

Opinnäytetyö (AMK)

Tuotantotalouden koulutus

2021

Atte Rantanen

# ASUNTOLUOTOTUS JA VAKUUSARVOKÄYTÄNNÖT MUUTTUVASSA RAHOITUSYMPÄRISTÖSSÄ

OPINNÄYTETYÖ | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Tuotantotalouden koulutus

Opinnäytetyö 17.5.2021 | 30 sivua, 1 liitesivu

Atte Rantanen

# ASUNTOLUOTOTUS JA VAKUUSARVOKÄYTÄNNÖT MUUTTUVASSA RAHOITUSYMPÄRISTÖSSÄ

Tämä työ on tehty tutkivana ja tukevana osana julkaistavaa tieteellistä artikkelia, joka käsittelee asuntolainojen heikkoa asemaa muuttuvassa rahoitusmaailmassa. Tutkimuksessa perehdytään asuntoluototuksen eri osa-alueisiin ja niitä koskevaan lainsäädäntöön.

Työn tavoitteena oli tunnistaa asuntolainoitukseen liittyviä tekijöitä, ja arvioida niiden vaikutuksia yksilön asuntoluototukseen. Pääpisteinä tutkimuksessa oli kiinteistön arviointiprosessi ja asuntoluototus yksityishenkilön näkökulmasta. Tutkimuksessa sivutaan ASP-lainoituksen lainsäädäntöä, asuntolainan verovähennyskelpoisuuden poistumaa sekä asunnon yhtiöittämisen etuja.

Työn toteuttamiseksi perehdyttiin asuntolainoitusta ja rahoituslaitoksia säätelevään lainsäädäntöön sekä muiden pohjoismaiden asuntolainoituskäytäntöihin. Lisäksi työn toteuttamisen aikana haastateltiin alalla toimivaa asiantuntijaa.

Opinnäytetyön tutkimuksen pohjalta on kirjoitettu tieteellinen artikkeli joka käsittelee asunnon arviointiin ja asuntoluototukseen liittyviä haasteita, ja pyrkii herättämään keskustelua käytäntöjen yhtenäistämiseksi kuluttajien tasavertaisen aseman saavuttamiseksi. Opinnäytetyön johtopäätösoiosissa on esitetty mahdollisia parannusehdotuksia nykyiseen luototuskäytäntöön sekä muita omia havaintoja asuntoluototukseen liittyen.

ASIASANAT:

asuntolaina, kiinnitysluottoarvo, kiinteistö, rahoitus, vakuus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Industrial Engineering Management

Bachelor's thesis 17.5.2021 | 30 pages, 1 page in appendices

Atte Rantanen

# MORTGAGE LENDING AND COLLATERAL POLICIES IN CHANGING FINANCIAL WORLD

This thesis has been done as an exploratory and supportive part of a published scientific article on the weak position of mortgages in a changing financial world. The thesis examines the various aspects of mortgage lending and the relevant legislation.

The aim of the study was to identify factors related to mortgage lending, and to assess their effects on an individual's mortgage lending. The main points of the study were the property appraisal process and mortgage lending from the perspective of an individual. The study briefly focuses on the legislation on ASP lending, the abolition of the tax-deductibility of a mortgage loan, and the benefits of turning a house into a housing association.

In order to carry out the work, the legislation governing mortgage lending and financial institutions, as well as mortgage lending practices in other Nordic countries, were examined. In addition, an expert in the financial field was interviewed while carrying out the exploratory portion of the thesis.

Based on the research of the thesis, a scientific article has been written that deals with the challenges related to home appraisal and mortgage lending, and seeks to provoke a debate to harmonize practices in order to achieve equal status for individuals. The concluding section of the thesis presents possible suggestions for improvement in the current lending practice, as well as other writers own observations related to mortgage lending.

## KEYWORDS:

collateral, financing, mortgage, mortgage lending value, real estate

# SISÄLTÖ

<b>KÄYTETYT LYHENTEET</b>	<b>6</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>7</b>
<b>2 ASUNTOLAINAAN LIITTYVÄT TEKIJÄT</b>	<b>8</b>
2.1 Kiinteistön kiinnitykset	9
2.2 Valtiontakaus	9
2.3 Täytevakuudet	11
2.3.1 Henkilötakaus	11
2.3.2 Reaalivakuus	12
2.4 Kiinteistön arviointi	13
2.5 Verovähennyskelpoisuus	13
2.6 Käänteinen asuntolaina	14
<b>3 KIINTEISTÖN ARVIOINTIPROSESSI</b>	<b>15</b>
3.1 Kiinnitysluottoarvo	15
3.1.1 Kustannusarvomenetelmä	17
3.1.2 Markkinahintamenetelmä	17
3.1.3 Tuottoarvomenetelmä	18
<b>4 RAHOITUKSEEN LIITTYVÄT KÄYTÄNNÖT</b>	<b>19</b>
4.1 Asuntolaina Ruotsissa	19
4.2 Riskipaino	20
4.3 Henkilön riski	20
4.4 Varjopankit	22
4.5 Kansainvälinen asuntolaina	22
4.6 Yhtiöittäminen	23
4.7 Joukkovelkakirjarahoitus	23
4.8 Luottojen yhdistely	24
<b>5 JOHTOPÄÄTÖS</b>	<b>25</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>27</b>

## **LIITTEET**

Liite 1. Artikkelin abstrakti

## **KUVAT**

Kuva 1. Asuntolainan korkovähennyksen kehitys	14
Kuva 2. Kiinteistön arviointiprosessi	16
Kuva 3. Vanhojen osakeasuntojen hinnan kehitys	18
Kuva 4. Tanskalainen joukkovelkarahoituksellinen asuntoluotto	24

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Valtiontakauksellinen asuntolaina	10
Taulukko 2. Eri omaisuusluokkien vakuusarvot	12
Taulukko 3. Ruotsalaisen asuntolainan kulurakenne	19

## KÄYTETYT LYHENTEET

AKA	Auktorisoitu arvioija
IVSC	The International Valuation Standards Council
LKV	Laillistettu kiinteistövälittäjä
LTV	Luototussuhde (Loan-to-value)
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SVT	Suomen virallinen tilasto

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyö on tehty tutkivana osana tieteellistä artikkelia, jossa tutkitaan vakuusarvo-käytäntöjä asuntolainoitukseen liittyen. Opinnäytetyön tarkoitus on tuoda esille tutkimus-työtä ja teoriaa artikkelin takana, sekä omia havaintoja ja pohdintaa lainoitukseen ja lain-säädäntöön liittyen.

Kun kiinteistön vakuusarvoa arvioidaan, sitä verrataan vastaaviin kiinteistöihin lähialu-eella sekä käyttämällä samantyyppisten kiinteistöjen hintatasoa. Erityisesti silloin, kun kiinteistö on uniikki tai erillään muusta asutuksesta, on arviointi vaikeampaa.

Kiinteistön arviointiperusteissa ei yleisesti oteta huomioon kuin sijainti, rakennusvuosi, pinta-ala sekä pintapuolinen kunto. Arviointi kestää keskimäärin n. 30 minuuttia, ja sen voi tilata jopa verkosta ilman, että kiinteistövälittäjä (LKV) tai arvioija (AKA) edes käy paikan päällä. Kun otetaan huomioon sijoituksen arvo suhteessa käytettyyn aikaan, ei kiinteistön todellinen arvo tule esille lyhyen arvioinnin perusteella. Useamman eri am-mattilaisen antama arvio voi vaihdella suurestikin, riippuen arvioijan kokemuksesta.

Asunnontarpeeseen vaikuttaa suuresti eri tekijät ympäri maailman, ja opinnäytetyö ver-taileekin asuntolainoitusta vain pohjoismaiden kesken, sillä olosuhteet ja asunnontarve ovat riittävän samanlaisia. Opinnäytetyössä tutkitaan lainoituksen elementtejä, muttei perehdytä lainoituksen käytäntöön, yksityiskohtiin tai lainoitusvaihtoehtojen kilpailuttami-seen. Opinnäytetyössä tiedostetaan ja huomioidaan myös ulkomaisten toimijoiden ole-massaolo sekä lainojen yhdistelemisen mahdollisuus, ja sen mahdollistamat työkalut korkoriskien hallintaan.

## 2 ASUNTOLAINAAN LIITTYVÄT TEKIJÄT

Tutkimuksen alussa tutustutaan nykyiseen vakuusarvokäytäntöön, lainoituksen periaatteisiin sekä ongelmiin, jotka vallitsevat nykyisessä käytännössä.

Tällä hetkellä kiinteistöjen arvo muodostuu pääsääntöisesti markkinahinnan perusteella, joka on kiinteistövälittäjän määrittelemä summa, ja se perustuu lähialueen myytyihin kiinteistöihin ja välittäjän kokemukseen toteutuneista kaupoista. Arviointi ei ole standardoitu kaava, eikä arvioinnissa yleensä huomioida esimerkiksi kiinteistöön tehtyjä remontteja, siihen kohdistuvia rasitteita tai mahdollisia riskejä. Erot eri arvioijien välillä saattavat vaihdella suurestikin. (Asuntoarvio.fi 2021.)

