

**SAVONIA**

ammattikorkeakoulu

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO  
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

# ASUNTOLAINAN HINNAN MUODOSTUMINEN JA SIIHEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

TEKIJÄ Santeri Launonen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma	
Työn tekijä(t) Santeri Launonen	
Työn nimi Asuntolainan hinnan muodostuminen ja siihen vaikuttavat tekijät	
Päiväys	6.12.2021
Sivumäärä/Liitteet	41/11
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia mistä elementeistä asuntolainan lopullinen hinta muodostuu, sekä sitä että onko luotonhakijalla keinoja vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan lainaneuvottelussa. Tavoitteena oli saada kokonaisvaltainen ymmärrys asuntolainan myöntämiseen vaikuttavista säädöksistä ja ohjeistuksista, pankkien vaikutusmahdollisuuksista marginaalin suuruuteen, lainan oheistuotteiden vaikutuksesta asuntolainan hintaan sekä yksittäisen luotonhakijan mahdollisuuksista neuvotella lainan sisällöstä ja hinnasta.</p> <p>Työn teoriaosuus koostuu kahdesta pääteemasta. Ensimmäisessä käsitellään rahan ja rahajärjestelmän perusteita sekä rahoitusmarkkinoita ja eurojärjestelmän merkitystä. Toisessa pääteemassa käsitellään asuntolainan peruseriaatteita, kuten asuntolainan kustannuksia, korkoja, lisä tuotteita ja riskejä. Tutkimus toteutettiin teemahaastatteluna. Tutkimuksessa haastateltiin kolmen pankin rahoituksesta vastaavia henkilöitä, jotka edustivat Handelsbanken, Osuuspankkia sekä Siilinjärven POP-Pankkia. Vallitsevasta koronatilanteesta johtuen haastattelut toteutettiin etänä Teamsin välityksellä.</p> <p>Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta asuntolainan lopullisen hinnan muodostuva viitekorosta, pankkien marginaalista sekä erilaisista lainanhoitokuluista ja lisäpalveluista muodostuvasta kustannuksesta. Todellinen vuosikorko kuvaa lainan lopullista hintaa parhaiten. Haastattelujen perusteella voidaan myös todeta, että pankeilla on lähes täysi vapaus myöntää tai olla myöntämättä laina, sekä hinnoitella se tahtonsa mukaan. Luotonantotilanne on pitkälti puhdasta markkinataloutta, joten teoriassa myös lainanhakijalla on mahdollisuudet vaikuttaa asuntolainan hintaan.</p>	
Avainsanat Rahoitusmarkkinat, asuntolaina, luotto, korko	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration	
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration	
Author(s) Santeri Launonen	
Title of Thesis Mortgage Price Formation and Factors Affecting It	
Date December 6, 2021	Pages/Appendices 41/11
Client Organisation /Partners	
<p><b>Abstract</b></p> <p>The purpose of the thesis project was to study the elements of the final price of a mortgage loan and whether the loan applicant has the means to influence the final price of the loan in the loan negotiations. The primary aim was to gain a comprehensive understanding of the regulations and guidelines affecting the granting of a mortgage, the influence of banks on the size of the margin, the effect of loan by-products on the price of a mortgage as well as the ability of an individual borrower to negotiate the content and price of a loan.</p> <p>The theoretical part of the thesis consists of two main themes. The first deals with the fundamentals of money and the monetary system, the financial markets and the role of the Eurosystem. The second main theme deals with the basic principles of a mortgage, such as the cost of mortgages, interest rates, additional products and risks. The research was conducted as a thematic interview. The study interviewed people responsible for financing on three banks, representing Handelsbanken, Osuuspankki and Siilinjärvi POP Bank. Due to the prevailing corona situation, the interviews were conducted remotely via Teams.</p> <p>In conclusion, based on the results of the study, it can be stated that the final price of a mortgage loan consists of the reference interest rate, the banks' margin and the cost of various loan management costs and additional services. Furthermore, the actual annual interest rate best describes the final price of the loan. Based on the interviews, it can also be stated that the banks have almost complete freedom to grant or not to grant a loan, as well as to price it according to their preferences. The lending situation is largely a pure market economy, so in theory, the loan applicant also has the opportunity to influence the price of the mortgage.</p>	
<p><b>Keywords</b> Financial markets, mortgage, credit, interest rate</p>	

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO .....	6
2	RAHATALOUS JA RAHAJÄRJESTELMÄ.....	7
2.1	Mitä raha on? .....	7
2.2	Kuinka rahaa luodaan? .....	7
2.3	Rahajärjestelmä.....	8
3	RAHOITUSMARKKINAT JA EUROJÄRJESTELMÄ OSANA LUOTONANTOA .....	9
3.1	Rahoitusmarkkinoiden merkitys.....	9
3.2	Eurojärjestelmä ja Euroopan keskuspankin toiminta .....	9
3.3	Suomen Pankki .....	10
3.4	Finanssivalvonta .....	11
4	ASUNTOLAINA .....	12
4.1	Asuntolainojen yleisyys.....	12
4.2	Asuntolainojen laina-ajat .....	12
4.3	Asuntolainojen lainamäärät ja kokoluokat .....	13
4.4	Asuntolainan hakuprosessi.....	14
4.5	Asuntolainan myöntäminen.....	14
5	ASUNTOLAINAN KUSTANNUKSET JA KORKO .....	16
5.1	Euribor .....	16
5.2	Prime-korko.....	17
5.3	Kiinteä korko .....	17
5.4	Korkokatto.....	17
6	ASUNTOLAINAN OHEISTUOTTEET .....	18
6.1	Lainaturva- ja henkivakuutukset .....	18
6.2	Korkosuojaustuotteet .....	18
6.3	Säästämis- ja sijoituspalvelut .....	18
7	ASUNTOLAINAN LYHENNYSTAVAT .....	19
7.1	Muuttuva annuiteetti .....	19
7.2	Tasaerä.....	19

7.3	Tasalyhennys.....	19
8	RISKIT ASUNTOLAINASSA.....	20
8.1	Luotonantajan riskienhallinta .....	20
8.1.1	Menettelytapoihin liittyvät riskit.....	20
8.1.2	Oikeudelliset riskit .....	20
8.1.3	Luottoriskit .....	20
8.1.4	Vakuusriskit .....	20
8.2	Luotonsaajan riskit.....	21
8.2.1	Maksukykyriski .....	21
8.2.2	Korkoriski .....	21
8.2.3	Sosiaalinen riski .....	22
9	TUTKIMUS.....	23
9.1	Tutkimuksen toteutus.....	23
10	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	24
11	POHDINTA.....	26
	LÄHTEET .....	27
	LIITE 1: HAASTATTELURUNKO .....	31
	LIITE 2: HAASTATTELUT .....	32

## 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on asuntolainan hinnan muodostuminen sekä siihen vaikuttaminen lainaneuvottelussa. Työn tarkoituksena on selvittää, että mistä eri elementeistä asuntolainan hinta muodostuu ja mitkä kaikki tekijät vaikuttavat sen lopulliseen kokonaiskustannukseen. Lisäksi tarkoituksena on selvittää, että onko yksittäisellä asuntolainaa hakevalla henkilöllä mahdollisuus vaikuttaa asuntolainan hintaan lainanhakuprosessin aikana ja ymmärtää myös, että millainen merkitys asuntoluoton lisätuotteilla on hinnoitteluun ja lainan myöntämiseen.

Tavoitteena on saada opinnäytetyön kirjoittaneelle ja muille aiheesta kiinnostuneille laaja-alainen ymmärrys koko asuntoluottoprosessista, luoton hinnoitteluun vaikuttavista tekijöistä sekä siitä, että onko luotonhakijalla jonkinlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa hinnoitteluun ja jos on, niin mitä se vaatii. Valtaosa asuntoa ostavista tarvitsee siihen asuntolainan, joten on tarpeellista ymmärtää prosessin kulku sekä ennen kaikkea se, mistä kaikesta asuntolainassa maksaa ja onko siihen mahdollista vaikuttaa.

Opinnäytetyön tutkimusosio on laadullinen ja se toteutetaan teemahaastatteluna. Tutkimuksen kohteena ovat kolmen pankin edustajat, joita haastatellaan esivalmistellun haastattelurungon avulla. Opinnäytetyön alkuosa koostuu teoriasta, joka tukee tutkittavaa aihepiiriä. Teoriaosuutta seuraa tutkimuksen analysointi, johtopäätökset sekä pohdintaosio.

## 2 RAHATALOUS JA RAHAJÄRJESTELMÄ

### 2.1 Mitä raha on?

Raha on yksi ihmisen merkittävimmistä ja suurimmista keksinnöistä ja se onkin muuttanut pysyvästi koko yhteiskunnan ja historian kulun (Oravisjärvi 2014, 11). Rahapolitiikasta ja pankkien toiminnasta on vaikea puhua määrittelemättä rahaa. Mitä raha siis on? Lyhyesti kuvattuna raha on arvon mitta ja yleisesti hyväksytty vaihdon väline, joka voidaan milloin tahansa vaihtaa tavaroihin tai erilaisiin palveluksiin. Se on myös maksuväline, millä maksetaan velat ja verot. (Suvanto ja Kontulainen 2016, 24.)

Nykyaikaisessa taloudessa rahalla ei ole jalometallin – kuten kullan – tai muun konkreettisen hyödykkeen kautta muodostuvaa arvoa, vaan sen arvo perustuu luottamukseen (Suvanto ja Kontulainen 2016, 24). Esimerkiksi paperiraha hyväksytään vaihdon välineeksi, sillä yhteiskunnassa uskotaan, että keskuspankki pitää rahan arvon vakaana. Jos keskuspankki antaisi rahan arvon heilahdella holtittomasti, paperirahaa ei pian voisi käyttää vaihdon välineenä eikä arvon säilyttäjänä. (Euroopan keskuspankki 2015.)

