tutkimuksen luotettavuus	16
6.3	Tutkimustulokset	17
6.4	Tutkimuksen pohdinta.....	20
7	Johtopäätökset.....	21
	Lähteet	24

Kuvat, taulukot ja kaavat

Kuva 1. Asuntolainojen nostojen määrät vuosina 2015-2020.....	2
Kuva 2. Asiakkaan maksukyvyn laskeminen asuntorahoituksessa.....	6
Kuva 3. Kyselyyn vastanneiden asuntovelallisten neuvottelukanavat.....	17
Kuva 4. Asuntolainatermistön ymmärtäminen.....	19
Taulukko 1. OP:n vakuudenarvostusprosentit.....	11

Liitteet

Liite 1 Kyselylomake

1 Johdanto

Oman asunnon ostaminen ja asuntorahoituksen hakeminen ovat suurimpia askeleita elämässä. Suomen Pankin (2021) julkaiseman tilaston mukaan kotitaloudet nostivat ennätysmäärän uusia asuntolainoja loppuvuonna 2020. Asuntolainan nostaminen on yleisin tapa rahoittaa asuntoinvestointeja ja suurin osa suomalaisista asuukin omistusasunnossa. Vuoden 2018 lopussa kaikista asuntokunnista omistusasunnoissa asui 63 %. (Tilastokeskus, 2019)

Asuntolainaneuvotteluja käydään konttorissa, puhelimessa sekä kasvavassa määrin verkko-neuvotteluina. Asuntolainaneuvottelussa käytävän termistön määrä on suuri ja monelle asia on täysin uutta. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia ja vastata kysymyksiin:

- Ymmärtääkö velallinen asuntolainaneuvottelussa käytetyt termit?
- Vaikuttaako neuvottelussa käytetty kanava termien ymmärtämiseen?

Opinnäytetyössä tutkitaan velallisten ymmärrystä asuntorahoituksen termistöön ja eri neuvottelukanavien vaikutusta tähän. Työstä rajataan pois ASP-rahoitus ja siihen liittyvä termistö. Opinnäytetyössä käsitellään asuntorahoituksen yleisimpiä käsitteitä, käydään läpi asuntorahoituksen yleisyyttä Suomessa ja asuntolainaprosessia asiakkaan näkökulmasta. Tämän jälkeen laaditaan kysely tutkimusta varten. Kysely toteutetaan verkkokyselynä. Verkkokyselyyn vastanneet ovat kaikki asuntovelallisia. Kyselylomakkeessa kysymykset ovat asteikkotyypisiä kysymyksiä, suljettuja kysymyksiä ja lopussa yksi avoin kysymys. Kyselyn tavoitteena on saada mahdollisimman monta vastausta kyselyn luotettavuuden varmistumiseksi.

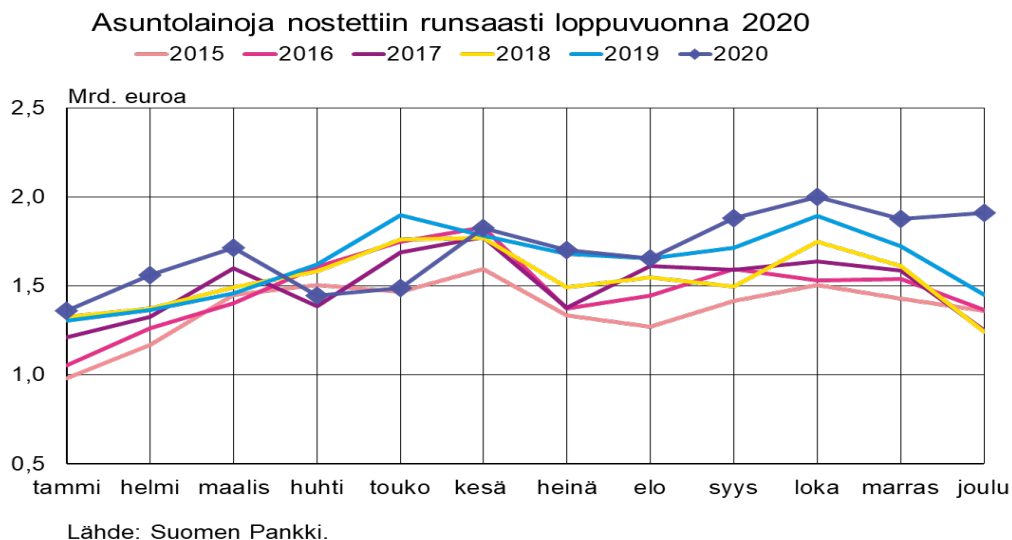
Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikutti omakohtainen kokemus termien suuresta määrästä, jotka käydään läpi luottolaitoksen kanssa suhteellisen lyhyessä ajassa. Termistön oikein ymmärtäminen on tärkeää asuntovelallisen kannalta tulevien riskien arvioimisessa sekä väärinkäsitysten välttämiseksi.

2 Asuntolainojen yleisyys Suomessa

Asuntovelkaa oli vuonna 2020 noin kolmanneksella kaikista Suomen kotitalouksista eli noin 875 900 asuntokunnalla (Tekniikka&Talous, 2020). Tilastokeskuksen mukaan eniten velkaantuneita olivat alle 35-vuotiaiden asuntokunnat. Asuntovelallisilla asuntokunnilla oli asuntovelkaa keskimäärin 100 030 euroa. Asuntovelallisella asuntokunnalla on velkaa noin 220 % käytettävissä olevista vuosituloistaan (Kiinteistölehti, 2020).

Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet vuosi vuodelta. Vuonna 2016 keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 19 vuotta, vuonna 2018 takaisinmaksuaika oli 19 vuotta ja 11 kuukautta ja vuonna 2019 jo 20 vuotta 1 kuukautta. (Suomen Pankki, 2020) Laina-aikojen pidentymiseen ovat vaikuttaneet huomattavasti pankkien tarjoamat entistä pidemmät takaisinmaksuajat sekä alhainen korkotaso. Tällä hetkellä osa suomalaisista pankeista tarjoaa jopa 45 vuoden takaisinmaksuajan asuntolainalle. (S-pankki, 2020)

Kuva 1. Asuntolainojen nostojen määrät vuosina 2015-2020.



Joulukuussa 2020 kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja 1,9 miljardin euron edestä (Suomen Pankki, 2021). Koronapandemian alkaessa asuntomarkkinoiden ennustettiin synkkenevän. Ennustuksista huolimatta etenkin vuoden 2020 syysy oli hyvin vilkasta aikaa asuntolainamarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden vilkkautta tukee myös se, että pankit ovat myöntäneet uusia asuntolainoja edulliseen hintaan. (Kauppalehti, 2021)

3 Asuntolainaprosessi asiakkaan näkökulmasta

Yleensä asuntolainaprosessin liikkeelle lähteminen alkaa asiakkaan tarpeesta tai haaveesta oman asunnon omistamiseen. Lainanhakijat ovat lainaa hakiessa erilaisissa tilanteissa. Joku voi hakea lainapäätöstä jo ennen ostettavan asunnon löytymistä, kun taas toinen voi hakea lainaa silloin, kun tarjous ostettavasta asunnosta on jo jätetty.

Asuntolainaprosessin alkuun saamiseksi asiakas on yhteydessä niihin pankkeihin, joista hän haluaa asuntolainatarjouksen pyytää. Mitä useampaan eri pankkiin lainahakemuksen lähettää, sitä useamman erilaisen lainatarjouksen myös saa.

Lainahakemusta tehdessä on hyvä pohtia sitä, kuinka suuri lainamäärä saa enintään olla. Pankit pitävät asiakkaan maksukykyä kaikista tärkeimpänä kriteerinä luoton myöntämisessä. Luottoa myöntäessä pankit haluavat varmistaa, että laina tulee maksetuksi sovitun suunnitelman mukaisesti. Useat pankit antavatkin nyrkkisäännön, että lainanlyhennykseen saisi mennä enintään kolmasosa nettotuloista. Toinen tärkeä asia luoton myöntämisessä, jolle pankit antavat painoarvoa ovat lainan vakuudet. Vaikkakin jo lainsäädäntö ohjaa suuresti minkälaiset vähimmäisvakuudet asuntolainalla tulee olla, ovat ne pankille asiakkaan maksukyvyyn heikentyessä tärkeä tekijä luoton takaisinmaksun varmistamiseksi. (Finanssivalvonta, 2018-a)