Kehno arvio kiinteistön arvosta heijastuu rajusti sen arvostukseen lainoituksessa. Lainoitusarvo kerrostalohuoneistolle voidaan vakuuttaa jopa 85 % sen markkina-arvosta, mutta yleisemmin luku on 70–80 % luokkaa. Omakotikiinteistöille vakuusarvo on jopa alle 50 %, riippuen kiinteistön sijainnista, harvinaisuudesta sekä muista ominaisuuksista, jotka vaikuttavat kiinteistön realisointimahdollisuuksiin.

Toinen ongelma nykyisessä käytännössä on lainan hakijan riskien sitominen kiinteistöön. Mikäli henkilö on rahoituslaitoksen näkökulmasta suurempiriskinen, voidaan kiinteistön vakuusarvo katsoa alaspäin ja vastavuoroisesti nostaa lainan korkoa. Henkilön riskin ei kuitenkaan pitäisi heijastua kiinteistön arvoon, eikä sen täten pitäisi vaikuttaa vakuuden arvostukseen. Kiinteistön realisointiarvo ei muutu, vaikka lainanottaja jäisi työttömäksi, tuomittaisiin avioeroon tai kokisi muita taloudellisia vaikeuksia.

Vaihtoehtoinen tapa lainan hakemiseen olisi asunto-osakeyhtiöistä tuttu yhtiölaina, jolloin henkilöriski ei ole sidottu kiinteistön arvoon, eikä se ole henkilön rasite, vaan kiinteistön. Kiinteistöön täten sitoutuisi velkaosuus, ja velkaosuuden olisi mahdollista siirtyä kiinteistön mukana, mikäli kiinteistö vaihtaisi omistajaa.

Tällä hetkellä kiinteistön vakuusarvo on merkitty kiinteistön rasitteeksi, mutta lainan tyyppillä ei ole merkitystä, sillä se on aina lainanottajan henkilökohtainen rasite. Edellä esitetystä tavasta kiinteistön laina olisi kiinteistön rasite. Mikäli kiinteistöä käytetään muun kuin asuntolainan vakuutena, ei vakuusarvon silti pitäisi muuttua, mutta lainan korkotaso voi muuttua sijoituksen riskiprofiilin perusteella.



## 2.1 Kiinteistön kiinnitykset

Kun kiinteistöä tai sen osaa käytetään esimerkiksi lainan tai muun saamisen vakuutena, kiinteistöön kohdistuu kiinnitys. Vakuus on kiinnitys, ja kiinnitys katsotaan aina kiinteistön rasitteeksi. Kiinteistössä voi olla myös useita kiinnityksiä, ja yhden lainan vakuutena voi olla useita kiinnityksiä. (Suomi.fi 2020.)

Kiinnityksellä tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen tai sen määräosaan kohdistuvaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää. Kiinteää omaisuutta ovat maa-alueet ja vuokraoikeus rakennuksineen, muu omaisuus on irtainta omaisuutta. Merkinnästä annetaan panttikirja, joka on ollut sähköinen vuodesta 2017 asti, eikä kirjallisia panttikirjoja ole enää voinut käyttää velan vakuutena vuoden 2020 alusta lähtien. (Maanmittauslaitos 2020.)

Kun kiinnitystä käytetään lainan vakuutena, siirtyy panttikirja lainanmyöntäjän hallintaan, kunnes lainansaaja on lunastanut panttikirjan takaisin noudattamalla lainaehdot. Kun lainan vakuutta vastaava osa on maksettu takaisin lainanmyöntäjälle, vapautuu kiinnitys käytettäväksi. Useamman kiinnityksen tapauksessa, vapautuvat kiinnitykset sitä mukaan, kun lainaa on maksettu takaisin. Vapaita kiinnityksiä voidaan jatkossa käyttää uudelleen lainan vakuutena. (Kauppakaari 31.12.1734/3.)

## 2.2 Valtiontakaus

Suomen valtio tukee yksityishenkilön tai henkilöiden (kun omistusosuus vähintään 50 %) omaan vakituiseen käyttöön hankittavaa asunnon ostamista tai rakentamista. Valtiontakauksen saamista ei ole rajoitettu ensiasunnon ostoon, vaan lainan myöntävä pankki päättää siitä, voidaanko asuntolainalle myöntää valtiontakaus. Ensiasunnon ostajalle voidaan myöntää jopa 95 % takaus asunnon hankintahinnasta, mutta valtion takausta tällaiseen lainaan ei kokonaisuudessaan saa. Valtio takaa ainoastaan sellaisia omistus-asuntolainoja, joissa lainan suuruus on enintään 85 % asunnon hankintahinnasta tai ASP-korkotukilainoissa 90 % asunnon hankintahinnasta. Valtiontakauksen määrä on kuitenkin enintään 20 % asuntolainasta tai 25 %, jos kyseessä on ASP-korkotukilaina. Valtiontakauksesta peritään myös takausmaksu, jonka suuruus on 2,5 % valtiontakauksen määrästä. ASP-korkotukilainoissa valtiontakauksen takausmaksua ei peritä. Valtio

vastaa omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 50 000 euroon asti. (Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28.3.1996/204; Valtiokonttori 2020a.)

Taulukko 1. Valtiontakauksellinen asuntolaina. Valtiokonttori 2020b.

Esimerkki valtiontakauksellisesta asuntolainasta	
Asunnon hankintahinta	100 000 €
Omistusasuntolaina (85 % x 100 k)	85 000 €
Valtiontakauksen määrä (20 % x 85 k)	17 000 €
Takausmaksu (2,5 % x 17 k)	425 €

Valtion takaaman lainan voi myöhemmin siirtää seuraavan asunnon hankintaan, mutta uuden asunnon hankinta tai rakentamisen aloittaminen on suoritettava kuuden kuukauden kuluessa edellisen asunnon myynnistä. Valtiokonttorilta voi hakea lisäaikaa lainan voimassaololle, maksimissaan kuitenkin 6 kuukautta. Valtiontakaukselliselle lainalle pisin mahdollinen laina-aika on 25 vuotta. (Valtiokonttori 2020b.)

Valtiontakauksen kohdekiinteistö tulee sijaita Suomessa alueella, jolla ympärivuotinen asuminen on sallittua. Asunto ei saa sijaita Ahvenanmaalla, jossa on oma takausjärjestelmänsä. Osakehuoneistoon voi saada valtiontakauksen, mikäli kyseessä ei ole kiinteistöosakeyhtiön osake tai osuus. Asunnon käyttöä palvelevan autotalliosakkeen hankinta voidaan sisällyttää valtiontakaukseen, kun se ostetaan samanaikaisesti asunto-osakkeen kanssa. (Valtiokonttori 2020b.)

Mikäli ostetaan isompi kokonaisuus, johon kuuluu esimerkiksi piharakennuksia tai muita tiloja, jotka eivät liity asumiseen, on niiden osuus eroteltava kauppakirjassa, sillä näiden hankintojen rahoittamiseen ei voi käyttää omistusasuntolainaa. Tontin pinta-ala voi olla haja-asutusalueella enintään yksi hehtaari (1 ha) ja kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen rakennuspaikan suuruinen. (Valtiokonttori 2020b.)

Mikäli lainaa haetaan rakennettavaan omakotitaloon, hankintahintana pidetään pankille esitettyä omakotitalon kustannusarviota. Kustannusarvioon ei lasketa mukaan oman työn osuutta, ja tontin kauppahinta voidaan sisällyttää kustannusarvioon siinä tapauksessa, että tontti hankitaan osana rakennusprojektia ja rahoitetaan samanaikaisesti nostettavalla lainalla, jossa on valtiontakaus. Rakentamisen on alettava kuuden kuukauden sisällä tontin hankinnasta, ja rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan rakennuksen

perustuksen valutoitää. Rakennuksen aloittamisen valmistelevat kaivuu- ja raivaustyöt eivät siis ole rakentamisen aloittamista. (Valtiokonttori 2020b.)

Ryhmärakennuttamisessa valtioneuvosta ei voi saada lainalle, jolla rahoitetaan ryhmärakennuttamishankkeessa vaadittavaa alkupääomaa. Takauksen voi kuitenkin saada rakennuksen valmistuttua maksettavalle yhtiölainaosuudelle. Tarkempia tietoja valtioneuvoksesta ryhmärakennuttamiseen liittyen saa Valtiokonttorin verkkosivuilta. (Valtiokonttori 2020b.)

### 2.3 Täytevakuudet

Mikäli asunnon tai kiinteistön hankinnassa hankittavan kohteen vakuusarvo ja lainanottajan oma pääoma eivät riitä kattamaan koko hankintahintaa, tarvitsee lainanottaja täytevakuuksia. Tällaisia vakuuksia voivat olla henkilötakaukset tai reaalikuvakuudet eli oman tai kolmannen osapuolen omaisuuden käyttäminen vakuutena. (Finanssivalvonta 2020.)

#### 2.3.1 Henkilötakaus

Henkilötakaus on sitoumus, jolla takaaja, eli sitoumuksen antaja, lupautuu vastuuseen kolmannen henkilön eli velallisen velasta. Henkilötakauksessa velan vakuudeksi muodostuu takauksen antajan varallisuus kokonaisuudessaan. Henkilötakaus omasta velasta ei ole mahdollinen, mutta henkilötakaus oman osakeyhtiön velasta on mahdollinen. (Vakuudeton 2020.)