Käteisraha, oli kyseessä sitten euro, punta, kruunu, rupla tai dollari, on jonkun varallisuutta, mutta se on myös samaan aikaan jonkun velkaa (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon). Esimerkiksi pankkitalletus on pankin velka kuluttajalle ja yksityinen sektori on taas velkaa pankeille. On siis hyvä ymmärtää, että talousjärjestelmässämme kaikki raha on velkaa. (Inderes 2017.)

### 2.2 Kuinka rahaa luodaan?

Suurin osa liikkellä olevasta rahasta on pankin velkaa yleisölle, eli rahaa syntyy etenkin silloin kun joku ottaa lainan. Kun pankki myöntää lainan, sekä sen velat että saamiset kasvavat. Pankki ottaa asiakkaalta allekirjoituksen velkakirjaan ja merkitsee varoihinsa tämän saamisen. Laina on nostettu vasta, kun sitä vastaava talletus on kirjattu asiakkaan tilille, joten myös pankin velat kasvavat. Tässä lainan myöntämisvaiheessa siis syntyy lisää rahaa. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Marianne Palmu avaa tätä prosessia yksinkertaisella esimerkkillään Inderesin blogissa: " kotitalous ottaa pankista Y lainaa 100 euroa ostaakseen asunnon (esimerkkimme on tosiaan kuvitteellinen). Asunnon myyjä saa 100 euroa ja tallettaa sen pankkiin X, jolloin pankki pitää itsellään talletuksista osan (esim. 1 %) ja lainaa jälleen 99 euroa yritykselle C. Yritys C tekee lainalla samansuuruisen koneinvestoinnit, jonka myyjä tallettaa vastaavat 99 euroa omaan pankkiinsa, joka jälleen pitää osan reserveinään ja lainaa osan rahoista eteenpäin. Eli: toisen talletus on aina toisen velkaa kuten yllä todettu." Tämän rahanluontiprosessin kertautuessa taloudessa kiertävän rahan määrä kasvaa. Prosessi edellyttää sitä, että kuluttajat laittavat rahan töihin, eli käyttävät sitä erilaisiin hyödykkeisiin ja palveluihin, sekä käyttävät rahaa investointeihin. Rahamäärä ei kuitenkaan paisu pelkästään

varoja siirtelemällä tilitä toiselle vaan kotitalouksien, yritysten tai valtioiden täytyy nostaa lainaa ja pankkien täytyy olla halukkaita myöntämään sitä riskinsietokykynsä mukaisesti. (Inderes 2017.)

### 2.3 Rahajärjestelmä

Nykyisen kaltainen rahajärjestelmä edellyttää myös keskuspankin olemassaoloa, sillä pankkijärjestelmä ei voi maksaa velkojaan tallettajille juuri muuten kuin käteisellä, jota vain keskuspankit laskevat liikkeeseen. Keskuspankkiraha itsessään koostuu käteisestä ja pankkien talletuksista. Keskuspankit eivät myöskään ole pelkästään passiivisia velallisia, vaan ne harjoittavat myös rahapolitiikkaa. Keskuspankit voivat vaikuttaa pankkijärjestelmässä muodustavan rahan määrään muun muassa muuttamalla ohjaukorkoa, jolla ne luotottaavat liikepankkeja tai käymällä kauppaa arvopaperimarkkinoilla. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)



### 3 RAHOITUSMARKKINAT JA EUROJÄRJESTELMÄ OSANA LUOTONANTOA

#### 3.1 Rahoitusmarkkinoiden merkitys

Rahoitusmarkkinoiden pääasiallisena tehtävänä on kerätä ja välittää mahdollisimman tehokkaasti rahoitusta kotitalouksille, yrityksille ja julkiselle sektorille. Rahoitusta välitetään rahoitusmarkkinoiden kautta ja korko on rahoituksen hinta. Rahoitusmarkkinoilla käydään kauppaa pääasiassa sähköisesti erilaisilla rahamarkkinainstrumenteilla, kuten valtion ja julkisyhteisöjen velkasitoumuksilla, pankkien ja yritysten sijoitus- ja velkatodistuksilla sekä johdannaisopimuksilla. Euroon siirtymisen myötä rahoitusjärjestelmät ovat integroituneet vahvemmin toisiinsa muodostaen yhteiset rahoitusmarkkinat. Tavoitteena on rahapolitiikan joustava toimeenpano ja tasapainoinen tiedon välittyminen euroalueelle sekä rahoitusjärjestelmän vakauden ja maksujärjestelmien häiriöttömän toiminnan turvaaminen. (Niemi 2013, 59–60.)

Euroalueen yhtenäisten rahoitusmarkkinoiden muodostuminen on muuttanut Suomen rahamarkkinamekanismin perusrakenteita. Euroaika ja markkinoiden muutokset ovat tuoneet mukanaan uuden rahapoliittisen kehikon ohjausmekanismeineen. EKPJ:n eli Euroalueen keskuspankkijärjestelmän muodostavat Euroopan unionin kansalliset keskuspankit ja EKP eli Euroopan keskuspankki. (Niemi 2013, 60.)

#### 3.2 Eurojärjestelmä ja Euroopan keskuspankin toiminta

Euroalueen jäsenmaiden keskuspankit yhdessä Euroopan keskuspankin kanssa muodostavat eurojärjestelmän. Eurojärjestelmän keskeinen tehtävä on hallinnoida maailman toiseksi suurimman valuutan, euron, käyttöä ja huolehtia euroalueen rahapolitiikasta. Euroalueen jäsenmaita ovat Alankomaat, Belgia, Espanja, Italia, Itävalta, Irlanti, Kreikka, Kypros, Latvia, Liettua, Luxemburg, Malta, Portugali, Ranska, Saksa, Slovakia, Slovenia, Suomi sekä Viro. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Euroopan keskuspankkijärjestelmään (EKPJ) kuuluvat edellä mainittujen keskuspankkien lisäksi myös niiden EU:n jäsenmaiden keskuspankit, jotka eivät ole ottaneet yhteisvaluutta euroa käyttöön. Näitä valtioita ovat Bulgaria, Iso-Britannia, Kroatia, Puola, Romania, Ruotsi, Tanska, Tsekki ja Unkari. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Eurojärjestelmää johtaa Euroopan keskuspankki (EKP), joka sijaitsee Saksan Frankfurtissa. Järjestelmän ylin päättävä elin on Euroopan keskuspankin neuvosto, jonka jäseninä ovaet EKP:n johtokunta ja euroalueen keskuspankkien pääjohtajat. Euroopan keskuspankin vastuulla on varmistaa, että eurojärjestelmän tehtävät tulevat hoidetuksi joko EKP:n oman tai kansallisten keskuspankkien toiminnan kautta. Euroalueen yksittäiset kansalliset keskuspankit hoitavat myös omalta osaltaan EKPJ:lle ja eurojärjestelmälle annettuja tehtäviä. Ensisijaisena tavoitteena eurojärjestelmällä on pitää yllä hintatason vakautta. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Suomen Pankki listaa eurojärjestelmän perustehtäviksi seuraavat:

- euroalueen rahapolitiikka
- valuuttamarkkinaoperaatiot ja euroalueen maiden valuuttavarantojen hallussapito ja hoito
- seteleiden liikkeeseen laskeminen euroalueella
- maksujärjestelmien moitteettoman toiminnan edistäminen
- tilastotietojen kerääminen
- pankki- ja rahoitussektorin kehityksen seuraaminen
- EKP:n ja valvontaviranomaisten välisen moitteettoman tiedonkulun edistäminen.  
(Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

### 3.3 Suomen Pankki

Suomen Pankki on rahaviranomainen ja Suomen kansallinen keskuspankki. Samalla se on osa eurojärjestelmää, ja vastaa kansallisesti yllä kuvatuista eurojärjestelmän perustehtävistä. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Rahapolitiikan osalta Suomen Pankki osallistuu eurojärjestelmän rahapolitiikan valmisteluun, viestintään ja päätöksentekoon sekä vastaa politiikan toteuttamisesta Suomessa. Euroopan keskuspankin neuvostossa tehtävillä rahapolitiikan päätöksillä vaikutetaan esimerkiksi euroalueen ja samalla Suomen korkotasoon. Konkreettisenä toimenpiteenä tämä tapahtuu ohjaamalla rahamarkkinakorkoja ja pankkijärjestelmän likviditeetin määrää esimerkiksi muuttamalla ohjaukorkoa ja myymällä ja ostamalla arvopapereita. Suomen pankki arvioi yhteisen rahapolitiikan vaikutuksia kansallisesti ja ottaa kantaa kotimaiseen talouspolitiikkaan ja on yksi kansallisista keskuspankeista, jotka toteuttavat rahapoliittisia päätöksiä hajautetusti. Rahapolitiikkaa Suomen Pankki hoitaa suomalaisten vastapuolen, eli pankkien kanssa. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

Suomen Pankin toimintaan kuuluu lisäksi sen oman varallisuuden, kuten valuuttavarannon, hoito ja EKP:n varanto-osuuden sijoittaminen turvallisesti ja tuottavasti. Sillä on yksinoikeus käteisen eli uusien euroseteleiden ja kolikoiden liikkeeseenlaskuun Suomessa ja se vastaa myös rahoitusjärjestelmän valvonnasta sekä arvioi rahoitusjärjestelmän riskejä yhdessä Finanssivalvonnan (Fiva) kanssa. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.)

### 3.4 Finanssivalvonta

Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, jonka valvonnan alaisuudessa ovat mm. pankit, vakuutusyhtiöt sekä muut vakuutuslalla toimivat, sijoitus- ja rahastoyhtiöt ja pörssi. Hallinnollisesti Finanssivalvonta toimii Suomen Pankin yhteydessä, mutta on päätöksenteossaan itsenäinen. Se toimii 95-prosenttisesti valvottavien rahoituksella ja jäljelle jäävä viisi prosenttia tulee Suomen Pankilta. Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten sekä muiden valvottavien vakaa toiminta. Tavoitteena on myös vakuutettujen etujen turvaaminen sekä yleisen luottamuksen säilyminen finanssimarkkinoiden toimintaan. (Finanssivalvonta julkaisuaika tuntematon.)