Lähes poikkeuksetta pankit ohjaavat asiakkaan tekemään lainahakemuksen verkossa. Verkossa tehtävään lainahakemukseen asiakas syöttää tiedot itsestään, mahdollisesta toisesta velallisesta, taloudellisesta tilanteestaan, haettavan lainan määrästä, ostettavan kohteen tiedot sekä tietoa lainan vakuuksista. Lainahakemuksen lähettämisen jälkeen pankista ja asiakkaan maksukyvyistä riippuen asiakas voi saada lainatarjouksen heti tai muutamien päivien kuluessa. Ennen tarjouksen saamista on myös mahdollista, että pankki ottaa asiakkaaseen yhteyttä tarkentaakseen joitakin tietoja, jotta tarjous saadaan lähetettyä. Tarkennettavia tietoja voisivat olla esimerkiksi määräaikaisen työsopimuksen päättymisen jälkeinen työtilanne tai vaikka luottohäiriömerkinnän selvittäminen. (OP, n.d.-a)

Seuraava vaihe on tarkempi neuvottelu pankin kanssa. Asiakkaan toiveesta ja pankista riippuen asiakas ja pankin neuvottelija sopivat kanavan, jota pitkin neuvottelua jatketaan. Yleisimmät kanavat ovat konttorissa asiointi kasvokkain, puhelinneuvottelu tai verkkoneuvottelu. Neuvottelussa käydään yksityiskohtaisesti läpi asiakkaan maksukykyä, lainan- ja korkojen ominaisuuksia, lainan turvaamista, ostettavan kohteen tietoja, vakuuksia sekä asunnon- ja asuntolainan verotusta. (Nordea, 2019-a)

Kun myyjä on hyväksynyt ostajan ostotarjouksen eli kauppahinta on lyöty lukkoon, on aika sopia pankin kanssa yksityiskohdat kuntoon kaupantekoa varten. Viimeistään tässä vaiheessa pankin kanssa sovitaan panttikirjojen- ja lainhuudon hausta, osakekirjan sekä isännöitsijäntodistuksen toimittamisesta, lainan turvaamisesta, lyhennyspäivästä, lyhennystavasta, vakuuksista sekä muista yksityiskohdista. Lainan yksityiskohtien muuttuessa alkuperäisestä tarjouksesta, on pankki velvollinen lähettämään asiakkaalle aina päivitetyn tarjouksen.

Ennen kaupantekoa vuorossa on vielä laina-asiakirjojen allekirjoittaminen. Allekirjoituksen voi hoitaa sähköisesti verkkopalvelutunnuksilla tai pankin konttorissa. Allekirjoitukset lainasopimukseen vaaditaan kaikilta velallisilta, takaajilta sekä vakuudenantajilta. Allekirjoitusten jälkeen kaupat voidaan toteuttaa. Asuntokaupoilla mahdollinen kiinteistövälittäjä, pankkitoimihenkilö sekä ostaja huolehtivat siitä, että kauppakirjat allekirjoitetaan, kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille, mahdollinen varainsiirtovero tulee maksetuksi ja varainsiirtoveroilmoitus tehdyksi sekä osakekirja siirtyy asiankuuluvine merkintöineen ostajalle tai panttikirjat siirtyvät myyjältä ja lainhuuto suoritetaan. (Nordea, 2020)

4 Asuntoluottoon liittyvää termistöä

Asuntoluottoprosessiin liittyy suuri määrä erilaisia termejä. Tässä kappaleessa käsitellään asuntoluottoon liittyviä termistöjä, jotka ovat olennaisia kaikissa luottoneuvotteluissa ostettavasta kohteesta riippumatta. Nämä termistöt käsittelevät asuntoluottoa, luotonmyöntäjiä, luoton myöntämisen kriteerejä, korkoja, lainan takaisinmaksua, riskeihin varautumista, vakuuksia sekä verotusta.

4.1 Luottolaitokset ja asuntoluotto

Luottolaitokset ovat asunto- ja kuluttajarahoituksessa merkittävimpiä toimijoita markkinoilla. Luottolaitokset ovat finanssialan toimijoita, joille Euroopan keskuspankki on myöntänyt toimiluvan. Luottolaitostoimiluvan omaavat yritykset voivat hankkia yleisöltä takaisin maksettavia varoja. (Makkonen, 2016, s. 45)

Luottolaitosten toiminta on voimakkaasti säädeltyä ja niiden toimintaa valvoo finanssivalvonta. Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa mm., että luottolaitokset täyttävät lainsäädännössä ja määräyksissä asetetut vaatimukset. Tarkemmin sanottuna finanssivalvonta valvoo luottoyhtiöiden toimintaa, vakavaraisuutta, riskienhallintaa sekä riskinottoa. (Finanssivalvonta, 2018-b)

Asuntoluotolla tarkoitetaan luottoa, jonka avulla rahoitetaan asunnon, kiinteistön, vapaaajan asunnon hankinta tai rakentaminen. Asuntoluottona pidetään myös sellaista lainaa, jolla maksetaan pois taloyhtiövelka tai jolla säilytetään asuinoikeus edellä mainittuihin asuntoihin ja kiinteistöihin. (OP, 2018)

4.2 Luottokelpoisuuden määrittäminen

Asiakkaan lähettäessä luottohakemuksen pankkiin, arvioi pankki asiakkaan luottokelpoisuuden ennen lainalupauksen antamista. Arviointi perustuu asiakkaansuojan- sekä luottoriskienhallinnan sääntelyyn, jonka toteutumista finanssivalvonta valvoo. Jokaisen pankin tekemän luottopäätöksen on perustuttava luottoanalyysiin. Analyysistä on käytävä ilmi arvio luotonhakijan takaisinmaksukyvyistä, takaisinmaksuhistoria, luoton käyttötarkoitus- ja takaisinmaksunlähde, vakuuden kattavuus -ja realisoitavuus sekä arvio mahdollisista riskeistä. (Makkonen, 2016, ss. 121–122)

Kuva 2. Asiakkaan maksukyvyyn laskenta asuntorahoituksessa.

ASIAKKAAN MAKSUKYVYN LASKENTA ASUNTORAHOITUKSESSA	
Nettotulot (palkkatulot, eläketulot, säännölliset pääomatulot)	
+	
Muut tulot (lapsilisät, elatusmaksut, tuet ja etuudet)	
= TULOT	
Asumismenot (vuokra, sähkö, vesi, kiinteistövero, jätehuolto..)	
+	
Kulutusmenot (vaatteet, vakuutukset, ruoka, polttoaine...)	
+	
Lastenhoitomenot (päiväkoti, elatusmaksut)	
+	
Velanhoitokulut (sisältää kaikista veloista aiheutuvat kulut)	
=MENOT	
TULOT – MENOT = MAKSUKYKY	

4.3 Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhdetta kutsutaan toiselta nimeltään lainakatoksi. Asuntolainoihin sovelletaan kaikissa luottolaitoksissa enimmäisluototussuhdetta. Enimmäisluototussuhde on tullut käyttöön Suomessa vuonna 2016 ja sen tarkoituksena on hillitä kotitalouksien velkaantumista ja näin ollen ohjata myönnettävän asuntolainan enimmäismäärää. (S-pankki, 2021)

Enimmäisluototussuhteella on kaksi merkittävää prosenttilukua. Ensiasunnon ostajien 95 % ja muiden kuin ensiasunnon ostajien 90 %. Tämä tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostajilla asuntolainan määrä saa olla enintään 95 % vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä ja muilla kuin ensiasunnon ostajilla 90 %. Lainakattosäätelyn mukaan ensiasunnon ostajilla tulee siis olla vähintään 5 % omia säästöjä tai riittävästi muita reaalivakuuksia ja

muilla kuin ensiasunnon ostajilla vastaavasti 10 %. Asuntoa ei voi siis ostaa kokonaan lainarahalla, mikäli vakuutena ei ole muuta kiinteää omaisuutta kuin ostettava asunto. (Finanssivalvonta, 2020)

Ensiasunnon ostaja on 18 - 39-vuotias henkilö, joka ei ole ennen kaupantekoa omistanut mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 % tai enempää. Ensiasunnon ostajan tulee ensiasunnon kaupoissa ostaa vähintään 50 % kaupan kohteesta ja ostaa asunto omaan vakituiseen asumiskäyttöön sekä muuttaa tähän viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta, jotta ensiasunnon ostajan kriteerit täyttyvät. Ensiasunnon ostajan verohyödyn ansiosta ensiasunnon ostaja ei joudu maksamaan varainsiirtoveroa kaupan kohteesta. Ensiasunnon ostajan edun voi käyttää vain kerran. (Verohallinto, 2017)

4.4 Asuntolainan riskeihin varautuminen

Tehdessä päätöstä oman asunnon hankinnasta sekä asuntovelalliseksi ryhtymisestä, tulisi nähdä kokonaiskuva koko lainan takaisinmaksuajalle sekä mahdollisista eteen tulevista riskeistä. Jokaisen velallisen tulisi pohtia, mitkä ovat suurimmat riskit ja mikä voisi vaarantaa lainan takaisinmaksun. Pankit tarjoavat lainaturvavakuutuksia ja erilaisia korkosuojauksia velallisen takaisinmaksukyvyyn turvaamiseksi.