Yleisesti ottaen päävelallinen on vastuussa lainaehdojen noudattamisesta. Mikäli päävelallinen ei maksa velkaansa, voi velkoja vaatia suoritusta takaajalta. Mikäli takaaja joutuu suorittamaan velan maksun, saa hän vaatia korvausta päävelalliselta myöhemmin, eli käytössä on regressioikeus. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 21. §; 28. §.)

Yksityistakaajan vastuuta luotonantajalle voidaan sovitella, jos takaajan maksettavaksi tulevan päävelan määrä on kohtuuttoman suuri takaajan taloudelliseen asemaan nähden. Sovittelussa otetaan huomioon takaajan ikä, hänen maksukykyensä sekä muut olosuhteet takausta annettaessa ja sen jälkeen. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 7. §.)

### 2.3.2 Reaalivakuus

Reaalivakuudella tai panttauksella tarkoitetaan fyysisiä esineitä, omistuksia tai asiakirjoja, jotka voidaan realisoida lainan takaisinmaksun suorittamiseksi velkojan toimesta. Reaalivakuus on rajoitettu vakuus, kun taas henkilötakaus on rajoittamaton vakuus, jolloin vakuuden antaja on lainasta vastuussa koko omaisuudellaan. Reaalivakuuden voi antaa lainanottaja, sivullinen henkilö tai velallinen ja sivullinen yhdessä. (Pankkiasiat.fi 2020.)

Vakuudeksi käyvät muun muassa omistusasunto, mökki tai muu kiinteistö, käteistalletus, arvopaperit, rahastot, metsäomistus tai maksullinen lainatakaus. Velkoja määrittää vakuuden arvon, eikä vakuusarvo ole sama kuin kohteen käypä arvo. Esimerkiksi pankki arvioi kiinteistön vakuusarvon vähentämällä tietyn suuruisen varmuusmarginaalin kohteen käyvästä arvosta. Tällä varmistetaan se, että kohteen käyvän arvon laskiessa lainan takaisinmaksu ei ole uhattuna. Pankki ei kuitenkaan voi vaatia yksityisasiakkaalta lisävakuuksia vakuuden arvon normaalin alenemisen vuoksi. (Finanssivalvonta 2020.)

Kun asuntolainaa haetaan uutta asuntoa varten, hankittava asunto toimii usein vakuutena asuntolainalle. Ostettavan asunnon vakuusarvo vaihtelee kiinteistön tyyppin ja hankijan mukaan. Taulukossa 2 on esitetty hyvin karkea arvio yleisistä vakuusarvoista. Omistusasuntojen vakuusarvot vaihtelevat hienoisest, sillä omakotitalon vakuusarvo saattaa olla 65–80 %, kun asunto-osakeyhtiöosakkeen vakuusarvo on yleensä 75–85 % (Pankki X, Asiakkuus- ja myyntipäällikkö, henkilökohtainen tiedonanto 18.11.2020).

Taulukko 2. Eri omaisuusluokkien vakuusarvot. Vertaaensin.fi 2020.

Vakuus	Vakuusarvo (arvio)
Omistusasunto	70 %
Kesämökki	50–60 %
Metsäkiinteistö	40 %
Metsäkiinnitys	70 %
Pörssiosakkeet	50–60 %
Rahastot	70–80 %
Valtion obligaatiot	90 %
Käteistalletukset	90–100 %

Asuntolainoissa on myös lainakatto, eli enimmäisluototussuhde, joka asettaa ehdottomat rajat vakuuksille. Yleisesti lainakatto tarkoittaa sitä, ettei asuntoa voi rahoittaa ainoastaan lainarahalla, vaan lainakatto vaihtelee 90–95 % välillä. Ensiasunnon ostajalle lainakatto on yleisesti 95 % ja ASP-korkotukilainassa 90 %. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainan määrästä on taattava 5–10 % säästöillä tai muulla reaalivakuudella. (Laki luotolaitostoiminnasta 8.8.2014/610, 15:11. §)

## 2.4 Kiinteistön arviointi

Nykyinen kiinteistön arviointitapa on hyvin suuntaa antava, ja usein joudutaan pyytämään useampi arvio eri kiinteistövälittäjiltä, jotta saadaan tarkempi käsitys kiinteistön oikeasta, käyvästä arvosta. Kiinteistön arviointi yleensä perustuu sijaintiin, kokoon ja ikään sekä ympäröivän alueen hintatasoon. Kiinteistöarviointi tehdään usein asunnon myyjälle ja pankeille lainoitusta varten. (IRS Revenue Ruling 59-60 Sec.2.)

Kiinteistön arviointia käsitellään enemmän opinnäytetyön seuraavassa osassa.

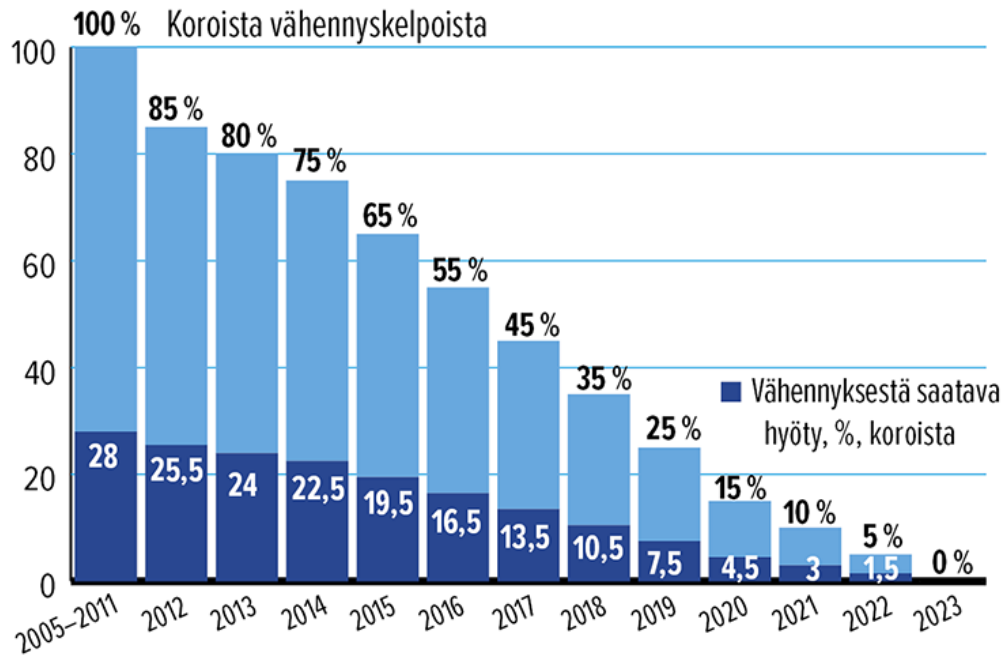
## 2.5 Verovähennyskelpoisuus

Asuntolainan vähennyskelpoiset korot vähennetään ensisijaisesti velallisen pääomatuloista. Jos velallisella ei ole pääomatuloja tai niitä on vähemmän kuin vähennettävä korko, syntyy alijäämä. Alijäämästä 30 % luetaan alijäämähyvitykseksi, joka vähennetään ansiotulojen verotuksessa. (Verohallinto 2020.)

Korkovähennyksen määrä on vuosittain laskeva, ja se poistuu vuoden 2022 jälkeen, kuten kuvasta 1. voidaan huomata. Mikäli lainanhakijalla ei ole pääomatuloja vuonna 2020, asuntolainan koroista vain 4,5 % on vähennyskelpoisia ansiotuloverotuksessa. Korkovähennyksen hyöty matalan koron aikana on muutenkin pienempi asuntovelalliselle, ja sen poistuminen kokonaan vähentää velallisen maksukykyä siinä vaiheessa, mikäli korot nousevat. (Verohallinto 2020.)

Sijoitusasuntolainoissa voi korot vähentää verotuksessa kokonaan, sillä kyseessä on tulonhankkimisvelka. Tulonhankkimisvelka on laina, joka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Tulonhankkimistoimintaa on esimerkiksi asunto, joka annetaan vuokralle ja josta saadaan tuloa. (Verohallinto 2020.)

## ASUNTOLAINAN KORKOVÄHENNYKSEN KEHITYS



Kuva 1. Asuntolainan korkovähennyksen kehitys. Taloustaito 2019.

### 2.6 Käänteinen asuntolaina

Backström on opinnäytetyössään (2016) selvittänyt, miten eläkeläistalous voi hyödyntää käänteistä asuntolainaa asumiskustannusten kattamiseen ja kulutusmahdollisuuksien parantamiseen eläketulon lisänä. Käänteinen asuntolaina itsessään on rahoitusmahdollisuus, jossa velaton omistusasunto toimii lainan vakuutena, ja pankki myöntää lainaa asunnon omistajalle. Lainaa voidaan käyttää elämiskustannusten tai hankintojen kattamiseen. Laina-ajan korko voidaan joko maksaa lainarahalla tai lisätä velan määrään. (Backström 2016 12-20.)

Backströmin opinnäytetyöstä käy selville, että käänteisessä asuntolainassa pankkien ja luottolaitosten myöntämä asuntolainan vakuus on noin 50 % lainan vakuudeksi asetettavan asunnon käyvästä arvosta. Asuntoa jonka myymisen arvioidaan olevan vaikeaa tai vaativan suhteellisen pitkän myyntiajan ei juurikaan edes hyväksytä käänteisen asuntolainan vakuudeksi. Ei ole pankin eikä velallisen edun mukaista, että asunto pakkorealisoidaan. (Backström 2016 21-22.)