Käytännön tasolla Finanssivalvonta voi käyttää Finanssivalvonnasta annetun lain puitteissa säädettyjä toimivaltuuksia. Jos valvottava organisaatio on rikkonut sääntelyä, voi Finanssivalvonta määrätä sille seuraamuksia kuten rikemaksun, julkisen varoituksen, seuraamismaksun tai asettaa valvottavalle väliaikaisen toimintarajoituksen. (Finanssivalvonta 2018.)

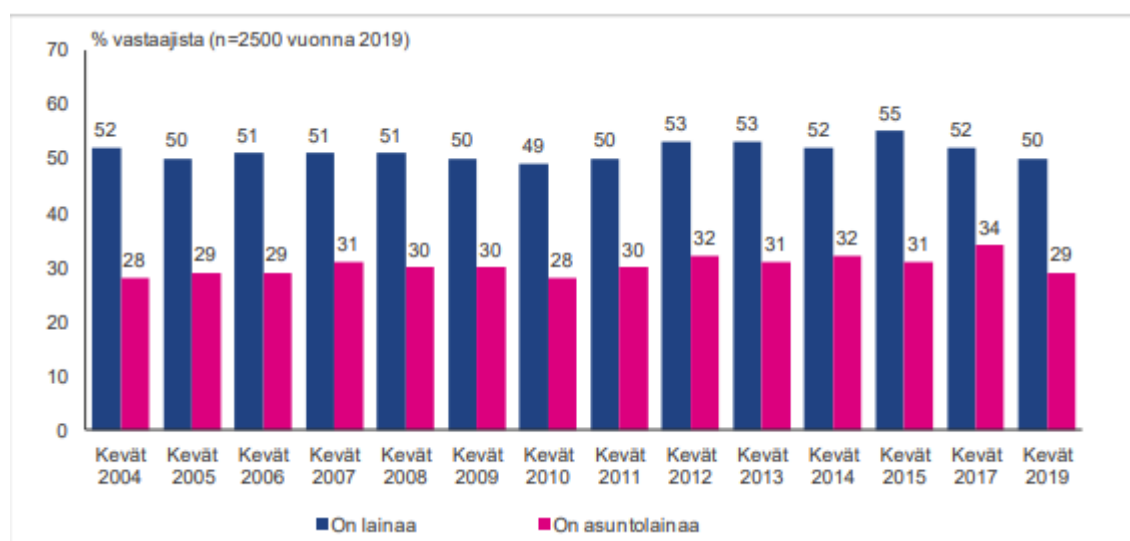
Kuluttajien asuntoluottoja rahoittavat pääasiassa pankit. Rahoittajan ominaisuudessa olevia laitoksia ja yrityksiä on Suomessa lähes tuhat. Rahoitusta myöntäviä talletuspankkeja on pelkästään lähes kolmesataa. Finanssivalvonta valvoo näitä kaikkia. (Niemi 2013, 62.)

## 4 ASUNTOLAINA

### 4.1 Asuntolainojen yleisyys

Tällä hetkellä noin puolella suomalaisista on jotain lainaa. Osuus on ollut laskussa keväästä 2015 lähtien, kuten alla olevasta graafista selviää. Selvästi useimmin lainoja on lapsiperheillä, joista noin neljällä viidestä on jotain lainaa, tosin myös lapsiperheiden kohdalla lainojen osuus on laskenut keväästä 2017. (Finanssiala 2019, 22.)

Asuntolainaa on tällä hetkellä 29 prosentilla suomalaisista kotitalouksista, mikä on viisi prosenttiyksikköä vähemmän kuin vielä keväällä 2017. Asuntolainojen osuus on tällä hetkellä samalla tasolla kuin keväällä 2010. Tulotasoilla on asuntolainojen ottamiseen merkittävä vaikutus, sillä lainaa on keskimääräistä erittäin merkittävästi useammin kaikilla ikäryhmältään tarkasteltuna 25 - 54 -vuotiailla, vähintään kolmen hengen kotitalouksilla jotka ansaitsevat yli 40 000 euroa vuodessa. Tähän ryhmään kuuluvilla asuntolainaa on vähintään 40 prosentilla ryhmään kuuluvista. Ylemmillä toimihenkilöillä ja johtavassa asemassa olevilla sekä yli 60 000 euroa vuodessa tienävillä kotitalouksilla asuntolainaa on enemmän kuin joka toisella, lapsiperheistä yli 60 prosentilla. (Finanssiala 2019, 22–23.)

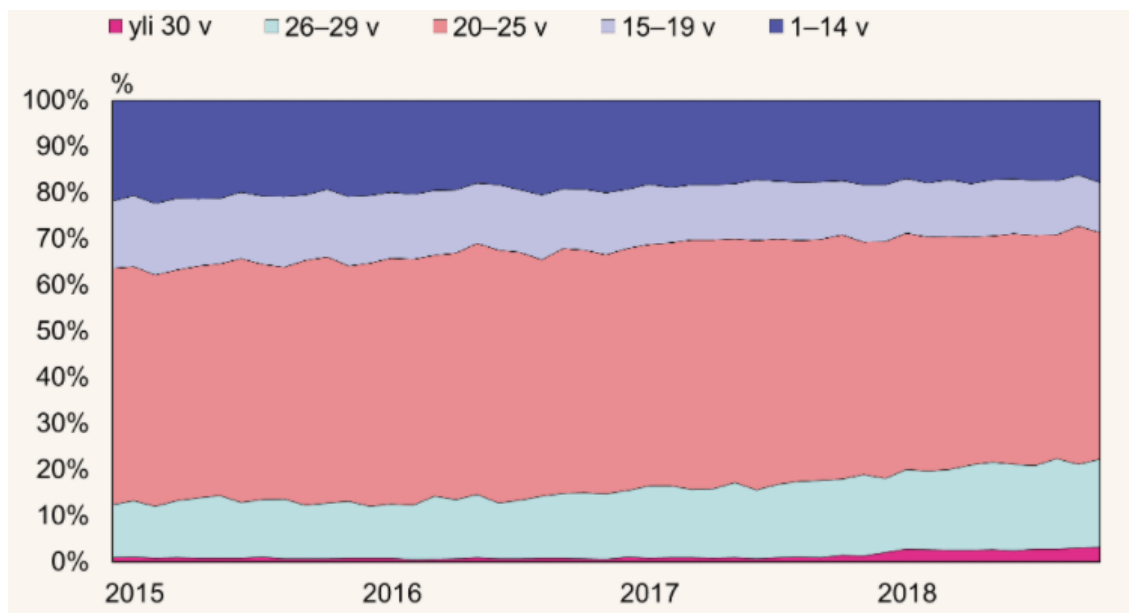


Kuva 1. Asuntolainojen osuus kotitalouksista (Finanssiala 2019, 22).

### 4.2 Asuntolainojen laina-ajat

Tyypillisin uuden asuntolainan maksuaika on 20–25 vuotta, johon sidotaan lähes puolet kaikista asuntolainoista (Suomen Pankki 2019). Asuntolainojen keskimääräiset laina-ajat ovat nousseet Finanssialan tutkimuksen historiassa vuodesta 1998 merkittävästi. Tuolloin vuonna 1998 viimeisten kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 11 vuotta. Vuosina 2008 ja 2009 keskimääräinen takaisinmaksuaika oli noussut jo lähes 19 vuoteen. Vuonna 2010 takaisinmaksuajan pidentyminen kääntyi hetkellisesti laskuun ja pysytteli pitkään 17 vuoden

tuntumasa. Tuoreimpien tutkimustulosten mukaan viimeisen kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on noussut 20,1 vuoteen. (Finanssiala, 2019.)

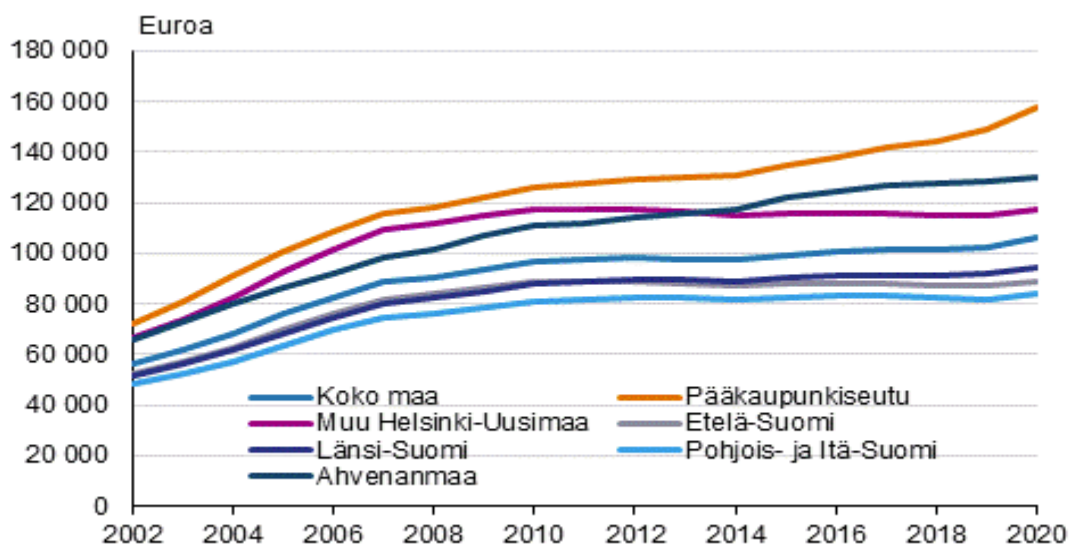


Kuva 2. Takaisinmaksuajaltaan pidempien asuntolainojen osuus kasvanut (Suomen Pankki 2019).

Keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat sitä pitempiä, mitä suuremmista asuntolainoista on kyse ja mitä suurempi osuus asunnon ostosta on rahoitettu lainarahalla. Tyypillisin kahden viimeisimmän vuoden aikana otetun asuntolainan takaisinmaksuaika on tällä hetkellä 25 vuotta. Myöskin alueellisia eroja takaisinmaksuajoissa löytyy, esimerkiksi pääkaupunkiseudulla maksuajat ovat hieman pidentyneet enemmän kuin muualla Suomessa. (Finanssiala, 2019.)

#### 4.3 Asuntolainojen lainamäärät ja kokoluokat

Finanssialan tutkimuksen mukaan keskimääräiset asuntolainamäärät ovat nousseet asuntojen hintojen nousun myötä lähes koko 2000-luvun (Finanssiala, 2019). Asuntovelallisilla oli vuonna 2019 asuntovelkaa keskimäärin noin 106 120 euroa. Edellisvuoteen verrattuna keskimääräinen asuntovelka kasvoi reaalisesti 3,5 prosenttia. Eniten asuntovelkaa on pääkaupunkiseudun asuntokunnilla, joiden keskimääräinen asuntovelka on 157 280 euroa. Vastaavasti vähiten asuntovelkaa on Pohjois- ja Itä-Suomen asuntovelallisilla, joilla sitä on keskimäärin 83 710 euroa asuntokuntaa kohden. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2021.)



Kuva 3. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002–2020, vuoden 2020 rahassa (Suomen virallinen tilasto (SVT)).

#### 4.4 Asuntolainan hakuprosessi

Nykyään pankit tarjoavat mahdollisuutta tehdä lainahakemus nopeasti verkossa. Sen voi tehdä jo ennen kuin varsinainen asunto on löytynyt eikä se sido lainan ottamiseen.

Lainahakemuksen jälkeen pankki järjestää lainaneuvottelut, jossa katsotaan asiakkaalle parhaiten soveltuva lainaratkaisu. Lainaneuvottelujen jälkeen pankki tekee asiakkaalle lainatarjouksen. Lainatarjous on aina pankin puolelta sitova, mutta se ei velvoita asiakasta käyttämään kyseisen pankin palveluita. (OP julkaisuaika tuntematon.)

Hyväksytyt lainahakemuksen jälkeen asiakas varaa ajan lainaneuvotteluun. Lainaneuvottelujen tarkoituksena on kartoittaa luotonhakijan luottokelpoisuus eli onko hakijalla maksukykyä maksaa laina takaisin. Neuvotteluissa käydään läpi hakijan tuloja, menoja sekä aikaisemmin otettuja lainoja. Neuvottelun aikana lainanhakijalle selvitetään myös lainasopimukseen sisältyviä ehtoja, kuten lainan kustannukset, takaisinmaksuehdot ja vakuudet. (Makkonen 2012, 29.)

Pankki arvioi asiakkaan tietojen perusteella, pystyykö asiakas maksamaan lainaa takaisin ja mitkä ovat lainan riskit. Jos lainalla on tarvittavat vakuudet ja lainanhakija on kykenevä hoitamaan lainan lyhennykset suunnitellusti, pankki myöntää lainan. Vakuudet, laina-aika, maksukyky ja aiempi asiakassuhde vaikuttavat lainan ehtoihin. (Alhonsuo ym. 2012, 249.)

#### 4.5 Asuntolainan myöntäminen

Mikäli asuntolainan luottoneuvotteluissa luotonantaja tulee luotonhakijalta saatujen tietojen perusteella päätökseen, että asiakkaalle voidaan myöntää asuntolaina, luotonantaja voi antaa luottoa hakevalle asiakkaalle luottolupauksen. Luottolupaus on ilmaisu myönteisestä lainapäätöksestä ja se sisältää kaikki ne ehdot, joilla pankki tulee myöntämään asuntolainan.

Luottolupaus on ainoastaan pankkia sitova, eikä se edellytä lainanhakijaa tekemään lainasopimusta. (Makkonen 2012, 29–30.)

Nykyään pankit pitävät mahdollisimman nopeaa lainanmyöntöprosessia kilpailuetuna, ja siksi he pyrkivät mahdollisimman nopeisiin päätöksiin. Asiakkaalle alustava päätös voi olla tärkeä asuntokaupan varmistamiseksi. Lainanhakija voi luottolupauksen perusteella luottaa rahoituksen järjestävän pankin puolelta ja jättää sitovan asunnonostotarjouksen haluamastaan asunnosta. (Alhonsuo ym. 2012, 249.)

## 5 ASUNTOLAINAN KUSTANNUKSET JA KORKO

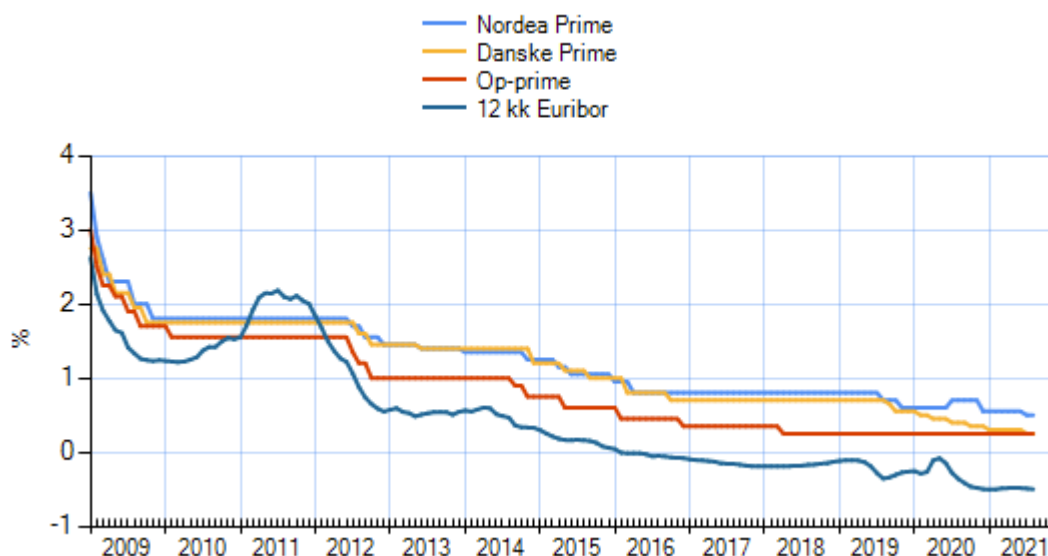
Asuntolainan kustannukset muodostuvat viitekorosta, marginaalista ja veloitukseen liittyvistä kuluista. Nämä edellä mainitut muodostavat yhdessä todellisen vuosikoron. (OP julkaisuaika tuntematon).

### 5.1 Euribor

Euribor (Euro interbank offered rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, jota käytetään yleisesti lainojen ja talletusten viitekorkona. Euriborin nimi ilmaisee ajan, jonka lainan korko pysyy muuttumattomana. Korot noteerataan päivittäin klo 12 Suomen aikaan eri pituisille ajanjaksoille, joita ovat 1 viikko, 1, 3, 6 tai 12 kuukautta. Esimerkiksi kuuden kuukauden euriboriin sidotun lainan korko tarkistetaan kuuden kuukauden välein lainan nostopäivästä. Euribor siis käytännössä ilmaisee, millä hinnalla pankit tarjoutuvat lainaamaan varoja toisilleen. (OP julkaisuaika tuntematon.)

Suomessa asuntolainoista suurin osa on sidottu 12 kuukauden euriboriin. Se reagoi korkojen muutoksiin, nousuihin ja laskuihin hitaammin kuin lyhyemmät korot, joten se on hyvin ennakoitava. Jos korot lähtevät nousuun pian lainan koron tarkistuksen jälkeen, 12 kuukauden euribor suojaa korkeammalta korolta pidemmän aikaa. Vastaavasti taas korkojen laskiessa hyöty voi tulla vasta viiveellä. (OP julkaisuaika tuntematon.)

Kuten alla olevasta Suomen Pankin graafista selviää, ovat viitekorot olleet laskussa vuodesta 2011 ja 2012 lähtien. 12 kuukauden Euribor-korko on ollut negatiivinen vuodesta 2015 lähtien



Kuva 4. Talletuspankkien viitekorkojen kehitys viime vuosina (Suomen Pankki, 2021).



## 5.2 Prime-korko

Prime- korko seuraa markkinakorkoja. Pankit määrittelevät koron itse, joten pankkien välillä voi olla eroja. (Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon.) Prime- korko tarjoaa markkinakorkoja vakaamman korkovaihtoehdon, jossa muutokset eivät ole niin nopeita (Handelsbanken julkaisuaika tuntematon).

## 5.3 Kiinteä korko

Kiinteä korko mahdollistaa ennakoitavan vaihtoehdon lainapääoman lyhennykseen. Se takaa lainan korkoprosentin pysymisen samana riippumatta muuttuvista markkinakoroista. Kiinteä korko ja sen kesto sovitaan pankin ja asiakkaan kesken. (OP julkaisuaika tuntematon.)

## 5.4 Korkokatto

Korkokatto takaa sen, että viitekoron noususta huolimatta asiakkaan maksama korko ei nouse sovitun ylärajan yli (POP Pankki julkaisuaika tuntematon). Sopimushetken korkotaso vaikuttaa korkokaton hintaan, joten korkokatto kannattaa siis ottaa käyttöön silloin kun korot ovat matalat (OP julkaisuaika tuntematon). Lainan määrä, korkokaton voimassaoloaika ja taso sekä koron markkinaliikkeet vaikuttavat korkokatosta maksettavan palkkion suuruuteen. Palkkion voi maksaa lainaerän lyhennyksen yhteydessä tai kerralla. (Nordea julkaisuaika tuntematon.)