Luottojen takaisinmaksua turvaavilla vakuutusratkaisuilla on olemassa erilaisia nimiä palveluntarjoajasta riippuen. Yleinen yhtenäinen nimi näille on lainaturvavakuutus. Lainaturvavakuutus on täysin vapaaehtoinen tuote, jonka velallinen voi halutessaan liittää asuntolainansa sen takaisinmaksun turvaamiseksi. Lainaturvavakuutuksen sisältöä ja korvausmääriä pääsee palveluntarjoajasta riippuen itse rajaamaan. Korvattavia tapahtumia ovat esimerkiksi työttömyys, työkyvyttömyys, tapaturmainen pysyvä haitta sekä kuolema. (Makkonen, 2016, ss. 271–271)

Korkosuojaus on toinen pankkien tarjoamista maksukyvyyn varmistamiseen liittyvistä tuotteista. Lainaturvavakuutuksen tavoin korkosuojaus on täysin vapaaehtoinen ja päätöksen korkosuojauksen liittämistä lainaan tekee velallinen itse. Korkosuojauksen eh-

dot vaihtelevat palveluntarjoajien mukaan, mutta peruseriaate on kaikissa sama. Periaatteenä on, että korkojen noustessa asuntolainan kokonaiskorko ei pääse nousemaan yli ennalta sovitun tason, jolloin lainan kuukausierä tai takaisinmaksuaika eivät pääse muuttumaan. (Säästöpankki, 2020)

Perinteisten lainaturvavakuutusten ja korkosuojausten lisäksi pankit tarjoavat enenevässä määrin yhtenä tulevaisuuden turvaamisen tuotteena säännöllistä säästämistä. Säästämisen tarkoituksena on kerätä säästäjälle puskuria tulevaisuuden riskien sekä haaveiden varalle. Säästämisen tavoitteena voi olla esimerkiksi koronnousuun tai yllättäviin kuluihin varautuminen, auton hankinta tai suunniteltua aikaisempi eläköityminen. Säännöllinen säästäminen palvelee niin säästäjää kuin pankkiakin. Säästöt auttavat säästäjää taloudellisesti tiukan tilanteen tullen ja pankin saatavien saaminen on vakaammalla pohjalla. Säästösummat sekä säästökohteet ovat valittavissa asiakkaan sijoituskokemuksen-, horisontin-, sekä riskinsietokyvyn perusteella. (Nordea, n.d.-a)

4.5 Asuntolainan korot

Asuntolainan korko on velalliselle rahan lainaamisesta syntyvää kuluja, jota maksetaan pankille lainan takaisinmaksun yhteydessä. Asuntolainan korot voidaan jaotella vaihtuvakorkoisiin ja kiinteäkorkoisiin lainoihin. (Handelsbanken, n.d.)

Vaihtuvakorkoinen laina sidotaan yleensä johonkin viitekorkoon, kuten euriboriin tai pankin primekorkoon. Vaihtuvakorkoisen lainan ominaisuutena on, että viitekorkojen heilahtelut vaikuttavat lainan takaisinmaksuun. Viitekorkojen laskeminen on velalliselle edullista, kun taas viitekorkojen nousut vaikuttavat lainan lyhennystavasta riippuen joko velallisen kuukausierään tai lainan takaisinmaksuaikaan. (Aktia, n.d.)

Kiinteäkorkoisessa lainassa velallinen ja pankki sopivat lainalle kiinteän koron, jota velallinen maksaa. Asuntolainojen korkotasojen ollessa matalalla, on kiinteäkorkoinen laina yleensä markkinakorkoja hintavampaa. Korkojen noustessa kiinteäkorkoisessa lainassa maksetaan edelleen aikaisemmin sovittua kiinteää korkoa, joten lainan takaisinmaksuun ei tule muutoksia. Markkinakorkojen noustessa korkealle, on yleensä kiinteäkorkoinen laina markkinakorkoja edullisempaa. (POP-Pankki, n.d.)

Asuntolainojen kokonaiskorko muodostuu marginaalista sekä viitekorosta. Marginaali tarkoittaa pankin saamaa tuottoa luoton myöntämisestä. (Taloustaito, 2020) Marginaalituotoilla luotonmyöntäjät maksavat erilaisia liiketoiminnastaan aiheutuvia kuluja, kuten luottoriskiä, palkkoja sekä muita toiminnan kustannuksia. Marginaali on aina asiakaskohtainen. Mitä pienempi luoton marginaali on, sitä edullisempi se on velalliselle. Marginaalin suuruuteen vaikuttaa velallisen takaisinmaksukyky, luoton vakuudet, velallisen aikaisempi maksukäyttäytymisen historia, markkinatilanne sekä ostettavan kohteen sijainti.

Viitekorko sisältyy marginaalin tavoin luoton kokonaiskorkoon. Viitekorko on muuttuva tekijä, joka saattaa aiheuttaa velallisen luoton korkojen vaihtelun. Asuntoluotoissa käytettävät viitekorot ovat euriborkorkoja tai pankkien omia primekorkoja. Yleisin asuntoluotoissa käytetty viitekorko on 12 kuukauden euribor. Euribor on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, jonka arvon määräytyminen ja noteerauspäivät perustuvat kulloinkin voimassa olevaan kansainväliseen käytäntöön. (Suomen pankki, 2021) Euriborkorkoja ovat 1vk, 1kk, 3kk, 6kk ja 12 kuukauden euriborkorot. Euriborkoron nimessä oleva ajanjakso kertoo sen, kuinka usein kyseisen viitekoron arvo päivitetään velallisen luotolle.

Euribor korkojen lisäksi viitekorkona toimii myös pankkien omat primekorot. Primekoron suuruuden määrää kyseisen luottolaitoksen hallitus. Primekoron suuruuteen vaikuttaa inflaatio, taloudennäkymät sekä yleinen korkotaso. Primekorot ovat hitaampia arvon vaihteluissaan, kuin euriborkorot. (Niemi, 2014, s. 321–324)

4.6 Lainan lyhentäminen

Asuntolainan takaisinmaksusta sovitaan pankin kanssa etukäteen ennen luoton nostamista. Oma takaisinmaksukykyä pohtiessa on tärkeää ottaa huomioon lainan lyhennystapa. Lyhennystavoissa tärkeimpänä eroavaisuutena on korkojen nousun vaikutus lainan takaisinmaksuun. Asuntolainan takaisinmaksussa on kolme peruslyhennystapaa: muuttuva annuiteetti, tasalyhennys sekä tasaerälyhennys. (OP, 2020)

Muuttuvassa annuiteetissa lainaa maksetaan takaisin saman suuruisina erinä. Maksueriin sisältyy lainapääoman lyhentämisen lisäksi korosta aiheutuvat kulut. Muuttuvan annuiteetin peruseriaatteena on, että korkojen noustessa myös maksuerä muuttuu. Tämä tarkoittaa sitä, että korkojen nousu vaikuttaa muuttuvan annuiteetin lyhennystapaan kuukausierän nousemisena, joten lainan takaisinmaksuaika ei pääse venymään. Tasalyhenteisessä lainassa luotonmyöntäjän kanssa sovitaan kiinteä erä, jolla lainapääomaa lyhennetään. Tämän kiinteän erän päälle lisätään lainan korko. Tasalyhenteisessä lainassa korko lasketaan aina jäljellä olevalle pääomalle, joten lainan alussa korkokulut ovat suurimmillaan. Tasalyhenteisen lainan ominaisuutena on, että korkojen noustessa lainan takaisinmaksuaika ei muutu, vaan kuukausittaiset korkokulut kasvavat. Tasaeräinen lyhennystapa tarkoittaa sitä, että luotonmyöntäjän kanssa sovitaan koko laina-ajalle kiinteä maksuerä, joka sisältää niin pääoman lyhentämisen kuin korotkin. Korkojen noustessa lainan kuukausierä ei siis pääse muuttumaan vaan takaisinmaksuaika pitenee. (OP, n.d.-b)

Asuntolainan lyhentäminen voidaan laittaa pankin suostumuksella myös lyhennysvapaalle. Lyhennysvapaa tarkoittaa ajanjaksoa, jolloin lainasta maksetaan vain korkoa. Lyhennysvapaan aikana lainan pääoma ei siis pienene. Lyhennysvapaan myöntämisestä päätöksen tekee pankki asiakkaan hakemuksen perusteella. Lyhennysvapaan hakeminen hinnoitellaan luotonmyöntäjän palveluhinnaston mukaisesti. Yleisimpiä syitä lyhennysvapaan käyttämiselle on esimerkiksi työttömyys, sairausloma tai yllättävä kuluerä. Sen kestosta sovitaan aina pankin kanssa. Esimerkiksi Nordean myöntämään asuntolainaan on mahdollista saada lyhennysvapaa 1 - 24 kuukautta kerrallaan. (Nordea, n.d.-b)

4.7 Vakuudet

Luotonmyöntämisen yhtenä tärkeimpänä tekijänä on varmistaa velallisen takaisinmaksukyky. Takaisinmaksukyvyn pettäessä pankki turvautuu saatavien takaisin saamiseksi luoton vakuuksiin. Vakuuden tarkoituksena on siis pienentää pankin luotonmyönnöstä aiheutuvaa riskiä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2019) Luottolaitokselle annettu vakuus on lainan vakuutena ennalta sovitun ajan tai ennalta sovitun rahallisen määrän verran. Henkilöasiakkaiden asuntoluotoissa vakuudet jaetaan kahteen ryhmään: reaalivakuudet sekä henkilövakuudet.