## 3 KIINTEISTÖN ARVIOINTIPROSESSI

Euroopassa kiinteistöjen arviointia tarkastelee, ohjeistaa ja säätelee valtiollisten elinten sekä Euroopan unionin lisäksi RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ja IVSC (The International Valuation Standards Council). Näiden järjestöjen tarkoituksena on kehittää ja standardisoida kiinteistöarviointia. IVSC on järjestö, joka säätelee arviointimenetelmistä ja ohjeistaa, miten arviointi pitäisi suorittaa. RICS on kiinteistöammattilaisten järjestö, joka edellyttää jäseniltään koulutusta ja ammattitaitoa, säätelee arviointiin liittyvistä standardeista, odottaa jäseniltään erittäin asiantuntevaa kiinteistöarviointia sekä valvoo kiinteistöarvioinnin asianmukaisuutta ja lainsäädännön noudattamista.

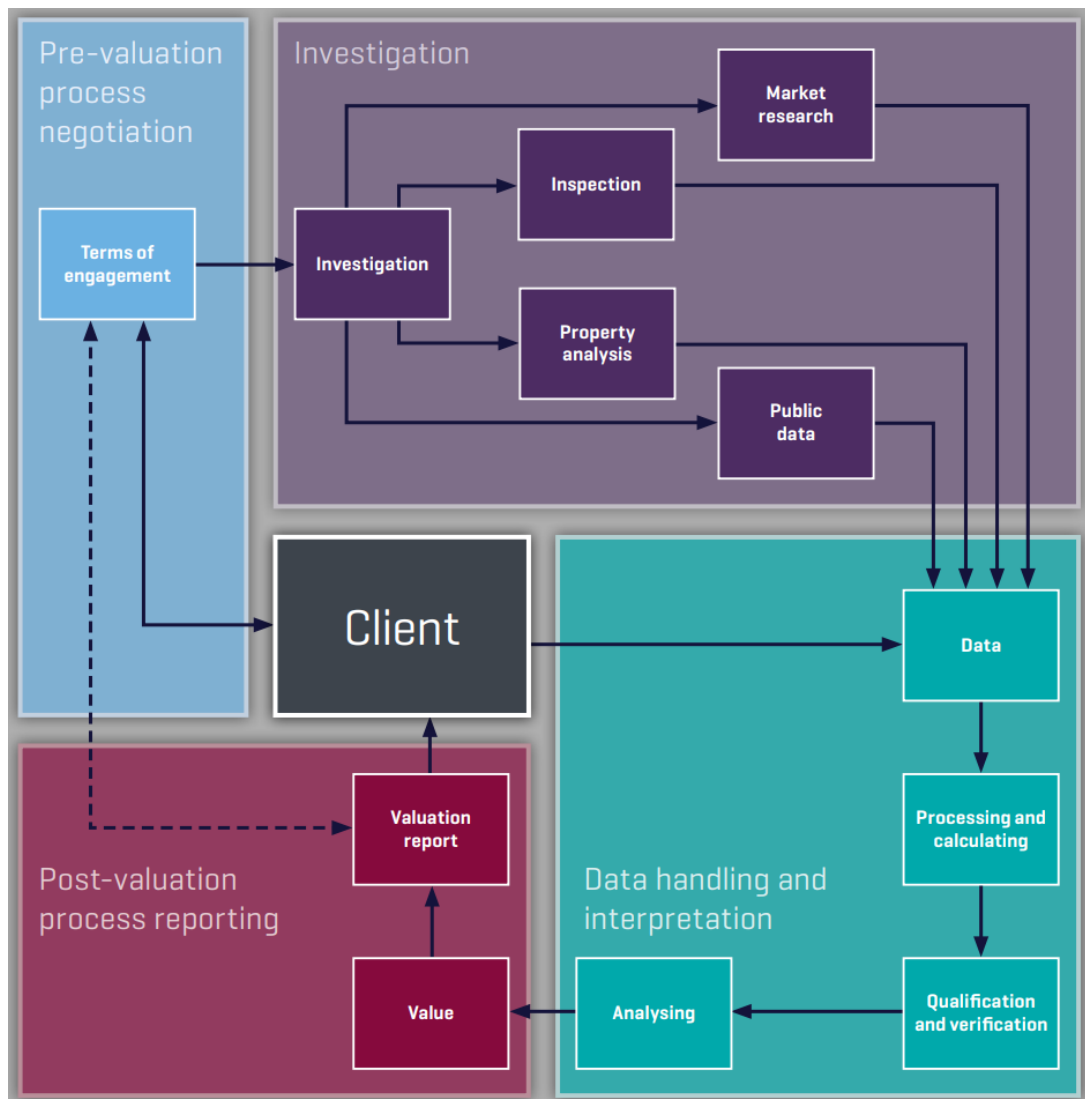
Kiinteistön markkina-arvon pitäisi perustua summaan, johon myyjä on valmis myymään kohteen arvostuspäivänä ilman, että myymiseen on pakottavaa syytä ja hintaan, jonka ostaja on valmis maksamaan ilman, että ostamiseen on pakottavaa syytä, kun molemmilla osapuolilla on riittävä asiantuntemus kohteesta (IRS Revenue Ruling 59-60 Sec.2; IVS 104 30.1; EU 575/2013, 4:76). Tätä määritelmää markkinahinnasta käytetään globaalisti kiinteistöjen hinnan arvioinnissa. Tätä hinta-arviota on mahdollista käyttää lyhyen ajan sisällä, sillä se edustaa vain markkinahintaa, eikä sillä ole teoreettista säilyvyyttä tuon ajanjakson jälkeen. (RICS Bank lending valuations and mortgage lending value 2018.)

### 3.1 Kiinnitysluottoarvo

Tunnetuin menetelmä pitkän ajan arvioon käyvästä arvosta on MLV (Mortgage lending value) tai *kiinnitysluottoarvolla*. Tätä menetelmää ei ole määritelty IVS-ohjeistuksessa, mutta se määritellään joidenkin maiden lainsäädännössä sekä Euroopan unionin pääomavaatimuksia koskevassa asetuksessa (CRR) artiklassa 4:74. Kiinnitysluottoarvolla tarkoitetaan sitä kiinteän omaisuuden arvoa, joka on määritetty arvioimalla huolellisesti kyseisen omaisuuden tulevaa myyntiä ottaen huomioon omaisuuden pitkän aikavälin kestävät ominaisuudet, normaalit paikalliset markkinaolosuhteet, omaisuuden senhetkinen käyttö ja asianmukaiset vaihtoehtoiset käyttötavat. (EU 575/2013, 4:74).

Kiinnitysluottoarvon määrittelemisen lisäksi pääomavaatimuksia koskeva asetus määrittelee artiklan 229 ensimmäisessä lauseessa, että luottolaitosten on vaadittava, että riippumaton arvioija ei ota huomioon spekulatiivisia tekijöitä arvioidessaan

kiinnitysluottoarvoa ja että se dokumentoi kyseisen arvon avoimella ja selkeällä tavalla (EU 575/2013, 229:1). Kiinnitysluottoarvosta mainitaan myös saman asetukset artikloissa 101, 124, 125, 126, 229 ja 402. Maita joissa käytetään ja joiden lainsäädännössä on tarkemmin säädetty kiinnitysluottoarvosta ovat mm. Itävalta, Saksa, Unkari, Puola, Slovenia, Luxemburg, Tšekki ja Espanja. RICS myös määrittelee kiinteistön arviointiprosessin, joka on esitetty alla olevassa kuvassa. (RICS Bank lending valuations and mortgage lending value 2018.)



Kuva 2. Kiinteistön arviointiprosessi. RICS The Future of Valuations 2017.

Otan esimerkiksi kiinnitysluottoarvon käytössä Saksan, sillä maan lainsäädäntö ja arviointimenetelmän käyttö juontaa juurensa pitkälle historiaan ja ovat hyvin tarkkaan



säädelyjä. Saksan käyttämä kiinnitysluottoarvon määrittely johtaa juurensa 1900-luvun alun lainsäädäntöön, mutta lainsäädäntöä on uudistettu ja nykyaikaistettu 2000-luvun alussa. Kiinteistöjen markkinahinta kokee kausivaihtelua vuodenajan ja taloudellisen tilanteen johdosta, eikä MLV saa Saksalaisen määritelmän mukaan koskaan ylittää kiinteistön markkina-arvoa. Saksassa on käytössä erillinen, erittäin yksityiskohtainen ohjeistus kiinnitysluottoarvon määrittelemiselle, jota ohjaa BelWertV 2006 -sääntö. (RICS Bank lending valuations and mortgage lending value 2018.)

Kiinteistön arviointiin on käytössä useita eri tapoja, jotka voidaan jakaa kolmeen päätyyppiin, joita ovat; Kustannusarvo-, Markkinahinta- ja Tuottoarvomenetelmä.

### 3.1.1 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusperiaate tarkastelee kiinteistön arvoa siltä kannalta, paljonko korvaavan kiinteistön rakennuttaminen tulisi maksamaan. Tällöin hintaan lasketaan esimerkiksi tehdyt peruskorjaukset ja parannukset, kuten kotiautomaatio, putkiremontit, omavaraisuushyödykkeet kuten aurinkopaneelit tai vastaavat ominaisuudet. (Smith & Howard 2015.)