## 6 ASUNTOLAINAN OHEISTUOTTEET

Erilaisten oheistuotteiden- ja palveluiden tarjonta osana luotonantoa on finanssialalla arkipäivää. Erityisesti asuntoluottoja on luonnehdittu pankkien sisäänheittotuotteiksi, joiden hankinnan pohjalta pankki ryhtyy rakentamaan kannattavaa asiakassuhdetta lisäpalveluiden kautta. Pankkien välinen kilpailu ja korkotason lasku jopa nollan alapuolelle ovat vähentäneet pankkien korkokatteita. Tämä on luonut pankeille painetta hakea tuottoja lisäpalveluiden myynnin kautta, mikä näkyy pankeilla kasvavina palkkiotuottoina. (Makkonen 2016, 269.) Ohessa lueteltuna muutamia yleisimpiä lainan yhteyteen tarjottavia oheistuotteita.

### 6.1 Lainaturva- ja henkivakuutukset

Lainaturvalla tarkoitetaan pankkien ja vakuutusyhtiöiden tarjoamaa vakuutustuotetta, jolla lainanottaja voi suojautua maksukyvyttömyyttä vastaan. Eri pankeilla on tuotteelle eri nimityksiä, kuten takaisinmaksuturva, lainaturva ja lainasuoja. (Raha.fi julkaisuaika tuntematon.)

Turvatuotteen sisällöissä on myös pankkikohtaisia eroja. Esimerkiksi Danske Bankin lainaturva toimii turvana kuoleman tai vakavan tapaturman myötä tapahtuvan vammautumisen osalta. (Danskebank julkaisuaika tuntematon.) Osuuspankin takaisinmaksuturva taas turvaa lainan takaisinmaksun aiemmin mainittujen lisäksi myös velallisen työttömyyden jälkeen (OP julkaisuaika tuntematon).

### 6.2 Korkosuojaustuotteet

Korkatolla tarkoitetaan lainan viitekoroille asetettua ylärajaa, jota suuremmaksi korot eivät nouse. Se on lainan suojaustuote, joka sopii asuntolainaan tai muuhun euriborkorkoiseen lainaan. Korkokatto maksetaan lainanhakijan valinnan mukaan joko osana lainan maksuerää tai kertamaksuna. (OP julkaisuaika tuntematon.)

Korkokattoa vastaavia tuotteita on olemassa markkinoilla muitakin. Esimerkiksi Aktia tarjoaa korkoputken, missä viitekorkoon määritellään ylä- ja alaraja (Aktia 2021). Tämän lisäksi pankeilla on tarjolla myös kiinteään koron lainoja.

### 6.3 Säästämis- ja sijoituspalvelut

Luotonannon yhteydessä on myös tavanomaista tarjota erilaisia säästämis- ja sijoituspalveluita, kuten esimerkiksi jatkuva rahastosäästäminen, eläke- ja sijoitusvakuutukset, osakekaupankäyntipalvelut ja PS-tilit. Pankkien tarjotessa sijoitustuotteita ja niihin kytkeytyvää sijoitusneuvontaa, on heidän tältä osin noudatettava sijoituspalveluita koskevassa lainsäädännössä asetettuja tiedonanto- ja selonottoneuvotteluita. (Makkonen 2016, 267.)

## 7 ASUNTOLAINAN LYHENNYSTAVAT

### 7.1 Muuttuva annuiteetti

Muuttuva annuiteetti on maksutapa, jossa asuntolainaa maksetaan saman suuruisina maksuerinä, joihin sisältyy sekä lainan lyhennys että korkokulut. Muuttavassa annuiteetissa maksuerä muuttuu koron muuttuessa, mutta laina-aika pysyy samana. Esimerkiksi 12 kuukauden Euriboriin sidottu laina tarkastellaan kerran vuodessa, jolloin maksuerään voi tulla muutoksia. (OP julkaisuaika tuntematon.)

### 7.2 Tasaerä

Tasaerä on lyhennystapa, jossa maksuerä pysyy samana koron vaihteluista huolimatta. Koron vaihtelut vaikuttavat joustavasti laina-aikaan, joko pidentäen- tai lyhentäen sitä. (Handelsbanken julkaisuaika tuntematon.) Koron ollessa alhaalla laina-ajan alussa, korkojen nousu voi vaikuttaa siihen, että laina-aika pitenee niin suureksi, että on sovittava uudesta lyhennystavasta (Nordea julkaisuaika tuntematon).

### 7.3 Tasalyhennys

Tasalyhennyksessä korko lasketaan koko lainasummalle. Maksuerän suuruus on laina-ajan alussa suurempi. (OP julkaisuaika tuntematon.) Kuukaudessa lyhennettävän lainapääoman suuruus pysyy samana, mutta lopullinen kuukausierän suuruus vaihtelee koron mukaan. Kun lainan pääoma lyhenee, myös koron määrä pienenee. (Handelsbanken julkaisuaika tuntematon.)

## 8 RISKIT ASUNTOLAINASSA

### 8.1 Luotonantajan riskienhallinta

Luottojen myyminen ja sen myötä tietoisien riskien ottaminen kuuluu yhtenä osa-alueena luotonantajan liiketoimintaan. Näitä riskejä tulisi pystyä tunnistamaan, mittaamaan, arvioimaan, rajoittamaan sekä valvomaan. Pankin vakavaraisuuden, kannattavuuden, taseen laadun ja likviditeetin on oltava riittävällä tasolla riskeihin nähden. Luotonantaja ei saa luottolaitoslain yleissäännön mukaan toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuisi olennaista vaaraa luotonantajan vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. (Niemi 2013, 350.)

#### 8.1.1 Menettelytapoihin liittyvät riskit

Menettelytapoihin liittyvät riskit kuuluvat pankin operatiivisiin riskeihin, joilla tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä, henkilöstöstä tai jostain ulkoisesta tekijöistä. Menettelytavoista aiheutuvien tappioiden alueita voivat olla esimerkiksi lain ja hyvän tavan vastainen harhaanjohtava markkinointi. (Niemi 2013, 350.)

#### 8.1.2 Oikeudelliset riskit

Toinen mahdollisista riskeistä on oikeudellinen riski. Ulkoiset tekijät sekä virheet sisäisten säännösten ja määräysten tulkinnassa ja toteutuksessa voivat johtaa luotonantajan oikeudellisiin toimiin. Oikeudellisten riskien hallitsemiseksi on tärkeää, että luotonantajalla on vaadittava asiantuntemus ja koulutus lainsäädännöstä sekä ajankohtaisista määräyksistä. (Niemi 2013, 351.)

#### 8.1.3 Luottoriskit

Luottoriskien suurin aiheuttaja ovat luotot. Ne liittyvät epävarmuuteen siitä, kykeneekö luotonottaja maksamaan sopimuksen mukaiset velvoitteet tai viivästyvätkö suoritukset aiheuttaen kustannuksia. Toteutunut luottoriski ilmenee saamisina, jotka voivat muuttua luottotappioiksi ja riskin realisoitumisen seurauksena luotosta arvioituja tuottoja voi jäädä saamatta. Luottopäätöksen tulee perustua hyvän luotonantotavan edellyttämään luotonhakijan takaisinmaksukykyä arvioivaan luotonantoanalyysiin ja luotonantajan tulee varmistua siitä, että mahdolliset ongelmaluotot havaitaan riittävän ajoissa. (Niemi 2013, 352).

#### 8.1.4 Vakuusriskit

Luotonsaajan maksukyvyyn jälkeen tärkein merkitys luoton takaisinsaannin varmistamisessa on vakuuksilla. Luottoriskin realisoituessa luoton vakuutena ollut asunto voidaan joutua myymään ja mahdolliset ulkopuoliset vakuuden antajat voivat joutua vastaamaan sitoumuksistaan.

Pääsääntöisesti luotonantajan vakuusriski on kuitenkin vähäinen, sillä luotonsaajan omat ja ulkopuolisten antamat vakuudet kattavat koko asuntoluoton määrän. Luotonantajan tulee kuitenkin vakuuriski huomioiden kiinnittää erityistä huomiota riittävän vakuuden oikeaan arvostukseen luottoa myönnettäessä. (Niemi 2013, 353).

## 8.2 Luotonsaajan riskit

Luotonantajaan verrattuna on luotonsaaja paljon heikommassa asemassa riskienhallinnan näkökulmasta. Luotonantajan riskienhallintaa säädellään erilaisin määräyksin ja lainsäädöksin, mutta luotonsaaja taas on vähine tietoineen luottoprosessissa lähes omillaan. Kuluttajansuojalaissa säädetään luotonantajan velvollisuudesta toimia luotonannossa vastuullisesti ja Finanssivalvonta viranomaisena pyrkii ohjaamaan luotonantajia noudattamaan vastuullisen luotonannon periaatteita luotonsaajan turvaksi erilaisin suosituksin ja varoituksin. (Niemi 2013, 354.)

### 8.2.1 Maksukykyriski

Yksi olennaisimmista riskeistä luotonsaajalle on maksukykyriski. Luotonsaajalle voi koitua taloudellinen riski, jos hänelle myydään tai myönnetään maksukykyyn nähden liian suuri asuntolaina. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että luotonantaja ei arvioi asianmukaisesti luotonhakijan luottokelpoisuutta tai luottotuotteiden soveltuvuutta. Luotonhakija voi olettaa, että pankki tarjoaa hänelle parasta mahdollista tarjousta ja luottaa siihen, että pankki ei tarjoaisi lainaa, ellei se pitäisi luotonsaajaa riittävän maksukykyisenä. Siksi luotonsaajan olisi hyvä tarkistaa ennen luottotarjouksen hyväksymistä se, että luottoanalyyseissä mahdollisesti käydyt menotiedot vastaavat hakijan todellisten menojen tilannetta. Maksukykyriskin realisoituessa voi luotonsaajaa seurata ylivelkaantumisen, maksujen laiminlyönti, ulosmittaustoimet ja jopa luottotietojen menetys. (Niemi 2013, 354–355.)