Reaalivakuudella tarkoitetaan kiinteää olemassa olevaa omaisuutta (Makkonen, 2016, s. 207). Reaalivakuutta on esimerkiksi asunto, omakotitalo, vapaa-ajan asunto, tilitalletus, julkisesti noteerattu osake sekä metsäkiinteistö. Mikäli velallinen ei maksa velkaansa sovitun maksusuunnitelman mukaisesti, voi luotonmyöntäjä realisoida vakuuden ja kuitata tästä saadut varat lainan ja lainasta aiheutuneiden kustannusten maksamiseen (Finlex, 2019). Reaalivakuuden käyttämiseksi asuntoluoton vakuutena pankki tarvitsee arvion kyseisen vakuuden käyvästä arvosta. Tilitalletuksessa käypänä arvona toimii kyseisen tilin saldo, sijoitus tuotteissa markkina-arvo kun taas asunnoissa ja kiinteistöissä käyvän arvon voi määrittää esimerkiksi kiinteistövälittäjän laatiman arviokirjan perusteella.

Henkilövakuutta ovat yksityishenkilöiden antamat sitoumukset lainan vakuudeksi, joita kutsutaan henkilötakaukseksi. (Makkonen, 2016, s. 207). Henkilötakaajan tehtävänä on huolehtia luoton takaisinmaksusta, mikäli velallinen ei pysty luottoansa sovitun maksusuunnitelman mukaisesti hoitamaan. Takaaja vastaa luoton takaisinmaksusta koko henkilökohtaisella omaisuudellansa (Nordea, 2019-b).

Luottolaitokset arvioivat takaajien soveltuvuuden takaajaksi hänen taloudellisen tilanteen ja historian mukaan. Lähes poikkeuksetta takauskelpoisella ihmisellä tulee olla säännölliset tulot, kiinteää omaisuutta, moitteettomat luottotiedot, hyvä takaisinmaksuhistoria sekä kyky hoitaa taloudellisesti taattava laina omien kiinteiden menojen lisäksi.

Taulukko 1. OP:n vakuudenarvostus prosentit.

VAKUUSLAJI	ARVOSTUS % markkina-arvosta
Asuinkäytössä oleva kiinteistö tai asunto	70 %
Vapaa-ajan asunto, maatilakiinteistö	60 %
Tilitalletus	100 %
Suorat pörssissä noteeratut osakkeet	50 %
Rahasto-osuudet	60 %

Asuntolainan vakuudeksi tulevaa reaalivakuutta arvostetaan tietyin arvostusprosenttein. Jokainen pankki määrittelee itse omat arvostusprosenttinsa ja ne voivat vaihdella eri vakuuslajien väleillä. Yllä olevassa kuvassa on esitelty OP-ryhmän vakuudenarvostus

prosentit. Markkina-arvolla tarkoitetaan ajantasaista arvoa. Asunnoissa ja kiinteistössä markkina-arvo voidaan arvioida kiinteistövälittäjän avulla, kun taas sijoituksissa markkina-arvona pidetään sijoitusten päivän hintaa. (OP-Media, 2020)

Esimerkki 1. vakuusarvon laskemisesta ja tarvittavan vakuuden määrästä.

Asiakas AA. on saamassa pankista 100 000€ asuntolainan asunnon ostoa varten. Ostettavan asunto-osakkeen velaton kauppahinta on 100 000€. Pankki vaatii AA:lta vakuudet koko lainalle, eli 100 000€:lle. Ostettavan omaan asumiskäyttöön tulevan asunnon markkinahinnan katsotaan olevan 100 000€, josta pankki arvostaa 70 % lainan vakuudeksi. Vakuutta saadaan siis 70 000€ (100 000€ x 70 % = 70 000€). Oman asunnon lisäksi vakuudeksi tarvitaan vielä 30 000€ edestä vakuutta (100 000€ - 70 000€ = 30 000€). Asiakas AA:n vanhemmat päättävät antaa omia rahasto-osuuksiaan AA:n lainalle vierasvelkavakuudeksi. Vanhempien rahastosalkun markkina-arvo on 50 000€, josta pankki arvostaa 60 % vakuudeksi eli 30 000€ (50 000€ x 60 % = 30 000€). Näin ollen AA:n lainan vakuudet ovat kattavat AA:n 100 000€ lainalle.

4.8 Verotus

Kiinteistön, asunto-osakkeen tai muun arvopaperin kaupasta tulee aina tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero. Varainsiirtoveroilmoituksen tarkoituksena on tiedottaa verottajaa tehdyistä kaupoista ja varainsiirtoverovelvollisuudesta. Varainsiirtoveroilmoitus kertoo verottajalle kaupan osapuolet, kaupan ajankohdan, kauppahinnan, kaupan kohteen, omistusosuuden sekä mahdollisen ensiasunnon ostajan vapauden. Varainsiirtoveroilmoituksen laatii ostaja, kiinteistövälittäjä tai muu ostajan edustaja. (Verohallinto, 2020-a)

Varainsiirtoveroprosentti määräytyy kaupan kohteen mukaan. Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero on 4 %, asunto-osake -ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden 2 % ja muiden arvopaperien esimerkiksi osakeyhtiön osakkeiden 1,6 %. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ensiasunnon ostajien, jos veron määrä on alle kymmenen euroa, kyse on asumisoikeusasunnosta tai pörssiosakkeista, lahjaksi tai testamentilla saadusta omaisuudesta, perintönä tai osituksessa vastikkeetta saadusta omaisuudesta tai osakkeiden uusmerkinnästä. Asunto-

osakkeen varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja kiinteistön varainsiirtovero on maksettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. (Verohallinto, 2020-b)

Varainsiirtoveron lisäksi verotus näkyy asuntolainoissa korkovähennyksenä. Asuntolainan korot, jotka kohdistuvat omaan asuntoon tai oman asunnon peruskorjaamiseen ovat osittain korkovähennyskelpoista ja sijoitusasuntolainan korot kokonaan vähennyskelpoisia.

Verohallinto määrittelee vuosikohtaisesti koroista vähennettävän prosenttiosuuden. Vuoden 2021 korkovähennysprosentti on 10 %. Asuntolainoista maksettua korkoa ei tarvitse ilmoittaa erikseen verottajalle, vaan verottaja saa automaattisesti luotonmyöntäjältä tiedon näistä. Omasta veroehdotuksesta on kuitenkin hyvä tarkastaa, että asuntolainan korkovähennys on huomioitu omassa verotuksessa. (Verohallinto, 2021)

5 Asuntorahoituksen asiakirjat

Asuntorahoituksen yleisen termistön lisäksi asuntoprosessin loppuun viemisessä olennaista on erilaisten asiakirjojen käsitteleminen. Tässä kappaleessa käsitellään kiinteistöihin ja asunto-osakkeisiin liittyviä asiakirjoja, jotka ovat olennainen osa asunto- ja kiinteistökauppoja sekä luoton vakuuksien muodostumista.

5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat

Asuntoa ostaessa lähes poikkeuksetta ostettavaa asuntoa käytetään asuntolainan vakuutena. Asunnon ollessa asuntolainan vakuutena, pankki vaatii tästä pantiksi itselleen osakekirjan. Osakekirja on yhdestä tai useammasta osakkeesta annettava todistus eli arvopaperi, jonka hallintaan liittyy oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin. (Maanmittauslaitos, huoneistokirjaamisen käsikirja, 2020). Osakekirjan ollessa pankin hallussa, ei asunnon omistaja pysty myymään asuntoa ilman pankin suostumusta. Osakekirja voi olla sähköinen tai paperinen. Vuoden 2019 alusta perustettavien uusien asunto osakeyhtiöiden osakekirjat on perustettava sähköisiksi alusta alkaen. Vanhojen asunto-osake yhtiöiden on siirryttävä

sähköiseen osakekirjarekisteriin vuoden 2021 loppuun mennessä. Osakehuoneistorekisteriä ylläpitää maanmittauslaitos. (Isännöintiliitto, 2019.)