Kustannusperiaate on arviointitavoista kaikkein haastavin, sillä se vaatii useamman alan ammattilaisen arvioimaan kiinteistön kuntoa ja ominaisuuksia.

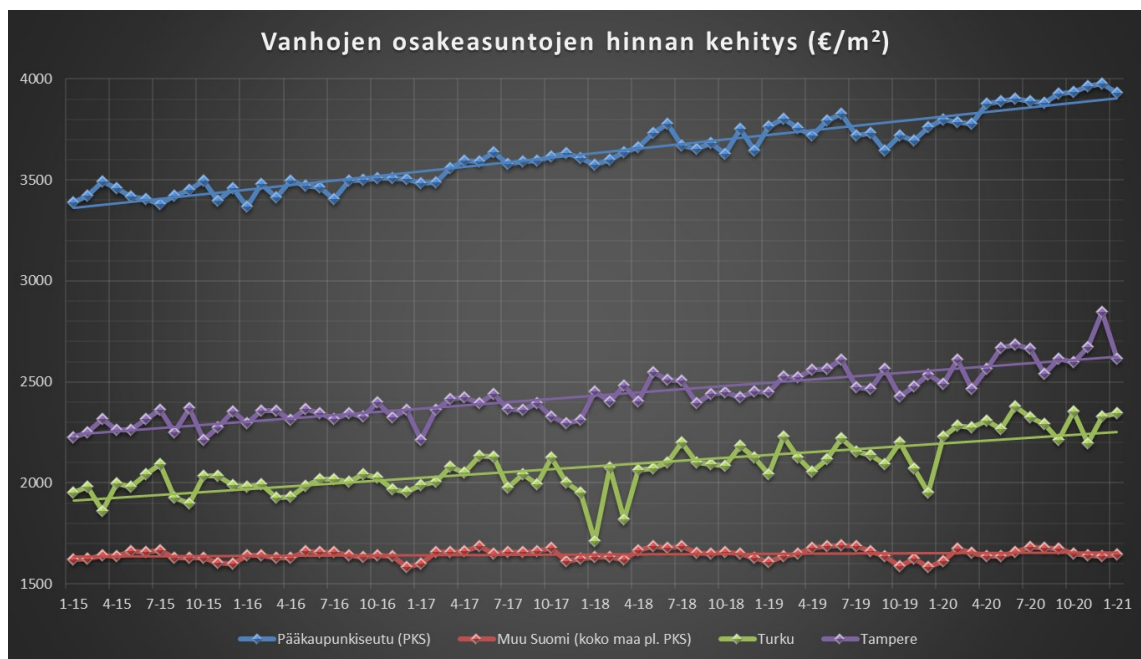
### 3.1.2 Markkinahintamenetelmä

Markkinahintaperiaate on yleisimmin käytössä oleva arviointiperiaate, jossa kiinteistöä verrataan vastaaviin kohteisiin tietyn alueen ja ajanjakson sisällä. Markkinahintaperiaatteen kautta arviointi saattaa aiheuttaa erittäin suuria heittoja kohteen arvioidusta hinnasta, sillä arviointi on yleensä pintapuolinen, ja riippuu erittäin paljon arvioijan ammattitaidosta.

Markkinahintamenetelmää noudattaessa hetkelliseen hintatasoon vertaaminen saattaa johtaa vääristyneeseen kuvaan kiinteistön arvosta. Hetkellisen hinnan sijaan olisi kannattavampaa käyttää pidemmällä aikavälillä katsovaa, mutta uudempia kauppahintoja painottavaa EMA:ta, eli eksponentiaalista liukuvaa keskiarvoa. EMA:n käyttäminen seuraa hintakehitystä, mutta tasoittaa vuodensisäistä hinnanvaihtelua. Keskiarvosta pitäisi myös poistaa anomaliat, kuten pakkorealisoinnit ja blokkikaupat, jotka aiheuttavat

vääristymiä eivätkä noudata tehokkaiden asuntomarkkinoiden periaatteita, jotka perustuvat kysyntään ja tarjontaan.

Vakuusarvolaskennassa kuitenkin yleensä käytetään hintaa joka on todennäköistä saada myyntitilanteessa. Ongelmana tässä on esimerkiksi se, että kiinteistöjen hintataso vaihtelee vuodenajan sekä taloudellisen tilanteen mukaan. Alla olevassa kuvassa huomataan miten kiinteistöjen arvonkehitys vaihtelee viiden vuoden ajanjaksolla huomattavasti, vaikka kaikkien hintakehitys onkin pitkässä juoksussa positiivista. (Suomen virallinen tilasto 2021.)



Kuva 3. Vanhojen osakeasuntojen hinnan kehitys. Suomen virallinen tilasto 2021.

### 3.1.3 Tuottoarvomenetelmä

Tuloperiaate tarkastelee kiinteistöä sijoitusnäkökulmasta, jolloin arvioidaan kiinteistön odotettu tuotto ja myyntiarvo tietyn ajanjakson päätyttyä. Usein tämä odotettu tuotto diskontataan nykyhetkeen. (Smith & Howard 2015.) Tiettyjen kiinteistöjen kohdalla tämän tyyppinen arviointi voi olla erityisen vaikeaa kohteen harvinaisuuden takia, kun taas esimerkiksi sijoitusasuntokäytössä arviointimenetelmä voi olla hyödyllinen.

## 4 RAHOITUKSEEN LIITTYVÄT KÄYTÄNNÖT

### 4.1 Asuntolaina Ruotsissa

Ruotsalainen asuntolaina (bolåne, engl. mortgage) vakuusarvottaa kiinteistöstä maksimissaan 85 %, ja loppusumma katetaan pääomalla tai vakuudettomalla lainalla (FFFS 2016:33). Tyypilliset laina-ajat asuntolainoille ovat ruotsissa 30–60 vuotta, kun suomessa asuntolainojen maksimipituus yleisesti on 25 vuotta. Yleisesti lainan myöntämiseksi pankki vaatii myös todisteen taloudellisesta maksukyvyistä. Rahoituslaitokset eivät yleisesti myönnä lainaa, jonka summa on suurempi kuin hakijan 4,5 vuoden brutto-ansiotulo. Asuntolaina on aina henkilökohtainen velkataakka kuten suomessakin (Boverket 2012).

Takaisinmaksuehdot näissä asuntolainoissa ovat hyvin erilaiset kuin Suomalaisessa järjestelmässä. Kun lainasummasa on maksettavaa jäljellä 70 % tai enemmän, vuotuinen lyhennysmäärä on 2 % lainan kokonaismäärästä. Vastaavasti kun lainasta on maksettavaa jäljellä alle 70 %, mutta enemmän kuin 50 %, on sama vähittäislyhennysmäärä 1 %. Kun lainasta on suoritettu yli 50 %, ei takaisinmaksuvelvoitetta ole. Toisinsanoen, kun asuntolainan takaisinmaksusta on suoritettu puolet, ei tarvitse loppusummaa maksaa takaisin käytännössä ikinä, vaan riittää, että lainanhoitokulut maksetaan vuosittain. Ruotsalaisessa järjestelmässä myös koroista 30 % on verovähennyskelpoisia. Ruotsalaisen asuntolainan kulurakennetta avataan alla olevassa taulukossa. (Konsumenternas.se 2020.)

Taulukko 3. Ruotsalaisen asuntolainan kulurakenne. Konsumenternas.se 2020.

Vuotuiset kulut	Kr ('000)
Asunnon hinta	2.000
Pääoma (15 %)	300
Lainan määrä (85 %)	1.700
Korko 1,5 % p.a.)	25,5
Lainalyhennys	34

Yllä esitetty laina on lyhennetty 70 % kun takaisinmaksua on suoritettu 15 vuotta ( $2\% \times 15 = 30\%$ ). Lainaa edelleen lyhennetään vähintään 1 % vuodessa, eli 17.000 kruunua

vuodessa. Kun lainaa on maksettu takaisin yhteensä 35 vuotta, lainasta on edelleen jäljellä 50 % (850.000 kr). Esimerkissä ei ole huomioitu korkojen 30 % verovähennyskelpoisuutta. Lainan ensimmäisen vuoden korko on 25.500 kr, josta 7.650 kr voidaan vähentää verotuksessa. Takaisinmaksuvelvoite jäljellä olevalle 850.000 kr lainaosuudelle on vuodessa 0 %, eli vain korot (12.750 kr) on maksettava. Verovähennyksen kanssa lainanhoitokulut ovat vuosittain 8 925 kr.

#### 4.2 Riskipaino

Pankkien omien varojen vaatimus myöntämilleen luotoille voidaan tällä hetkellä laskea eri tavoin. Standardimalli on EU:n valvontaelinten säätelemä, joka voidaan asettaa 35 % ja 150 % välille. Tällä hetkellä käytössä oleva arvo on 35 %. Toinen malli on IRBA, tai niinsanottu sisäinen malli, jossa pankit käyttävät omia luottotappioparametrejä laskiessaan riskipainoja. (Haajanen J., Euro & Talous 2/2015.)