### 8.2.2 Korkoriski

Toinen merkittävä luotonsaajan riski on korkoriski. Korkojen tulevaa nousua ja laskua arvioidaan asuntoluotosta päätettäessä. Korkojen nousu vaikuttaa automaattisesti lainaerien suuruuteen, joka aiheuttaa luotonsaajalle korkoriskin vaikuttamalla samalla takaisinmaksukykyyn. Riippuen luoton takaisinmaksutavasta, asuntoluoton maksuerä joko suurenee tai laina-aika jatkuu. Korkoriskiä voidaan pyrkiä minimoimaan luoton korkovalinnoilla. Kiinteäkorkoisessa lainassa luotonsaaja välttää korkoriskiltä, mutta maksaa markkinakorkoa korkeampaa korkoa. Myöskään korkojen alenemista ei voida hyödyntää, sillä kiinteä korko ei jousta alaspäin, eikä lainaan voi myöskään tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä ilman ylimääräisiä kuluja. Euriborkorkojen nousu aiheuttaa suurimman riskin, mutta luotonsaajan velkaantumiseen voi johtaa myös nykyinen liian matala korkotasoa. (Niemi 2013, 356–357.)

Korkoriskin välttämiseksi finanssivalvonta on ohjeistanut maksuvaralaskelman tekemistä kaikille uusille asuntolainan hakijoille. Maksuvaralaskelmassa arvioidaan kyky lainan hoitamiseen vähintään 6 prosentin korolla todellisen koron sijaan. Markkinakoron nousun vaikutus lainan maksuuriin ja maksuaikaan tulee kertoa luotonhakijalle selkeästi. Euriborkorkoviitteeseen sidottuun luottoon otettu korkokatto on yksi keino hallita korkoriskiä. Korkokatto on luotonsaajalle kannattava, jos suojauskella säästää enemmän korkokuluissa kuin korkokaton hinnassa. (Niemi 2013, 356–357.)

### 8.2.3 Sosiaalinen riski

Kolmas merkittävä luotonsaajan riski on sosiaalinen riski. Luotonsaajaa voi kohdata vakava sairastuminen, avioero, työttömyys, työkyvyttömyys tai kuolema. Oleellisesti talouteen vaikuttavat tapahtumat voivat tuoda ongelmia velallisen maksukykyyn. Luotonsaaja voi varautua näihin riskeihin säästämällä rahaa sivuun tai ottamalla vakuutuksia. Yksi tapa hajauttaa tätä riskiä on ottaa lainaturvavakuutus, joita pankki tarjoaa tietyin ehdoin yhdessä vakuutusyhtiön kanssa. (Niemi 2013, 357–359.)

## 9 TUTKIMUS

Opinnäytetyön toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, jonka aineistonkeruumenetelmäksi valikoitui teemahaastattelu. Laadullinen tutkimus auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta ja selittämään sen käyttäytymisen syitä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineisto on yleensä tekstimuotoista ja se kerätään perinteisten lomakehaastattelujen lisäksi erilaisilla keskusteluomaisilla haastatteluilla, joille on tyypillistä molemminpuolinen vuorovaikutus. (Heikkilä 2014, 15–16.)

Teemahaastattelu on puolistrukturoitu haastattelumenetelmä, jolle on ominaista että jokin haastattelun näkökohta on lyöty lukkoon, mutta ei kuitenkaan kaikki. Teemahaastattelulla voidaan tutkia yksilön ajatuksia, tuntemuksia, kokemuksia ja myös sanatonta kokemustietoa ja siinä korostuu haastateltavien oma elämysmaailma. (Hirsjärvi ja Hurme 2000, 47–78).

Teemahaastattelussa edetään tiettyjen keskeisten ennalta valittujen teemojen ja niihin liittyvien tarkentavien kysymysten varassa. Siinä pyritään löytämään merkityksellisiä vastgauksia tutkimuksen tarkoituksen ja tutkimustehtävän mukaisesti. (Pitkäranta 2014, 92–93.)

Teemahaastattelua on suositeltavaa käyttää tarkasteltaessa tunteellisesti herkkiä asioita tai kysymyksiä, joista haastateltavat eivät ole niin tietoisia. Samoin teemahaastattelulla voidaan tuottaa arvokasta tietoa asioista, joista tutkittava ei ole tottunut puhumaan päivittäin, kuten aatteet, aikomukset ja arvot (Åstedt-Kurki, Heikkinen 1994, 420). Haastattelu sopii tutkimusmenetelmäksi myös silloin, kun ei tiedetä, millaisia vastauksia tullaan saamaan, tai kun vastaus perustuu haastateltavan henkilön omaan kokemukseen. Haastattelua käytetään myös, kun halutaan syventää tietoa jostakin asiasta. (Hirsjärvi ja Hurme 2000, 35.)

### 9.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen aineistona ovat kolmen eri pankin kanssa toteutetut puolistrukturoidut teemahaastattelut, joihin on ennalta määritelty yhdeksän kysymystä, joita käytetään tarpeen tullen keskustelun tukena. (Liite 1).

Haastateltavat pankit ovat OP-ryhmä, Handelsbanken sekä OmaSp. Haastateltavien henkilöiden kanssa sovittiin, että he voivat osallistua siihen anonyymisti eikä heidän nimeään mainita tutkimuksessa. Haastateltavat työskentelevät pankeissa paikallisina rahoituksesta vastaavina henkilöinä. Vallitsevasta koronatilanteesta johtuen haastattelut kasvokkain eivät olleet mahdollisia, joten ne toteutettiin etäyhteydellä Teamsin välityksellä. Haastattelut olivat kestoiltaan noin 60 minuuttia.

## 10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tärkeimpänä tavoitteena oli tutkia asuntoluoton lopullisen hinnan muodostumista, mahdollisia eroja hinnan muodostamisessa eri pankkien välillä sekä sitä, että onko luotonhakijalla mahdollisuuksia vaikuttaa luoton lopulliseen hintaan. Tutkimuskysymystä olivat tukemassa erilaiset apukysymykset, kuten millaisia vaikutusmahdollisuuksia luotonhakijalla on luoton lopulliseen hintaan tai lainan myöntämiseen, millaisia lisätuotteita pankit tarjoavat luotonannon yhteydessä ja mikä näiden merkitys on luoton hintaan sekä millä tapaa luotonhakijan riskinottohalukkuus vaikuttaa lainan myöntämiseen tai sen lopulliseen hintaan.

Tutkimuksen vastauksia tulkitessa voidaan todeta, että asuntoluoton lopullista hintaa kuvaa parhaiten todellinen vuosikorko, joka muodostuu viitekorosta, luotonantajan määrittämästä marginaalista ja erilaisista toimitusmaksuista ja luoton lisäkuluista. Näistä edellä mainituista luotonantajan marginaali ja muut lisäkulut ovat sellaisia, mihin lainanottajalla on mahdollisuus vaikuttaa.

Haastatteluista selviää myös, että lainan laskeminen muodostuu pankeilla samanlaisen prosessin kautta. EKP, FIVA ja Suomen Pankki määrittelevät pankeille tietyt reunaehdot ja luotonannon periaatteet, minkä mukaan pankkien on toimittava. Lainanhakijan lainahakemuksen jälkeen pankit tekevät lainanhakijasta riskiarvion ja stressitestin, missä tarkastellaan lainanhakijan vakuudet, käsiraha sekä taloudellinen tilanne ja maksukyvyttökyys, minkä lopputuloksena pankki halutessaan tekee lainatarjouksen. Lainanhakija pystyy vaikuttamaan lainan lopulliseen hintaan kilpailuttamalla tai sitoutumalla pankin tarjoamiin oheispalveluihin, kuten sijoitusasiakkaaksi. Lainanhakijalla on siis mahdollisuus alkuperäistä lainatarjousta halvempaan lainaan. Lainanottajan riskinottokyvyllä ei kuitenkaan ole vaikutusta lainan hintaan tai sen myöntämiseen.

Asuntoluotosta syntyvissä lisäkuluissa on pankkikohtaista vaihtelua. Esimerkiksi OP-ryhmällä on käytössä ainakin lainan toimitusmaksu ja lainanhoitokulu, Handelsbankenilla taas on käytössä yksi kertakulu luotonannon yhteydessä ja siitä käytetään termiä lainanhoitokulu. Siilinjärven POP-pankilla mahdollisia lisäkuluja luotonannon yhteydessä ovat toimitusmaksu, järjestelypalkkio sekä erilaisista lisäpalveluista, kuten korkosuojusta muodostuvat kulut. Nämä erilaiset luotonannosta aiheutuvat kulut ovat pankin marginaalin ohella myös neuvoteltavissa olevia.

Lainan oheistuotteissa löytyy myös paljon pankkikohtaisia eroja. OP-ryhmä tarjoaa monia erilaisia lainaturvatuotteita kun taas Handelsbankenilla henkivakuutus on käytännössä ainoa oheistuote, mitä luotonannon yhteydessä tarjotaan. POP-Pankilla on käytössä OP-ryhmän tavoin monia erilaisia lainaturvatuotteita. Tutkimuksen perusteella on todettavissa, että pankkien tarjoamat lainaturvatuotteet eivät ole luotonhakijalle millään tapaa pakollisia, vaikka niitä usein suositellaankin. Lisäksi oheistuotteet eivät saa olla ehtona lainan myöntämiselle, mutta luoton hinnoitteluun ne voivat vaikuttaa. Usein nämä erilaiset oheistuotteet sisällytetään lainan kuukausittaiseen lyhennysmaksuun, joten lainanottajalla saattaa olla epäselvää, että kuinka paljon hän näistä tuotteista todellisuudessa maksaa.



Yhteenvedon tutkimuksesta voidaan todeta, että vaikka pankeilla on olemassa erilaisia sisäisiä ohjeistuksia ja noudatettavia määräyksiä luotonannon suhteen, niin asuntoluototus on käytännössä puhdasta liiketoimintaa mikä tapahtuu markkinatalouden keinoin. Lainanhakija voi olla ettei saa lainatarjouksia lainkaan tai saa vain yhden, johon hänen on tyydyttävä ja hintaan ei pysty vaikuttamaan jos pankki näin päättää. Toisaalta pankki voi halutessaan myöntää asiakkaalle jopa heille tappiollisen luoton – eli lainanhakijalle todella halvan lainan - jos se näkee että tulevaisuudessa se tulee saamaan asiakkuudesta kannattavan esimerkiksi pitkäaikaisen sijoitusasiakkuuden myötä.