Asunto-osaketta käyttäessä lainan vakuutena pankki vaatii saada käsiinsä myös isännöitsijäntodistuksen vakuudeksi tulevasta asunnosta. Isännöitsijäntodistus toimii tiivistelmänä asunto-osakeyhtiön ja vakuudeksi tulevan huoneista taloudellista tilannetta koskevista tiedoista. Isännöitsijäntodistus on voimassa kolme kuukautta sen päiväämisestä. Isännöitsijäntodistuksen pakollisesta sisällöstä on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa. Pankille lainan vakuutta varten olennaisia tietoja ovat huoneiston omistaja tai omistajat, osakenumerot, huoneiston perustiedot (pinta-ala, huoneistojen määrä), suoritetut ja tulevat peruserälykset, mahdollinen osakkeen omistajan vastikevelka, taloyhtiövelan määrä ja vastikkeiden suuruus. Isännöitsijäntodistus tilataan taloyhtiön isännöitsijältä. (Vahtera, 2017, s. 208)

5.2 Kiinteistön asiakirjat

Rasitustodistus on asiakirja, joka voidaan tulostaa kiinteistöstä, määräalasta tai vuokraoikeudesta. Rasitustodistus kertoo kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset. Rasitustodistuksesta löytyy aina päivämäärä, joka osoittaa minkä ajankohdan mukaisia kyseiset tiedot ovat. Rasitustodistuksen perustieto-osiesta käy ilmi kiinteistötunnus, kiinteistön nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta, pinta-ala rekisteröintipäivämäärä sekä kiinteistörekisterin arkistoviitetieto. Rasitustodistuksen päätehtävänä on kertoa kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, erityiset oikeudet sekä rajoitukset. (Maanmittauslaitos, n.d.-a)

Lainhuutotodistus kertoo kuka tai ketkä omistavat kyseisen kiinteistön. Siinä on tiedot kiinteistöön viimeiseksi myönnetystä lainhuudosta ja vireillä olevasta lainhuudosta. Lainhuutotodistuksen saa maanmittauslaitokselta. Sen tulee sisältää kiinteistön perustiedot, todistuksen päivämäärä, voimassa olevat omistajatiedot ja omistusosuudet, saantotiedot sekä arkistointiviite. (Maanmittauslaitos, n.d.-b)

Asunto-osakkeen osakekirjan tavoin pankki tarvitsee vakuudeksi tulevasta kiinteistöstä pantin itselleen, jotta kiinteistön omistaja ei pääse myymään vakuutena olevaa kiinteistöä ilman pankin lupaa. Kiinteistöstä pankille luovutettavaa asiakirjaa kutsutaan panttikirjaksi.

Panttikirja tarkoittaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyä merkintää. Merkinnästä käy ilmi, että kiinteistöstä on annettu sähköinen panttikirja. Rekisteriin merkitään panttikirjan haltija. Panttikirjan ollessa lainan vakuutena, on rekisterissä merkittynä haltijaksi luotonmyöntäjä. Panttikirja voi olla sähköinen tai kirjallinen. Kaikki uudet panttikirjat ja lainojen vakuutena olevat panttikirjat ovat sähköisiä. Maanmittauslaitos muuttaa kirjalliset panttikirjat sähköisiksi alkuperäistä paperista panttikirjaa vastaan. (Maanmittauslaitos, n.d.-c)

6 Tutkimus

Tutkimus toteutettiin kyselyn muodossa määrällisenä eli kvantitatiivisena tutkimuksena. Kvantitatiivinen tutkimus auttaa selvittämään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Se edellyttää määrällisesti riittävän suurta otantaa. Kvantitaavisessa tutkimuksessa asioita kuvataan numeerisesti ja sen avulla saadaan selvitettyä eri asioiden välisiä riippuvuuksia tai tutkittavassa ilmiössä tapahtuneita muutoksia. Kvantitaaviselle tutkimukselle ominaista on hypoteesien esittäminen, aineiston saattaminen tilastolliseen muotoon sekä tulosten merkitsevyyden tilastollinen testaaminen. (Hirsjärvi ym., 2009, s. 161-164)

6.1 Tutkimuksen sisältö

Tutkimuksen tueksi laadittiin kysely Microsoft Forms -palvelussa. Kysely oli sähköinen ja se oli avoinna viikon. Kyselyä saatiin näkyväksi jakamalla sitä sosiaalisessa mediassa sekä lähettämällä sitä ystäville ja tuttaville, jotka puolestaan jakoivat kyselyä eteenpäin.

Tutkimuksen kohderyhmänä olivat kaikki sellaiset henkilöt, joilla on asuntolainaa iästä, sukupuolesta, kaupungista tai pankista riippumatta. Vastauksia kyselyyn saatiin kaiken kaikkiaan 41 kappaletta. Kyselyssä kysymyksiä oli 15, joista 9 oli pakollisia.

Kysymyksistä viisi oli suljettuja kysymyksiä, yhdeksän asteikkotyypistä kysymystä sekä viimeisenä yksi avoin kysymys kehitysideoiden kertomista varten. Kysymykset alkoivat pakollisilla kysymyksillä, joiden tarkoituksena oli selvittää onko vastaajalla asuntolainaa, missä

kanavassa neuvottelu käytiin ja millainen ymmärrys vastaajalla on niistä lainatermeistä, joihin ostettava kohde ei vaikuta. Näiden jälkeen kysymyksissä siirryttiin kysymyksiin, joissa valittiin omakohtaisesti onko asuntolainalla ostettu kohde asunto-osake vai kiinteistö. Seuraavat kysymykset olivat vapaaehtoisia ja kohdistuivat valittuun asumismuotoon kohdistuviin termistöihin. Kysely lopetettiin avoimeen kysymykseen, jolla kerättiin kehitysideoita asuntolainaneuvotteluihin, jotta termit saataisi mahdollisimman ymmärretyksi.

Kyselyn tavoitteena oli tutkia, ovatko asuntovelalliset ymmärtäneet asuntolainoihin liittyvät keskeiset termit. Kysely mahdollisti asuntovelallisten termien ymmärryksen lajittelun myös käydyn neuvottelukanavan mukaan. Lisäksi kyselyn avulla päästiin tarkastelemaan asuntolainojen perustermistöjen ymmärrystä sekä ostettavaan kohteeseen kohdistuvan termistön ymmärrystä.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus

Kyselytutkimuksen vastausmäärän ansiosta kyselytutkimusta oli mahdollista lähteä analysoimaan ja tekemään johtopäätöksiä. Sähköiseen kyselyyn sain vastauksia kaiken kaikkiaan 41 kappaletta. Vastausten määrästä sain hyvin muodostettua oletuksia ja tilastoja niihin kysymyksiin, joihin kyselyllä oli tarkoitus lähteä hakemaan vastauksia. Kyselytutkimuksen luotettavuutta lisää se, että kaikki kysymykset esitetään jokaiselle kyselyyn vastaavalle täysin samassa muodossa. Kyselylomakkeeseen vastattaessa vastaajan vastauksiin ei pääse vaikuttamaan esimerkiksi kysyjän äänensävy tai sanamuodot. (Valli, 2015, s. 44.)

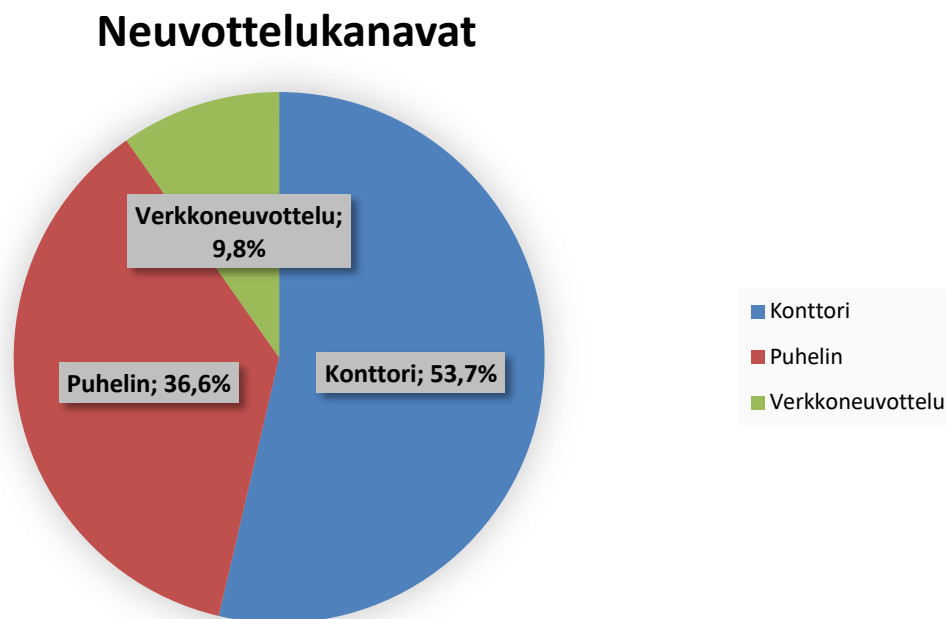
Sähköisen kyselytutkimuksen hyötynä oli, että kysymysasetteluihin on pyritty avaamaan kysymyksen tarkoitusta. Esimerkiksi kysymyksessä 7: "Tiedätkö mikä on lainasi lyhennystapa? (muuttuva annuiteetti, tasaerä..)". Kysymyksessä kerrotaan, että halutaan tietää tietäkö asuntovelallinen oman lainansa lyhennystavan ja kysymyksessä on myös kerrottu, mitä nämä lyhennystavat ovat.