Mitä pienempi on pankin riskipaino, sitä pienempi absoluuttinen tappionsietokyky suhteessa taseeseen, kun vastaavasti isommalla riskipainolla tappionsietokyky on suurempi ja toteutuneet tappiot voivat jäädä lähes olemattomiksi. Kolikon käänköpuolena, kun pankin riskipaino on pienempi, on sidotun pääoman tuottoaste korkeampi (ROE). Jos pankin riskipaino on 15 %, on sidotun pääoman tuotto 6,7 %, kun standardimallin mukaisella 35 % riskipainolla tuotto jää vain 2,8 %. Riskipainoilla on suuri merkitys pankkien vakauteen, jonka valvontaa Suomessa hoitaa Rahoitusvakausvirasto. (Huopio M., Hypo 2016.)

Riskipainojen laskennassa käytettävät erilaiset laskentamallit asettavat pankit eriarvoiseen asemaan vakavaraisuuslaskennassa ja asuntoluottojen hinnoittelussa. Tasavertaisen kilpailun edistämiseksi tulisi asuntoluottojen riskipainolaskenta yhdenmukaistaa. Yhdenäisen riskipainolaskentamallin etuna on myös mahdollisuus riskipainon käyttö makrovakausvälineenä. (Haajanen J., Euro & Talous 2/2015.)

#### 4.3 Henkilön riski

Tämänhetkinen vakuusarvo vaihtelee kiinteistöjen välillä syistä, jotka eivät ole kiinteistön kannalta oleellisia. Pankkien varmuusmarginaalin, eli kiinteistön arvon heikkenemisen tai myyntiajan pituus ei pitäisi heijastua vakuusarvoon. Vakuuden tarkoitus on taata lainanmyöntäjän saamiset siinä tapauksessa, ettei velallinen kykene noudattamaan lainan

ehtoja. Henkilökohtaisen tiedonannon mukaan Suomessa asuntolainan ehtoja noudatetaan erittäin hyvin, ja vain alle prosentin osuudessa lainoista suoritusta joudutaan hakemaan vakuuden realisoinnin kautta (Pankki X, Asiakkuus- ja myyntipäällikkö, henkilökohtainen tiedonanto 18.11.2020).

Kiinteistöjen hinnat ovat pysyneet pitkään samalla tasolla, ja jopa nousseet kasvukeskitymissä, suuremmissa kaupungeissa kuten Turku, Tampere, Helsinki ja Oulu, sekä niiden kehyskunnissa. Asuntojen arvo ei myöskään jatkossa tule laskemaan merkittävästi, sillä positiivinen maahanmuuttoliike sekä väestön pidentynyt elinikä takaa sen, että asunnoille on tarvetta nyt ja jatkossa. (SVT 2020a; SVT 2020b; SVT 2020c; SVT 2021.) Markkinat ovat jakautuneet nouseviin kasvukeskuksiin, eli suurempiin kaupunkeihin, ja taantuviin syrjäseutuihin. Syrjäseutujen tappiollista muuttoliikettä koitetaan kuitenkin ehkäistä lähitulevaisuudessa valtion tarjoamien kannustimien avulla. (Yle 2021.)

Tällä hetkellä vakuusarvot katsotaan siten, että kohde saataisiin realisoitua muutamassa päivässä. Henkilön riski, eli mahdollinen maksukyvyttömyys tai muu epävakaa tilanne joka saattaisi vaikuttaa velallisen kykyyn noudattaa lainaehtoja, on luotonmyöntäjän riski. Vakuuten olevan asunnon tai kiinteistön realisointiin kuluva aika on myös luotonmyöntäjän riski. Korke on suoraan johdannainen otetusta riskistä. Tästä syystä näitä riskejä ei pitäisi sitoa kiinteistön vakuusarvoon, vaan lainan korkoihin ja mahdollisesti muihin ehtoihin. Henkilökohtaisen tiedonannon (18.11.2020) pohjalta voidaan todeta, että ainakin osa luotonmyöntäjistä käsittelee riskiä näin, muttei voida taata, että jokainen luotonmyöntäjä toimii samoin. (Pankki X, Asiakkuus- ja myyntipäällikkö, henkilökohtainen tiedonanto 18.11.2020).

Oletetaan, että lainan suuruus on 85 % asunnon käyvästä arvosta. Tästä lainasta 20 % on valtion takaamaa, eli asunnon ostosummasta 17 % on luotonmyöntäjälle riskitöntä. Rahoituslaitoksen vakuuden osuus on siis 67 % asunnon ostosummasta, sillä hetkellä, kun lainaa myönnetään. Velallinen lyhentää tätä osuutta noudattamalla lainan ehtoja, jolloin myös rahoituslaitoksen riski pienenee, ja riski kiinteistön arvon alenemisesta siirtyy velalliselle sitä mukaan, kun lainaa lyhennetään. On edelleen olemassa riski, että vakuutena oleva kohde menettää äkillisesti arvonsa. Tätä riskiä pankeilta ja rahoituslaitoksilta poistaa kuitenkin laki maakaaresta 17 luku 7. §, joka oikeuttaa velkojaa hakemaan maksua kiinteistöstä, vaikkei saaminen ole erääntynyt maksettavaksi siinä tapauksessa, että kiinteistön arvo olennaisesti heikkenee vahingon tai omistajan toimenpiteiden johdosta (Maakaari 12.4.1995/540). Tätä lainanottajan riskiä voidaan edelleen vähentää vakuutuksilla.

#### 4.4 Varjopankit

Varjopankilla (eng. Shadow bank) viitataan usein rahoituslaitokseen, tai siihen verrattavaan toimijaan, joka harjoittaa pankinomaista toimintaa, mutta joita ei juridisesti kuitenkaan lueta pankiksi, eivätkä täten joudu noudattamaan pankkitoimintaan liittyvää sääteilyä tai lakeja. (Investopedia 2020.)

Varjopankit voivat toimia paljon joustavammin kuin perinteiset rahoituslaitokset, sillä niitä eivät rajoita perinteiset pankkilait ja -säädökset. Tämä mahdollistaa myös joustavampaa luottoa asunnon hankintaan, ja mahdollisuuden ottaa lainaa asuntolainan pääomaosuutta varten. Lainat voivat olla vakuudettomia, tai vakuudellisia, ja korko voi olla kiinteä tai sidottu muuttuvaan viitekorkoon. Joissain tapauksissa rahoituslaitos ei vaadi lainatun summan takaisinmaksua, vaan lainanhoitokulujen maksaminen riittää.

Varjopankkien tarjoama rahoitus mahdollistaa lainojen yhdistämistä jolloin asuntolainalle saadaan joustavampi takaisinmaksusopimus, ja laina-aika saadaan venytettyä yli normaalin 25 vuoden rajan. Rahoitusta voidaan hakea myös ulkomaisilta toimijoilta, sillä mitään estettä ulkomaisen rahoituslaitoksen käyttöön ei ole.

Kaikki edellä mainitut ominaisuudet laskevat normaalin asuntolainan houkuttelevuutta rahoitusvaihtoehtona uudelle asunnolle, ja vähentää kotimaisten pankkilaitosten kilpailukykyä. Kun asuntolainalla ei ole enää verovähennyskelpoisuutta, on pankkien vaikea lisätä asuntolainan houkuttelevuutta muiden vaihtoehtojen rinnalla.

#### 4.5 Kansainvälinen asuntolaina

On myös mahdollisuus hankkia kansainvälistä asuntolainaa, vaikkakin se on harvinaisempaa ja osiltaan hankalampaa.

Lainan hankkiminen ulkomaiselta toimijalta mahdollistaa mm. pidemmän laina-ajan kuin suomalainen lainanmyöntäjä, ja koventuvan kilpailun myötä myös lainanhoitokulut voivat olla edullisemmat kuin kotimaisilla toimijoilla. Kansainvälisiin lainoihin liittyy myös riskejä, joten lainanottajan täytyy olla perehtynyt lainan ehtoihin ja -myöntäjään perusteellisesti.

Kansainvälistä lainaa voidaan hakea myös vakuudellisena lainana, jonka vakuutena ostettava asunto on, vaikka lainasta ei käytetä termiä asuntolaina. Tällöin lainan korko

kuitenkin saattaa olla korkeampi, ellei vakuudeksi annetun omaisuuden tyyppiä huomioida lainan ehdoissa.

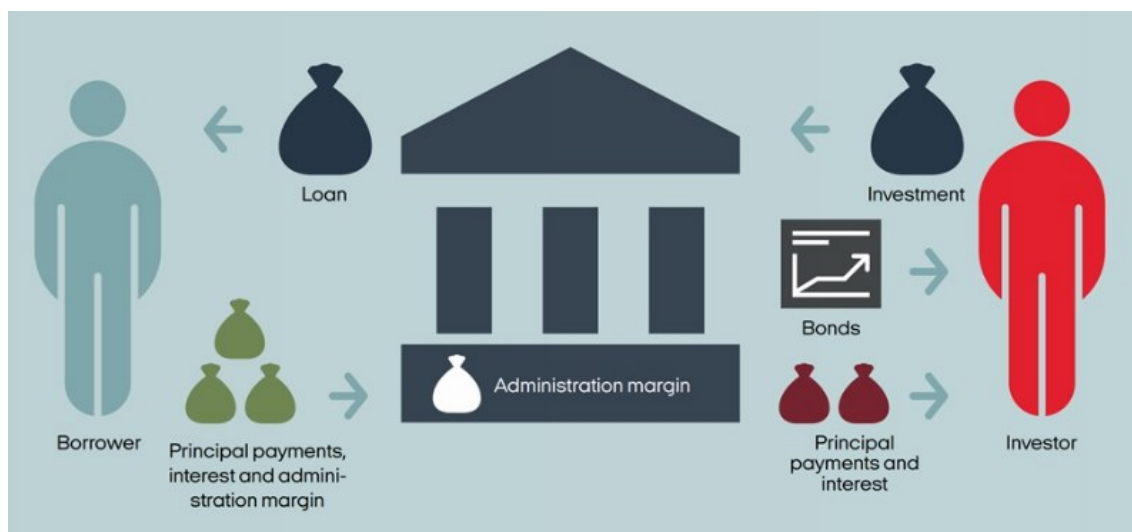
#### 4.6 Yhtiöittäminen

Kun asunto yhtiötetään, tai perustetaan yhtiö joka omistaa asunnon, ja vuokraa sitä yhtiön perustajille, mahdollistetaan tiettyjä etuja joita yksityishenkilönä ei ole mahdollista saavuttaa. Velan ollessa yhtiön taseessa, voidaan yhtiön vuokratulosta vähentää lainan korkokulut, rakennuksen poistot ja kiinteistön hoitomenot, kuten remontoinnin työ- ja materiaalikulut. (Jukkola ym. 2008, 453-454.)