## 11 POHDINTA

Opinnäytetyön tutkimussuunnitelma oli hieman epätarkka ja lavea, mutta toisaalta pääasialliset tutkittavat kohteet ja ennen kaikkea apukysymykset tarkentuivat opinnäytetyöprosessin aikana ja lopullinen tuotos noudattaa tutkimussuunnitelmaa hyvin. Tutkimuksen sisältöä ja tavoitetta olisi voinut rajata alkuvaiheessa selkeämmäksi, jotta teoriaosa ja tutkimus olisivat tukeneet toisaan enemmän ja koko tutkittavan aiheen tavoite olisi ollut selkeämpänä mielessä. Prosessin aikana suureksi haasteeksi muodostui myös aikataulutusta ja yhdistäminen matkustusta vaativan työn takia, mistä johtuen kirjoitusprosessi venyi pitkäksi.

Pankkiala on kohtuullisen tarkasti säädelty ja valvottu, joten haastatteluista tehdessä odotin haastateltavilta kohtalaisen varovaisia ja neutraaleita vastauksia tutkittavaan aihepiiriin liittyen. Koronatilanteesta johtuen haastatteluista ei kyetty pitämään kasvotusten, joten ajattelin etäyhteyden heikentävän haastattelun laatua entisestään. Haastatteluiden anti oli kuitenkin hyvä ja jopa ylitti odotukseni. Haastateltavat olivat tilanteessa vapautuneita ja keskustelu sujui mainiosti, eikä tullut tunnetta että haastateltava varoo liikaa puheitaan tai vastaa liian neutraalisti ja varovaisesti. Haastateltavien vastaukset olivat kattavia, joten tavoitteena olleisiin tutkimuskysymyksiin saatiin riittävä vastauspohja ja tutkimus oli onnistunut.

Tutkimus toteutettiin kolmelle pankille, mikä on otantana kohtuullisen pieni ja rajoittaa tutkimusta hieman. Otanta olisi voinut olla suurempi, esimerkiksi viisi pankkia. Alunperin ajatuksena oli tavata kasvotusten Pohjois-Savon alueen pankkien rahoituksesta vastaavia edustajia, mutta vallitseva koronatilanne hankaloitti tätä ja haastattelut tehtiin etänä. Lisäksi haastateltavat osallistuivat tutkimukseen nimettömänä, vaikkakin haastateltavan työnantaja tutkimuksessa mainitaan. Näistä rajoitteista huolimatta tutkimusta voidaan pitää luotettavana, sillä haastattelun vastauksissa oli paljon toistuvuutta, eikä suurempia eroavaisuuksia vastauksissa ollut.

Tulokset avaavat mahdollisuuksia erilaisiin jatkotutkimuksiin, joihin tämä opinnäytetyö antaa hyvän pohjan. Esimerkiksi tuloksia tulkiten voidaan todeta, että asuntolainan myöntäminen ja neuvottelu on pitkälti puhdasta markkinataloutta, joten olisi mielenkiintoista tutkia millaisiin euromääräisiin säästöihin on mahdollista päästä, jos saa neuvoteltua ns. parhaan mahdollisen lainan. Lisäksi olisi tärkeää tutkia, kuinka ihmisten taloustietämystä voidaan kohentaa ja kuinka heille voidaan taata osaaminen, jotta lainaneuvottelussa saavuttaa parhaan mahdollisen tuloksen.

## LÄHTEET

Alhonsuo Sampo, Nisen, Anne, Nousiainen, Satu, Pellikka, Tuula, Sundberg, Sirpa, 2012. Finanssi-toiminnan käsikirja. Finva.

Danskebank julkaisuaika tuntematon. Lainaturva. Verkkojulkaisu.

<https://danskebank.fi/sinulle/tuotteet/asuntolaina/lainaturva>. Viitattu 1.11.2021.

Euroopan keskuspankki 2017. Verkkojulkaisu, mitä on raha. Päivitetty 20.06.2017.

[https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_money.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/what_is_money.fi.html). Viitattu 1.11.2021.

Finanssiala 2019. Asuntolainojen osuus kotalouksista. Valokuva. [https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2019/04/SLM-2019\\_Tutkimusraportti.pdf](https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2019/04/SLM-2019_Tutkimusraportti.pdf). Viitattu 1.11.2021.

Finanssiala 2019. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Pdf tiedosto. Julkaistu 26.4.2019.

[https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2019/04/SLM-2019\\_Tutkimusraportti.pdf](https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2019/04/SLM-2019_Tutkimusraportti.pdf). Viitattu 1.11.2021.

Finanssivalvonta 2018. Toimivalta ja valtuudet. Verkkojulkaisu. Päivitetty 12.9.2018.

<https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/toimivalta-ja-rahoitus/toimivalta/>. Viitattu 1.11.2021

Finanssivalvonta julkaisuaika tuntematon. Finanssivalvonta. Verkkojulkaisu. <https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/>. Viitattu 1.11.2021.

Handelsbanken julkaisuaika tuntematon. Asuntolainan lyhennys. Verkkojulkaisu.

<https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-lyhennys#:~:text=Vaihtoehtoiset%20lainan%20lyhennystavat&text=Korkoprosentin%20muuttuessa%20joko%20laina%20aika,aika%20pysyy%20alun%20perin%20sovittu>. Viitattu 1.11.2021.

Heikkilä, Tarja 2014. Tilastollinen tutkimus. Edita Publishing Oy.

Hirsjärvi, Sirkka, Hurme, Helena 2000: Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

<https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/opi-taloudesta/suomen-pankki-ja-eurojarjestelma/>. Viitattu 1.11.2021

Makkonen, Antti 2012. Vastuullinen luotonanto. Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Niemi, Marja-Leena 2013. Asuntoluotto, Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton kustannus.

Nordea julkaisuaika tuntematon. Asuntolainan korkokatto. Verkkojulkaisu.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>. Viitattu 1.11.2021.

Nordea julkaisuaika tuntematon. Kuinka paljon voin saada asuntolainaa. Verkkojulkaisu.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/kuinka-paljon-asuntolainaa.html>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Asuntolainan korkokatto. Verkkojulkaisu.

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Asuntolainan lyhennystavat- Vinkit asuntolainan lyhentämiseen.

Verkkojulkaisu. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/asuntolainan-maksaminen>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Ensiasunnon ostajan opas. Verkkojulkaisu. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/omaan-asuntoon-saastaminen>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Euribor on yleisin viitekorko. Verkkojulkaisu.

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Lainan takaisinmaksuturva. Verkkojulkaisu.

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/henkilovakuutus/luoton-takaisinmaksuturva>. Viitattu 1.11.2021.

OP julkaisuaika tuntematon. Pitkä kiinteä korko. Verkkojulkaisu.

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/pitka-kiinteä-korko>. Viitattu 1.11.2021.

Oravisjärvi, Jani 2014. Rahan synty. Omakustanne.

Palmu, Marianne 2017. Mistä raha tulee. Inderes blogi. 16.06.2017. <https://www.inderes.fi/fi/mista-raha-tulee>. Viitattu 1.11.2021.

Pitkäranta, Ari 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. e-Oppi Oy.

Pop Pankki julkaisuaika tuntematon. Lainan korkokatto. Verkkojulkaisu. <https://www.pop-pankki.fi/henkiloasiakkaat/lainat/varaudu-korkojen-nousuun/korkokatto>. Viitattu 1.11.2021.

Raha.fi julkaisuaika tuntematon. Mikä on lainaturvavakuutus ja kannattaako se ottaa. Verkkojulkaisu. <https://raha.fi/lainaturvavakuutus/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki 2019. Asuntolainakannan kasvuvauhti hidastunut ja laina-ajat pidentyneet. Verkkojulkaisu. 4.1.2019. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainakannan-kasvuvauhti-hidastunut-laina-ajat-pidentyneet/>. Viitattu 1.11.2021

Suomen Pankki 2019. Takaisinmaksuajaltaan pidempien asuntolainojen osuus kasvanut. Valokuva. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainakannan-kasvuvauhti-hidastunut-laina-ajat-pidentyneet/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki 2021. Talletuspankkien viitekorkojen kehitys viime vuosina. Valokuva. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/viitekorkot\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorkot_chrt_fi/). Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Eurojärjestelmä ja EKPJ. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/suomen-pankki/eurojarjestelma-ja-ekpj/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Makrovakaas. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaas/makrovakaasvalvonta/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Mitä raha on. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/opi-taloudesta/mita-raha-on/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Rahoitusjärjestelmä. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaas/rahoitusjarjestelma-lyhyesti/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Tehtävät. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/suomen-pankki/tehtavat/>. Viitattu 1.11.2021.

Suomen Pankki julkaisuaika tuntematon. Yleisvalvonta. Verkkojulkaisu. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaas/yleisvalvonta/>. Viitattu 1.11.2021.

Suvanto, Antti, Kontulainen, Jarmo 2016. EKP ilmoitti tänään...: rahapolitiikka tyynessä ja myrskyssä. Docento Oy.

Tilastokeskus 2021. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002–2020, vuoden 2020 rahassa. Valokuva. [https://www.stat.fi/til/velk/2020/velk\\_2020\\_2021-06-24\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/velk/2020/velk_2020_2021-06-24_tie_001_fi.html). Viitattu 1.11.2021.

Åstedt-Kurki, Päivi, Heikkinen, Riitta-Liisa 1994. Two approaches to the study of experiences of health and old age: the thematic interview and the narrative method. *Journal of Advanced Nursing* 20.