6.3 Tutkimustulokset

Kyselylomakkeen ensimmäinen kysymys oli suljettu kysymys, jolla haluttiin jakaa vastaajat kahteen osaan: asuntovelallisiin ja asuntovelattomiin. Kyselyn tavoitteena oli saada mahdollisimman monta vastausta asuntovelallisilta, jotta kysely saa aitoja vastauksia asuntolainaneuvotteluihin ja näiden kokemuksiin liittyen. Kaikista 41 vastaajasta jokainen vastasi olevansa asuntovelallinen, joten vastauksien voidaan todeta olevan vertailukelpoisia keskenään.

Seuraavaksi kyselyllä selvitettiin, missä kanavassa asuntoneuvottelu on käyty. Kyselyn 41 vastaajasta 22 kävivät asuntolainaneuvottelun konttorissa, 15 puhelimessa ja loput neljä verkkoneuvotteluna.

Kuva 3. Kyselyyn vastanneiden asuntovelallisten neuvottelukanavat



Kyselyn neljä seuraavaa kysymystä olivat asteikkotyypisiä kysymyksiä, jotka sisälsivät kysymyksiä liittyen termien marginaali, viitekorko, korkosuojaus sekä lainaturvavakuutus ymmärtämiseen. Näihin neljään kysymykseen vastasivat kaikki 41 vastaajaa ja kysymysten vastausasteikoksi oli määritelty asteikko 1 - 5. Asteikossa 1 tarkoittaa, että kyseisen termin merkitystä ei ymmärrä ollenkaan ja 5 tarkoittaa sen ymmärtämistä täysin.

Ensimmäinen asteikkotyyppinen kysymys käsitteli lainan marginaalia. Vastausten keskiarvoksi saatiin 3,37. Lajitellessa vastaajat neuvottelukanavan mukaan, saatiin samaan kysymykseen konttorikanavassa asioineilta keskiarvoksi 3,3, puhelinkanavassa 3,1 ja verkkoneuvottelussa 4,5. Verkkoneuvottelun olivat käyneet kaikista vastaajista vain 4 henkilöä. Tutkimuksesta jätetään asiointikanavan vertailun ulkopuolelle verkkoneuvottelun käyneet, sillä verkkoneuvottelun vastausmääriä on liian vähän, jotta tutkimustulos näiden osalta olisi luotettava.

Toinen asteikkotyyppinen kysymys käsitteli termiä lainan viitekorko. Kaikkien vastaajien keskiarvovastaus oli 2,98, joista konttorikanavan keskiarvona 3,27 ja puhelinkanavassa 2,3 %.

Kolmannessa asteikkotyyppisessä kysymyksessä kysyttiin "Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa korkosuojaus ja kuinka se korkosuojaus käyttäytyy?" Kaikkien vastaajien keskiarvona oli 3,76, joista konttorikanavassa asioineiden keskiarvo oli 3,8 ja puhelimessa asioineiden 3,5.

Neljännessä asteikkotyyppisessä kysymyksessä kysyttiin "Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa lainaturvavakuutus ja kuinka lainaturvavakuutus käyttäytyy?" Kaikkien vastanneiden keskiarvo oli 3,51, joista 3,7 keskiarvo oli konttorikanavassa asioineilla ja 3,2 keskiarvo puhelinkanavassa asioineilla.

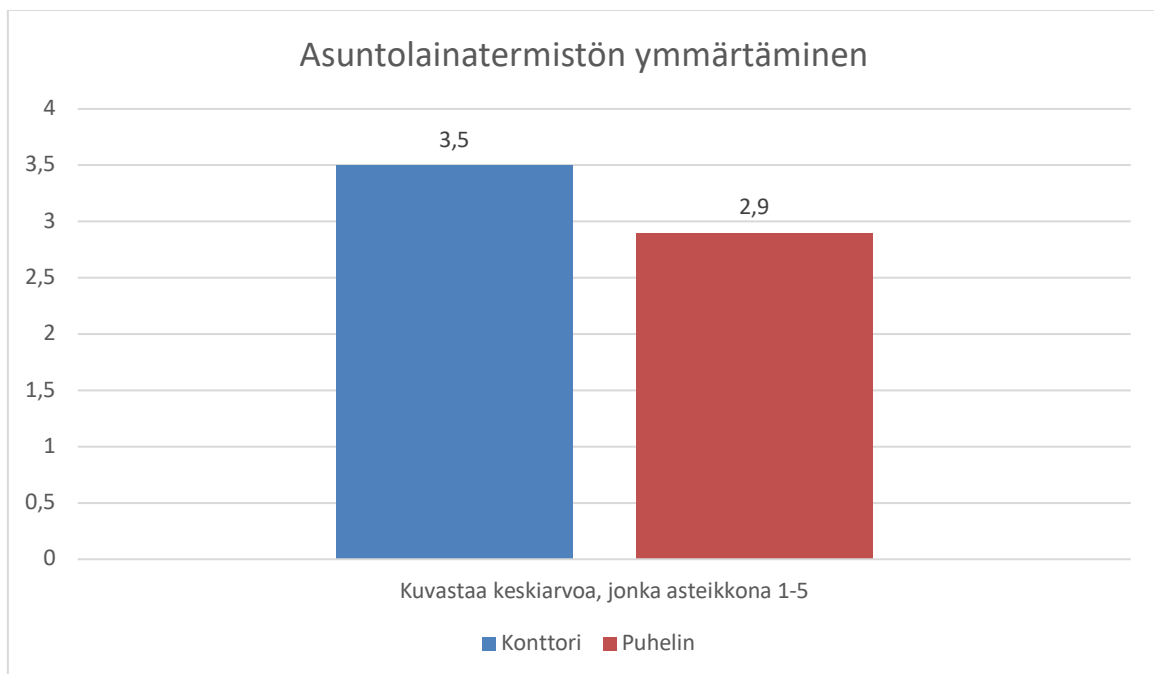
Kysely jatkui suljetulla kysymyksellä, jossa kysyttiin tietääkö asuntovelallinen lainan lyhennystapansa. Kaikista 41 vastaajasta 38 henkilöä vastasi kyllä ja loput 3 vastasi ei.

Seuraavissa kysymyksissä kysyttiin vastauksia ostetun kohteen perusteella, joista ensimmäiset kysymykset kohdistuivat asunto-osakkeen omistajille. Asunto-osakkeen omistajilta kysyttiin kuinka hyvin he tietävät, mitä tarkoittaa isännöitsijäntoditus? Kaikkien asunto-osakkeen omistaneiden vastanneiden kesken keskiarvoksi muodostui 4. Toisessa asunto-osakkeen omistajille osoitetussa kysymyksessä kysyttiin, tietääkö velallinen mitä osakekirja tarkoittaa. Tähän keskiarvoksi muodostui 3,8.

Kysely sisälsi myös kiinteistöjen omistajille osoitettuja kysymyksiä. Kiinteistön omistajilta kysyttiin ymmärrystä termille lainhuuto, johon keskiarvoksi saatiin 3,32. Kiinteistön omistajilta kysyttiin myös ymmärrystä sanalle panttikirja, jonka keskiarvoksi saatiin 2,95.

Näiden kysymysten jälkeen oli vielä yksi asteikkotyyppinen kysymys sekä yksi avoin kysymys. Molempiin kysymyksiin vastasivat kaikki 41 kyselyyn osallistunutta. Asteikkotyyppisen kysymyksen asteikoksi määriteltiin jo aikaisemmin käytetty 1 - 5, josta 1 tarkoittaa en ymmärrä lainkaan ja 5 ymmärrän täysin. Kysymyksenä oli ”Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi asuntolainaneuvottelussa käydyt termistöt esimerkiksi edellä mainitut?”

Kuva 4. Asuntolainatermistön ymmärtäminen



Viimeinen avoin kysymys keräsi mielipiteitä ja kehitysehdotuksia siihen, kuinka pankit voisivat varmistua siitä, että asiakkaat ymmärtävät entistä paremmin asuntolainaneuvottelussa käydyt termit. Yleisimmät kehitysehdotukset olivat, että pankkien tulisi unohtaa ammattisanaston käyttäminen ja puhua asiakkaan kielellä sekä muodostaa tiivis informatiivinen tietopaketti tärkeistä termeistä.