#### 4.7 Joukkovelkakirjarahoitus

Joissain euroopan maissa on käytössä joukkovelkakirjarahoitumahdollisuus asunnon hankinnan rahoittamiseksi. Tanskan asuntoluottomallin sanotaan olevan yksi maailman vakaimpia, sillä yhtäkään velan takaisinmaksun laiminlyöntiä ei ole tapahtunut sen perustamisen 1797 jälkeen, ja markkina on resistentti kriiseille ja taloudellisen syklin vaihtelulle. Joukkovelkarahoitusta on käytössä myös muissa euroopan maissa, kuten Saksassa, Ranskassa ja Espanjassa. Tanskan joukkovelkarahoitusmarkkina on kuitenkin euroopan suurin, 391mrd. euroa. (Jyske Bank 2016.)

Joukkovelkarahoituksen idea on se, ettei rahoituslaitoksen varoja sidota asuntolainaan, vaan lainattava rahoitus tulee sijoittajilta, jotka vastineeksi sijoitukselleen saavat korkoa, jonka asuntovelallinen maksaa. Asuntoluottoa tarjoava pankki tai rahoituslaitos toimii vain välikätenä, joka luottoa myöntäessään myy joukkovelkakirjoja sijoittajille, ja joista saadut varat myönnetään eteenpäin velalliselle. Rahoituslaitos ei saa ottaa varoja etukäteen, vaan velkakirjoja myydään vasta kun rahoitukselle on jo kohde. Rahoituslaitos ottaa vain pienen marginaalin lainasta, mutta viitekorko sekä luoton takaisinmaksu siirretään suoraan sijoittajille (ks. Kuva 4.). Joukkovelkalainojen vahvuuksina on läpinäkyvä kulurakenne, yleistä markkinatilannetta seuraava hinnoittelu ja joustavat lainan ehdot. (Finance Denmark 2016; Jyske Bank 2016.)



Kuva 4. Tanskalainen joukkovelkarahoituksellinen asuntoluotto. Finance Denmark 2016.

#### 4.8 Luottojen yhdistely

Luottojen yhdisteleminen voi toimia yksityishenkilön tai yrityksen riskienhallintakeinona. Kun asuntolaissa yhdistetään kiinteäkorkoista sekä euribor-sidonnaista lainaa, voidaan vähentää nousevan korkotason tuomaa riskiä. Kiinteäkorkoinen laina voidaan sopia esimerkiksi lainan ensimmäiseksi 5–7 vuodeksi, ja se voidaan sopia jo olemassaolevaan lainaan, jolloin varmistetaan korkomenojen pysyminen ennallaan. Toinen tapa hallita koron tuomaa riskiä on korkokatto, jossa päästään hyödyntämään euribor-koron matalasta tasosta. Korkokattoinen laina on joustavampi vaihtoehto kuin kiinteäkorkoinen laina, sillä sitä voidaan lyhentää ennen aikaisesta ilman ylimääräisiä kuluja. Korkokatto voidaan sopia lyhyemmäksi ajaksi kuin lainan kokonaisaika, sillä korolla on suurin merkitys lainan alussa, kun velan määrä on suurempi. (Kontkanen. 2009; OP. 2021.)

Mikäli on tiedossa, että asuntosijoitus on vain muutaman vuoden mittainen, ylimääräistä lainaa tarvitaan asunnonvaihdon yhteydessä, tai ostetaan kiinteistö esimerkiksi flippausta varten, on mahdollista hankkia bullet-luotto. Bullet-luotto tarkoittaa lainaa, joka maksetaan takaisin yhtenä eränä, lainan erääntymishetkellä, ja laina-aikana luotosta maksetaan vain korkoa. Flippauksella tarkoitetaan kiinteistön ostamista, remontointia tai ehostamista ja myymistä tarkoituksena tehdä voittoa myynti- ja ostohinnan erotuksella. (Raha.fi. 2021)



## 5 JOHTOPÄÄTÖS

Kiinteistön arvioinnin laadun varmistamiseksi olisi Suomessakin vaadittavan osaamisen ja asiantuntijuuden edellytyksenä oltava korkeakoulututkinto tai korkeakoulututkintoa vastaava pätevyys. Yksi edellytys tämän todentamiseen esimerkiksi muissa pohjoismaissa käytössä oleva RICS:n myöntämä hyväksyntä ja jäsenyys, jotta henkilö saa suorittaa kiinteistön arvioinnin muuhun, kuin markkina-arvon kartoittamiseen. Muiden kuin auktorisoitujen kiinteistöarvioijien lausuntoa ei pitäisi voida käyttää rahoitukseen, vakuutukseen tai muuhun vastaavaan käyttötarkoitukseen kiinteistön arvosta.

Kiinteistön arviointi pitäisi aina suorittaa kolmannen osapuolen toimesta, jolloin arvio on puolueeton. Arvioinnin pitäisi aina tapahtua paikan päällä asiantuntijan tai asiantuntijoiden toimesta, jolla varmistetaan kohteen ominaisuudet riittävällä asiantuntijuudella. Arvioinnista pitäisi aina laatia arviokirja, jonka oikeellisuudesta vastaa arvioija ja edustamansa yritys. Arviointi olisi suoritettava uudelleen aina, kun haetaan uutta lainaa joka ylittää tietyn, määritellyn osan kiinteistön kiinnitysluottoarvosta, tai kun asunnon kiinnitysluottoarvo halutaan korottaa. Tarkastusarvio olisi suoritettava kuitenkin vähintään 3 vuoden välein. Koska kiinnitysluottoarvo ei milloinkaan pitäisi ylittää markkinahintaa, olisi sillä perustetta kelvata rahoituksen vakuudeksi enintään 100 % määrällä. Mikäli kauppasumma kuitenkin olisi pienempi kuin kiinnitysluottoarvo, olisi rahoituksen perusteena kauppasumma.

Tällä hetkellä EU lainsäädäntö mahdollistaa korkeintaan 80 % osuuden kiinnitysluottoarvosta käytettäväksi asuntoluoton vakuutena (EU 575/2013 125:2d). Tälle rajoitukselle ei kuitenkaan ole perustetta esimerkiksi pohjoismaissa, joissa asunnon tarve on jatkuva muun muassa sääolosuhteiden sekä positiivisen maahanmuuttoliikkeen takia. Pohjoismainen talvi ja kylmyys, joka on ihmiselle hengen ja terveyden uhka, kestää vähintään neljä kuukautta. Tämä pakottaa ihmiset omistamaan kunnollisen asunnon, eikä esimerkiksi asuntovaunussa eläminen ole ympärivuotinen vaihtoehto.

Suomalainen lainsäädäntö kuitenkin rajoittaa rahoituslaitosten toimintaa niin, ettei paikallista kilpailua pääse syntymään. Verrattaessa ulkomaisiin toimijoihin, on Suomalaisien rahoituslaitosten kilpailukyky heikko. Globalisaation ja digitalisaation jatkuessa on vain ajan kysymys siitä, milloin ulkomaiset lainat alkavat yleistyä suomessa myös asuntoluottojen kohdalla. Nykyaikainen helposti saatavilla oleva tiedon määrä ja nopeat internetiyhteydet mahdollistavat sen, että lainaa voidaan hakea suoraan verkossa, ja

lainapäätöksen saa muutamassa minuutissa useilta lainanmyöntäjiltä. Yhdysvalloissa vastaavanlaista toimintatapaa on alettu jo hyödyntämään ja tulokset puhuvat puolestaan.

Vaihtoehtoisesti on mahdollista perustaa rahoituslaitos joka toimii Maltan, Luxemburgin tai vastaavan maan lainsäädännön alla, joka mahdollistaa rahoituksen tarjoamisen Suomeen, sillä kyseessä olisi asuntoluoton sijasta normaali vakuudellinen laina, jonka vakuutena ostettava kiinteistö on. Tanskalaisen mallin mukainen joukkovelkarahoitus saattaisi olla hyvinkin houkutteleva ratkaisu, niin sijoittajan kuin velallisen näkökulmasta, sillä se mahdollistaa hyvin joustavia takaisinmaksuvaihtoja, ja tarjoaa sijoittajalle varmaa tuottoa sitomalleen pääomalle. Joukkovelkakirjarahoitusta myös vähentää tilannetta, jossa kuluttajien varallisuutta jää lojumaan pankkitileille, ja joukkorahoitus tarjoaa merkittävästi suuremman koron sidotulle pääomalle kuin pankkien talletuskorko. Mikäli sidottua pääoma halutaan nopeasti likvitoida, voidaan oma osuus velkakirjasta myydä toiselle sijoittajalle, jolloin varoja vapautuu muuhun käyttöön.

## LÄHTEET

Asuntoarvio.fi. 2021. Asunnon hinta-arvio: Hintatesti ja hintalaskuri -palvelut vertailussa. Viitattu 4.5.2021.

<https://asuntoarvio.fi/asunnon-hinta-arvio-hintatesti-ja-hintalaskuri>.

Backström, M. 2016. Käänteinen asuntolaina. Asumiskustannusten kattaminen ja kulutusmahdollisuuksien parantaminen eläketulon lisänä. Opinnäytetyö. Liiketalous. Vantaa: Metropolia. Viitattu 11.5.2021

<https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/113158/Backstrom.M.K.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Boverket. 2012. Why repay your mortgage? Viitattu. 19.11.2020

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/why-repay-you-mortgage.pdf>.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013. Annettu 26.6.2013.

Saatavilla <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=celex%3A32013R0575>.

Finance Denmark. 2016. The traditional Danish mortgage & covered bond model. Viitattu 12.5.2021.

[https://www.epaper.dk/finansdanmark/the-danish-mortgage-\\_covered-bond-model/](https://www.epaper.dk/finansdanmark/the-danish-mortgage-_covered-bond-model/).

Finansinspektionen. 2020. FFFS 2016:33. Viitattu 19.10.2020.

<https://www.fi.se/sv/vara-register/sok-fffs/2016/201633/>.

Finanssivalvonta. 2020. Takaus ja panttaus. Viitattu 19.10.2020

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

Haajanen, J. 2015. Asuntolainojen riskipainot vaikuttavat pankkien vakavaraisuuteen. Viitattu 20.10.2020.

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/2/asuntolainojen-riskipainot-vaikuttavat-pankkien-vakavaraisuuteen/>.

Hupio, M. 2016. Asuntoluottojen riskipainot. Viitattu 20.10.2020.

<https://www.hypo.fi/asuntoluottojen-riskipainot-evvk-vai-pitaisiko-kiinnostaa-kuitenkin/>.

Investopedia. 2020. Shadow Banking System. Viitattu 23.02.2021.

<https://www.investopedia.com/terms/s/shadow-banking-system.asp>.

IRS Revenue ruling. 2020. Viitattu 22.11.2020.

[https://www.pvflc.com/files/IRS\\_Revenue\\_Ruling\\_59-60.pdf](https://www.pvflc.com/files/IRS_Revenue_Ruling_59-60.pdf).

IVS 104: Bases of Value. 2016. Viitattu 22.11.2020.

<https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, J., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Jyske Bank. 2016. Introduction to the Danish mortgage bond market. Viitattu 12.5.2021.

[https://jyskecapital.com/wps/wcm/connect/jcm/ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03/The+Danish+Mortgage+Bond+Market.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18\\_P20418S0N05640Q0MBPDF1UN5-ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03-mHuV4W4](https://jyskecapital.com/wps/wcm/connect/jcm/ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03/The+Danish+Mortgage+Bond+Market.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P20418S0N05640Q0MBPDF1UN5-ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03-mHuV4W4).

Kauppakaari 1734/3. Annettu 31.12.1734.

Saatavilla <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1734/17340003000>.

- Konsumenternas.se. 2020. Bolan. Viitattu 19.10.2020.  
<https://www.konsumenternas.se/lan--betalningar/lan/bolan/>.
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.
- Laki luottolaitostoiminnasta 2014/610. Annettu Helsingissä 8.8.2014.  
Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610>.
- Laki omistusasuntojen valtiontakauksesta 1996/204. Annettu Helsingissä 28.3.1996.  
Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960204>.
- Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 1999/361. Annettu Helsingissä 19.3.1999.  
Saatavilla <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361>.
- Leonhard, A. 2012. Why repay your mortgage? Viitattu 19.10.2020.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/why-repay-you-mortgage.pdf>.
- Maakaari 1995/540. Annettu Helsingissä 12.4.1995.  
Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>.
- Maanmittauslaitos. 2020. Käytä kiinteistöä lainan vakuutena. Viitattu 12.09.2020.  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena>.
- OP. 2021. Korkokatto. Viitattu 12.5.2021.  
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>.
- Pankkiasiat.fi. 2020. Reaalivakuus. Viitattu 19.10.2020.  
<https://pankkiasiat.fi/reaalivakuus>.
- Smith & Howard. 2015. Collateral Valuation Methods. Viitattu 21.11.2020.  
<https://www.smith-howard.com/collateral-valuation-methods-what-is-a-borrowers-collateral-worth/>.
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2020a. Muuttoliike. Viitattu 19.11.2020.  
[https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_muutl/statfin\\_muutl\\_pxt\\_11aa.px/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__muutl/statfin_muutl_pxt_11aa.px/).
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2020b. Väestöennuste. Viitattu 19.11.2020.  
[https://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn\\_2019\\_2019-09-30\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001_fi.html).
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2020c. Väestörakenne. Viitattu 19.11.2020.  
[https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11rg.px/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11rg.px/).
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2020. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 4.5.2021.  
[https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asu\\_\\_ashi\\_\\_kk/statfin\\_ashi\\_pxt\\_112n.px/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__kk/statfin_ashi_pxt_112n.px/).
- Suomi.fi. 2020. Kiintiestön käyttäminen lainan vakuutena. Viitattu 12.09.2020.  
<https://www.suomi.fi/palvelut/kiinteiston-kayttaminen-lainan-vakuutena-maanmittauslaitos/28b32405-c3d3-4d6e-af81-7bb86536f1af>.
- Taloustaito. 2019. Asuntovelallinen jää kohta omilleen – korkovähennys poistuu 2023. Viitattu 20.10.2020.  
<https://www.taloustaito.fi/koti/asuntovelallinen-jaa-kohta-omilleen--korkovahennys-poistuu-2023/>.
- Vakuudeton. 2020. Henkilövakuus. Viitattu 19.10.2020.  
<https://vakuudeton.com/yrittyslainan-vakuus/#henkilovakuus>.

Valtiokonttori. 2020a. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu 21.09.2020.  
<https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina>.

Valtiokonttori. 2020b. Asuntolainan valtioneuvoston päätös. Viitattu 13.09.2020.  
<https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtioneuvoston-paatos/>.

Verohallinto. 2020. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 20.10.2020.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan\\_korkovahennys/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/).

Vertaaensin.fi. 2020. Lainan vakuudet. Viitattu 19.10.2020.  
<https://www.vertaaensin.fi/blog/lainan-vakuudet>.

Raha.fi. 2021. Bullet-laina on mahdollista tänäkin päivänä. Viitattu 12.5.2021.  
<https://raha.fi/bullet-laina-on-mahdollista-tanakin-paivana/>.

RICS. 2018. Bank lending valuations and mortgage lending value. Viitattu 22.11.2020.  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/bank-lending-valuations-and-mortgage-lending-value-1st-edition-rics.pdf>.

RICS. 2020. International valuation standards. Viitattu 22.11.2020.  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>.

RICS. 2017. The Future of Valuations. Viitattu 23.11.2020.  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/knowledge/research/insights/future-of-valuations-insights-paper-rics.pdf>.

Yle. 2021. Suomessahalutaan seurata Norjan mallia: harvaan asutuille alueille muuttaville vero-  
huojennuksia ja opintolainaa anteeksi. Viitattu 20.4.2021.  
<https://yle.fi/uutiset/3-11876551>.

## Artikkelin abstrakti

Artikkelia varten kirjoitettiin abstrakti, joka esittelee lyhyesti aihepiirit ja ongelmat joita artikkeli käsittelee.

The housing market is deeply connected with the mortgage market. The property to be purchased is virtually always utilized as collateral for the loan to be applied for, regardless of whether the purchased property is to be utilized for personal use or for investment purposes. The value of the collateral or the property valuation method is not regulated by law in Finland, which leads to inequality from the perspective of lending.

Acquiring your own house is one of the greatest investments in human life. Most commonly, the acquirement of your house is done with borrowed funds. The total amount of needed funds is based on the value of the property and property valuation has a consequential impact on access to finance. The current legislation in Finland does not guide the appraisal process and the estimate for the value of the property under purchase, can be made without any proven qualifications, other than laws related to technicalities of the trade. The resulting estimate is predicated on statistical market value during a certain period and does not consider variables like seasonal variations, property characteristics, or longer-term developments. Real estate valuation solely based on market value has received a lot of criticism partly because of deficient methodological criteria and partly as a result of the evaluators own subjective part.

The article examines real estate appraisal process and the collateral value practices of Finnish mortgages, practiced by financial institutions. The features associate with the loan conditions, like first-time buyer privileges, regime guarantee, collateral, authentic estate appraisal practice, and the tax deductibility of the loan are researched on the substructure of current legislation. The article introduces the practices of other European Union member states and seeks to spark a continuous dialog on an improved approach by presenting more robust approaches on value evaluation when compared to the current practice.

Rantala, J., Rantanen, A., Ylikäinen, M., Holopainen, T. (2021)