6.4 Tutkimuksen pohdinta

Opinnäytetyön aiheen valinta sujui kivuttomasti, sillä kyseisestä aihealueesta ei ole tehty aikaisemmin täysin samanlaista tutkimusta. En myöskään löytänyt tutkimusta, joka käsittelemillään tavoin velallisten näkemyksiä asuntolainatermistöihin liittyen. Mielestäni kyseinen aihe on kuitenkin erittäin tärkeä etenkin asuntorahoitusta myöntävien pankkien näkökulmasta. Pankit tähtäävät ylivertaisiin asiakaskokemuksiin, joiden toteutumiseen vaikuttaa olennaisesti myös asiakkaan ymmärrys neuvoteltavasta asiasta, tässä tapauksessa asuntorahoituksesta ja sen termistöstä.

Teoriaosuuden kirjoittaminen sujui helposti. Asuntorahoituksen termistöistä löytyy paljon tietoa internetistä sekä alan kirjallisuudesta. Haasteita teoriaosuuden kirjoittamisessa tuotti kuitenkin internet- ja kirjallisuuslähteiden painoarvot. Tiedon löytäminen internetistä oli helppoa ja luotettavia lähdesivuja löytyi paljon. Myös painettua kirjallisuutta oli helppo löytää, mutta haasteeksi osoittautui se, että alan kirjallisuus oli useita vuosia vanhaa, eikä uusia teoksia tuntunut löytyvän. Loppujen lopuksi teoriaosuuteen saatiin kuitenkin hyvin teoriaa kirjoitettua myös kirjallisuutta lähteenä käyttäen. Toisena haasteena teoriaosuuden kirjoittamisessa vastaan tuli käsitteiden rajaaminen. Asuntorahoituksessa käytävää termistöä on valtavasti. Perustermistöt asuntolainaan liittyen, esimerkiksi marginaali ja vakuudet pitäisi tulla ilmi kaikissa neuvotteluissa, jonka vuoksi ne on esitelty teoriaosuudessa tarkasti. Teoriaosuutta olisi voinut jatkaa lähes loputtomasti kertomalla esimerkiksi enemmän vakuuksista, kuten vierasvelkavakuudesta ja vierasvelkapantinantajan vastuusta sekä jälkipanttauksesta. Teoriaosuus päätettiin kuitenkin rajata kuvaamaan mahdollisimman yleisiä käsitteitä, jotta se ei kasvaisi liian laajaksi.

Tutkimuksen toteuttamisessa paljon pohdintaa käytin kyselyn laatimiseen. Kyselyn kysymysten asettelussa tärkeää oli, että vastaajat ymmärtäisivät kysymykset samalla tavalla, jonka vuoksi kysymysten laatimisessa pohdittiin tarkasti kysymysasetteluja sekä tarkentavia kommentteja. Loppujen lopuksi kyselyn luominen oli selkeä ja miellyttävä vaihe, sillä kyselyn päämäärä oli selkeänä tiedossa. Kyselyn jakaminen sosiaalisessa mediassa sekä tutuille ja ystäville toivat kyselyyn suhteellisen vaivattomasti riittävän määrän vastauksia, jotta kyselyn tuloksia voitiin tulkita luotettavasti. Kyselytulosten tutkiminen ja keskenään vertaileminen

olivat tutkimuksen kiinnostavin vaihe. Kyselyn laatimisessa onnistuttiin hyvin asettamaan kysymykset niin, että kyselyn tulokset antoivat vastauksen tutkimuskysymyksiin.

Tutkimuksen tulokset eivät yllättäneet, sillä mielestäni ne olivat odotettavissa. Suhteellisen lyhyessä ajassa neuvottelussa on haastava käydä läpi lukuisat termit niin, että esimerkiksi täysin uuden asian äärellä oleva velallinen ymmärtäisi nämä täysin. Neuvottelun aikana käydään paljon muutakin asiaa kuin termistöjä.

7 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia ymmärtävätkö asunovelalliset asuntolainaneuvottelussa käydyt termit ja onko käydyllä neuvottelukanavalla tähän vaikutusta?

Tutkimuksen avulla saatiin vastaukset 41 asunovelallisen kokemukseen termistöjen ymmärtämisestä. Kyselyssä esitettiin kaikille vastaajille yhteenvetokysymys siitä, kuinka hyvin he kokevat ymmärtävänsä asuntolainaneuvottelussa käydyt termit (asteikko edellä esitelty 1 - 5). Kaikkien vastaajien keskiarvoksi saatiin 3,32. Hieman yli 3 keskiarvosta voimme todeta, että velallisten ymmärrys termistöistä on tyydyttävällä tasolla ja jonkin tasoista ymmärrystä näihin löytyy.

Varsinaisten yksittäisten termien ymmärryksen tutkimisessä kävi ilmi, että asteikkotyypisistä kysymyksistä termi panttikirja osoittautui asunovelallisille hankalimmaksi termiksi 2,95 keskiarvolla. Asteikkotyypisistä kysymyksistä asunto-osakkeen osakekirja osoittautui tutuimmaksi termiksi 3,8 keskiarvolla. Kyselyn tulosten perusteella kiinteistön rahoittamiseen liittyvät termit ovat olleet hankalampia ymmärtää, kuin asunto-osakkeeseen liittyvät termit.

Kyselyssä kysyttiin myös, tietävätkö asunovelalliset oman lainan lyhennystapansa. Kaikista vastaajista lähes 93 % kertoi tietävänsä lyhennystapansa. Tämä kertoo siitä, että velalliset tietävät pääosin hyvin asuntolainan lyhennystapansa. Velalliset, jotka vastasivat, etteivät tiedä asuntolainansa lyhennystapaa olivat käyneet asuntolainaneuvottelut konttorissa sekä puhelimesta.

Kysely mahdollisti myös lainatermistön ymmärtämisen vertailun konttori- sekä puhelinkanavassa. Ylempänä esiteltyyn yhteenvetokysymykseen saatiin kaikilta kyselyyn vastanneilta keskiarvoksi 3,32. Kun lähdin erottelemaan vastaajia neuvottelukanavan mukaan, sain ymmärryksen siitä, kuinka hyvin asuntovelalliset kokevat ymmärtäneensä termistöt neuvottelukanavasta riippuen. Kyseiseen yhteenvetokysymykseen tuli konttorikanavassa neuvottelun käyneiden keskiarvoksi 3,5 ja taas puhelinkanavassa käyneiden keskiarvoksi 2,8.

Tämän lisäksi neuvottelukanavavertailussa kävi ilmi, että kaikkiin asteikkotyyppeihin kysymyksiin konttorikanavassa neuvottelun käyneet asuntovelalliset saivat paremman keskiarvon eri termien ymmärtämisestä, kuin puhelinkanavassa. Tästä voinee siis todeta, että keskiarvollisesti ne asiakkaat, jotka ovat käyneet konttorissa asuntolainaneuvottelun kokevat ymmärtävänsä lainatermistöt paremmin kuin puhelinneuvotteluna käyneet asiakkaat.

Viimeiseen avoimeen kysymykseen vastaajilla oli mahdollisuus kertoa, kuinka heidän mielestään pankit voisivat varmistua, että asiakkaat ymmärtävät paremmin lainatermistöt. Kysymys oli kaikille pakollinen, jonka ansiosta vastauksia tähän saatiin riittävästi. Kyselyn avoimeen kysymykseen vastanneista vastaajista moni toivoi selkokieltä sekä informatiivista tietopakettia. Kehitysehdotuksena luottoa myöntäville luottolaitoksille, että luottoneuvotteluiden tueksi laadittaisiin tietopaketti. Tietopaketti sisältäisi kaikille yhteiset termit kuten lainan lyhennystavan, marginaalin, viitekoron. Tietopaketin tarkoituksena olisi, että ammattitermin yhteydessä olisi asiakasläheisellä kielellä kerrottu kyseisen termin tarkoitus. Tietopaketteja voisi olla kahdenlaisia. Molemmat tietopaketit sisältäisivät siis aiemmin kerrotut perustermistöt. Näiden lisäksi toinen tietopaketti sisältäisi asunto-osakkeen ostajalle suunnattua termistöä kuten isännöitsijäntodistus, osakekirja ja taloyhtiövelka ja toinen kiinteistön ostajalle suunnattua termistöä kuten lainhuuto ja panttikirja. Tietopaketin voisi lähettää asiakkaalle ennen lainaneuvottelua tutustuttavaksi ja se voitaisiin käydä läpi myös lainaneuvottelussa.

Tietopaketin lisäksi toinen kehitysehdotus asuntolainaneuvotteluihin on selkokielellä puhuminen. Pankkineuvojan ei tulisi missään nimessä olettaa, että asiakas ymmärtää termistöt ja tuntee asuntolainan käyttäytymisen. Päinvastoin pankkineuvojan tulisi lähteä neuvotteluun sillä asenteella, että asiakas ei tiedä mitään kyseisestä aiheesta. Pankkineuvojalle

jokapäiväisiä asioita on kyseisten termistöjen läpikäyminen, joten hänelle ne tuntuvat itsestään selviltä. Tärkeää olisi asettua asiakkaan asemaan.

Kyseinen tutkimus toimi pintapuolisena raapaisuna sille, kuinka hyvin asiakkaat ymmärtävät asuntorahoituksen termit ja onko käydyllä neuvottelukanavalla tähän vaikutusta. Aiheesta voisi lähteä tekemään vielä jatkotutkimuksia esimerkiksi kehitysehdotusten pohjalta. Määrällisen tutkimuksen voisi tehdä aiheesta "Onko tietopakettilla ollut vaikutusta termistön ymmärtämiseen?". Laadullista tutkimusta taas voisi lähteä jatkotyöstämään aiheesta, jossa neuvottelija suorittaa asuntolainaneuvottelun täysin sillä oletuksella, että asiakkaalla ei ole minkäänlaista kokemusta asuntorahoituksesta aikaisemmin.

Lähteet

Aktia. (n.d.). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.aktia.fi/fi/usein-kysytyt-kysymykset/kategoria/lainat/muutokset-lainoihin/mita-eri-korkovaihtoehdot-tarchoittavat>

Finanssivalvonta. (2020). Haettu 19.1.2021 lähteestä

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

Finanssivalvonta. (2018-a). Haettu 9.2.2021 lähteestä

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>

Finanssivalvonta. (2018-b). Haettu 1.2.2021 lähteestä:

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

Finlex. (2019). Haettu 9.2.2021 lähteestä:

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>

Handelsbanken. (n.d.). Haettu 12.3.2021 lähteestä:

<https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-korko>

Hirsjärvi, S. Remes P. & Sajavaara, P. (2009.) *Tutki ja kirjoita*, Kariston kirjapaino

Isännöintiliitto. (2019). Haettu 10.3.2021 lähteestä:

<https://www.isannointiliitto.fi/jasenohteet/asrek-kysymyksia-ja-vastauksia/>

Kauppalehti. (2021). Haettu 18.3.2021 lähteestä:

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/uusien-asuntolainojen-keskimaaraiset-marginaalit-alimillaan-moneen-vuoteen-alhaiset-marginaalit-luovat-uskallusta-ottaa-asuntolainaa/26bf07a6-b6f4-45df-b5e2-2fa820735835>

Kiinteistölehti. (2020). Haettu 1.2.2021 lähteestä:

<https://www.kiinteistolehti.fi/asuntovelkaa-keskimaarin-100-030-euroa/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2019). Haettu 3.1.2021 lähteestä:

<https://www.kkv.fi/ajankohtaista/uutiskirjeet/kuluttaja-asiamiehen-uutiskirjeen-arkisto/2019/5-2019-kuluttaja-asiamies-on-vaatinut-vastuullisuutta-luotonantoon/>

Maanmittauslaitos. (2020). Haettu 26.1.2021 lähteestä:

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/02/Huoneistokirjaamisen_k%C3%A4sikirja_2020.pdf

Maanmittauslaitos. (n.d.-a). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>

Maanmittauslaitos. (n.d.-b). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Maanmittauslaitos. (n.d.-c). Haettu 26.1.2021 lähteestä:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>

Makkonen, A. (2016.) *Asunto- ja kuluttajarahoitus*, Talentum Media Oy, BALTO print

Niemi, M. (2014.) *Luotto-oikeus: luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti*, Talentum media

Nordea. (2019-a). Haettu 9.2.2021 lähteestä:

<https://www.nordea.fi/Images/146-71069/RVBP020D.pdf>

Nordea. (n.d.-a). Haettu 9.4. lähteestä:

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastaminen-laina-aikana.html>

Nordea. (n.d.-b). Haettu 17.2.2021 lähteestä:

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/joustoa-asuntolainan-lyhennyksiin.html>

Nordea. (2020). Haettu 14.4. lähteestä:

<https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2020/01-23-08h00-asuntokauppa-nopeutuu-sahkoisella-allekirjoituksella.html>

Nordea. (2019-b). Haettu 14.4. lähteestä:

<https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2019/05-28-23h01-asuntolainaneuvotteluihin-nyt-jopa-vuorokaudessa---pankki-ei-saa-olla-asuntokauppojen-sujuvuuden-pullonkaula-.html>

OP. (n.d.-a). Haettu 8.4.2021 lähteestä:

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>

OP. (n.d.-b). Haettu 26.1.2021 lähteestä:

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/asuntolainan-maksaminen>

OP. (2018). Haettu 20.1.2021 lähteestä:

<https://www.op.fi/documents/20556/1626116/330861f.pdf/dd100ccb-2208-472e-8ed6-90dc5fa2f288>

OP. (2020). Haettu 15.1.2021 lähteestä:

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/asuntolainan-maksaminen>

OP-Media. (2020). Haettu 11.2.2021 lähteestä:

<https://www.op-media.fi/asunnon-myynti/miten-asunnon-arvo-maaritellaan-eri-tilanteissa-ala-laita-liian-alhaista-hintaa/>

POP-Pankki. (n.d.). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/lainapalvelut/korkosuojaus/kiinteakorko>

S-pankki. (2020). Haettu 10.2.2021 lähteestä:

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

S-pankki. (2021). Haettu 9.2.2021 lähteestä:

<https://www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/ukk/kysymykset/lainat/vakuudelliset-luotot/mitalainakatto-tarkoittaa/>

Suomen Pankki. (2021). Haettu 2.1.2021 lähteestä:

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

Säästöpankki. (2020). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/lainankorkosuojaus>

Taloustaito. (2020). Haettu 15.4.2021 lähteestä:

<https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainan-korko-ei-paata-huimaa/#012845ce>

Tekniikka&Talous. (2020). Haettu 1.2.2021 lähteestä:

<https://www.tekniikkatalous.fi/uutiset/onko-taloudessasi-alle-sata-tonnia-asuntolainaa-olet-silloin-alle-keskiarvon/de2a603c-ff84-42af-b703-bc8779462296>

Tilastokeskus. (2019). Haettu 1.2.2021 lähteestä:

https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html

Vahtera, V. (2017) *Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä*, Kauppakamari

Valli, R. (2015.) *Johdatus tilastolliseen tutkimukseen*, Bookwell Oy

Verohallinto. (2017). Haetti 9.1.2021 lähteestä:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto. (2020-a). Haettu 9.2.2021 lähteestä:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/>

Verohallinto. (2020-b). Haettu 19.1.2021 lähteestä:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto. (2021). Haettu 1.2.2021 lähteestä:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/

Liite 1: Kyselylomake

Asuntolainaneuvottelussa käydyn termistön ymmärtäminen

Tämän kyselyn tarkoituksena on selvittää ymmärtävätkö asuntovelalliset asuntolainaneuvottelussa käydyt termit

...

* Pakollinen

1. Onko sinulla asuntolainaa? * 

- Kyllä
 Ei

2. Kävitkö asuntolainaneuvottelun? *

- Konttorissa
 Verkkoneuvotteluna
 Puhelimessa
 Jossain muussa kanavassa

3. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa lainan marginaali?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin *

- 1 2 3 4 5

4. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa lainan viitekorko?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin *

- 1 2 3 4 5

5. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa korkosuojaus ja kuinka se käyttäytyy?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin *

1 2 3 4 5

6. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa lainaturvavakuutus ja kuinka se käyttäytyy?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin *

1 2 3 4 5

7. Tiedätkö mikä on lainasi lyhennystapa? (muuttuva annuiteetti, tasaerä..) *

- Kyllä
 Ei

8. Omistatko asunto osakkeen? (jos vastasit ei, siirry kysymykseen 11) *

- Kyllä
 Ei

9. Kuinka hyvin koet tietäväsi, mitä tarkoittaa isännöitsijäntodistus?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin

1 2 3 4 5

10. Kuinka hyvin koet tietäväsi, mitä tarkoittaa asunto osakkeen osakekirja?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin

1 2 3 4 5


11. Omistatko kiinteistön eli esimerkiksi omakotitalon tai kesämökin? (jos vastasit ei, siirry kysymykseen 14.) *

Kyllä

Ei

12. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa panttikirja?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin

1 2 3 4 5

13. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi, mitä tarkoittaa lainhuuto?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin 

1 2 3 4 5

14. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi asuntolainaneuvottelussa kädyt termistöt esimerkiksi edellä mainitut?
1 en ollenkaan, 5 ymmärrän täysin *

1 2 3 4 5

15. Kuinka pankit voisivat mielestäsi varmistua siitä, että asiakkaat ymmärtävät paremmin asuntolainaneuvottelussa kädyt olennaiset termit? *

Kirjoita vastaus

Lähetä