## LIITE 1: HAASTATTELURUNKO

- Mistä kaikista elementeistä asuntolainan lopullinen kustannus muodostuu?
- Mitkä tekijät vaikuttavat asuntolainan kokonaishintaan?
- Kuinka paljon yksittäinen pankki voi vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?
- Millä tavalla pankki tekee lainalla tuottoa jos ei lasketa mukaan minimaalisia korkoja?
- Millaisia erilaisia "erillistuotteita" tai lisämyytävää pankki tarjoaa asuntolainan ohkeen?
- Ovatko ne vapaaehtoisia ja millainen vaikutus milläkin tuotteella on lainan hintaan tai ylipäättänsä sen myöntämiseen?
- Kuinka lainanottajan riskinottohalukkuus vaikuttaa lainan myöntämiseen tai lainan hintaan?
- Millaisia keinoja yksittäisellä lainanhakijalla on vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?
- Mikä on keskuspankin rooli ja miten se vaikuttaa pankkien toimintaan?

## LIITE 2: HAASTATTELUT

### 1. OP-RYHMÄ

K: Mistä kaikista elementeistä asuntolainan lopullinen kustannus muodostuu?

V: Kyllähän siinä isossa osassa on lainan marginaali ja toimitusmaksu. Siitähän se muodostuu siinä hetkessä. Toki kun lähdetään liikkeelle niin siinä on myös lainan hoitokulu.

Toimitusmaksu ja lainanhoitokulu: Hinnasto löytyy netistä. Jos ja kun asiakas hakee lainaa verkon kautta hakemuksella, niin hän pystyy vertailemaan lainojen todellisia vuosikustannuksia suoraan pankkien välillä.

On olemassa ESIS - eli Eurooppalainen standardoitu tietosivu, mikä "pakottaa" pankit näyttämään tietyt oleelliset tiedot lainasta, jotta vertailu on läpinäkyvää.

Todellinen vuosikorko on se tärkein mittari, mistä lainoja vertaillaan. Tosin valitettavasti ensiasunnon ostajat esim. eivät ajoittain ymmärrä esimerkiksi mitä korko tarkoittaa. Taloustieto on hieman heikolla tasalla. Lainaneuvottelu on myös usein taloudellista neuvonantoa, koska tietotaso vaihtelee todella paljon. Tämä neuvonanto on perusarvojemme mukaisesti vastuullista toimintaa.

K: Mitkä tekijät vaikuttavat asuntolainan kokonaishintaan?

V: Tämä on ns. hankekohtainen, eli asuntokohtainen. Maksukyky vaikuttaa paljolti: minkä verran omarahoitusta on tai kiinteitä vakuuksia. Eli maksukyky ja vakuudet ovat ne tärkeimmät. Asunnon sijainnilla on myös iso merkitys, eli sen myytävyyks on merkittävä tekijä: on eri tilanne ostaa asunto Kuopion keskustasta kuin Juankoskelta. Tätä pohdiskellaan paljon ja mietitään vakuutta, sekä asunnon myytävyyttä. Riski on tärkeä asia, eli default - maksukyvyttömyystilannetta pohditaan paljon. Jos tulisi työttömyydestä tai terveydestä johtuva maksukyvyttömyystilanne, niin pankki pohtii voiko asunnon myynnillä kattaa velan. Pankki siis pohtii ja pyrkii varmistamaan, että niin laina on turvattu lainan ottajan ja pankin puolelta.

Jos on kaksi samantyyppistä asiakasta hakemassa lainaa, niin hinta on aika lailla sama. Työsuhteet ja työhistoria vaikuttavat myös, esim. korona on vaikuttanut pohdintaan ja on muokannut tilannetta jonkin verran.

K: Kuinka paljon yksittäinen pankki voi vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan (ns. kiinteiden kulujen, kuten korot ym., lisäksi)

V: Kun asiakas tekee verkossa lainahakemuksen, ja jos siinä on kaikki tiedot täydellisesti - täysin teoreettinen tilanne tosin - niin silloin lainan hinta ei lopullisesti muutu hirveästi ja ensimmäisen tarjouksen hinta on pitkälti lähellä todellisuutta. Tosin kun hakemus on usein tehty pelkistetyksi, niin silloin lopullista hintaa ei voida antaa suoraan. Heti kun tiedot ovat täydennetty kunnolla, eli tulee ns. lihaa luiden ympärille niin hintaa voidaan mahdollisesti muokata.

Ne raamit tulevat meillekin pääsääntöisesti suoraan OP-ryhmältä perushinnoittelun osalta. Tähän vaikuttavat esim. markkinat: että millä pankki saa rahaa sisään ja millä sitä myydään ulos yms. Yksittäisellä henkilöllä vaikutusmahdollisuude hintaan yllämainittujen lisäksi ovat vähäiset, se pelivara ei ole iso. Lainanhakemuksen tiedot ja hakijan tiedot vaativat ensin ns. rikastumista, että hinnat voidaan edes antaa.



K: Millä tavalla pankki tekee lainalla tuottoa jos ei lasketa mukaan minimaalisia korkoja?

V: Suoraan sanottuna ei sitä hirveästi tule tällä hetkellä: eli jos ollaan viitekoroissa miinuksella ja marginaalit ovat alhaalla, niin se leipä on ohut lainan suhteen. Ei voi kehua niin sanotusti. Jos ja kun pärjätään markkinassa ja saadaan asiakkaita enemmän, niin kapeampi leipäkin alkaa riittämään.

K: Millaisia erilaisia "erillistuotteita" tai ns. lisämyytävää pankki tarjoaa asuntolainan oheen?

V: Näitä lisätuotteita on ollut todella pitkään, eivät siis ole uusi juttu. Nämä tuotteet liittyvät pitkälti riskiin varautumiseen eli jos pohditaan esim. koron nousua, mikä nyt ei näytä kovin todennäköiseltä, mutta todellisuutta ei koskaan tiedä. Eli ideana on turvata erillisen lainan oheen linkitettävän tuotteen avulla esimerkiksi lainanottajan maksukyky. Lisätuotteilla suojaudutaan molempien osapuolien osalta jotta maksukyvyttömyystilanteet eivät johda lunastukseen tms.

EU:ssa esim. pieni lisänyanssi, että Suomessa valtaosa lainoista on yli 90% vaihtuvakorkoisia, mutta EU:n alueella isossa osassa esim. saksassa ja ranskassa lainat ovat kiinteäkorkoisia. Jos korkoja nostetaan Ekp:n toimesta, ei siellä olisi barrikaadeilla asuntovelalliset saksassa tai ranskassa, vaan suomessa jos lainaa ei ole suojannut.

Tuotteita Op-ryhmällä: korkosuojaus (asetetaan korkokattu lainalle), takaisinmaksuturva (markkinoilla nimi on lainaturva suurimmassa osassa pankkeja), jolla asiakas voi halutessaan ottaa turvaa työkyvyttömyyden tai pysyvän haitan varalta. Takaisinmaksuturva otetaan lainanhakijalle itselleen. Mahdollisuus tietysti hyödyntää Pohjolan vakuutusyhtiöitä, kuten henkivakuutusta.

K: Ovatko ne vapaaehtoisia ja millainen vaikutus milläkin tuotteella on lainan hintaan tai ylipäättänsä sen myöntämiseen?

V: Ilman muuta, ketään ei pakoteta. Mutta riski on aina olemassa, mikä pitäisi huomioida.

Kun annetaan tarjous niin siinä on marginaali näkyvässä ja lainan toimitusmaksu ilman lisätuotteita. Sen ohessa vieressä löytyy hinnat näille lisätuotteille ja lainaa tarvittaessa räätälöidään.

Parhaimmassa tapauksessa tällainen suojattu laina voi olla pankille positiivinen asia koska se on hyvin riskitön pankille, jolloin lopullisessa hinnassa on myös viilattavaa jos asiakas kilpailuttaa lainaa pankkien kesken. Luotonantajana pohditaan aina minkälainen takaisinmaksu on ja jos sitä voidaan varmentaa, on se parempi tietenkin. Mitä turvatumpi laina, sitä helpompi pankin on lähteä matkaan.

K: Kuinka lainanottajan riskinottohalukkuus vaikuttaa lainan myöntämiseen tai lainan hintaan?

V: Ei oikeastaan mitenkään, nämä ovat enemmän sijoituspuolen juttuja. Jos on riskinrakastaja joka hommaa rahastoja tai osakkeita ja jos on riskinkarttaja, joka säästää vain tilille, niin pidemmällä aikataululla riskinrakastaja sijoittajana on mahdollisesti parempi asiakas. Lyhyellä aikataululla tällä ei kuitenkaan ole mitään merkitystä lainanantoon.

Kilpailutus, jonka nostitkin jo aiemmin esille, on oikeastaan ainoa millä siihen lainan hintaan voi mahdollisesti vaikuttaa. Liikepankit ja osuuskunnat ovat myös hieman erilaisia arvopohjiltaan, mikä näkyy esimerkiksi pitkän asiakassuhteen rakentamisessa ja luottamuksessa. Jos esim. lainaturvaa ei tarvitse, niin sitä ei sitten tule. Pankin arvopohja näkyy myös tässä ja pankkien välillä voi olla hieman eroja käyttäytymisessä.

K: Pankeilla on tietysti vaatimuksensa milloin laina voidaan myöntää tai olla myöntämättä, mutta millaisia keinoja yksittäisellä lainanhakijalla on vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?

V: Kilpailutus on oikeastaan ainoa keino. Perusfaktat ovat aina olemassa millä päätös tehdään ja tarjous annetaan jos rahkeet riittävät. Ainoa on se, että pääsee markkinasta kilpailemaan. Markkina muokkaa hinnan loppujen lopuksi ja pankki tekee aina päätöksen, että millä hinnalla kannattaa lähteä tarjoamaan vai kannattaako ollenkaan.

Jos Helsingistä, Sallasta tai Kuopiosta hakee hintaa, niin eroja löytyy varmasti eli se lainan hinta liittyy paljolti asunnon sijaintiin.

Yksittäisellä virkailijallakaan ei oikeastaan ole merkitystä. Ainoastaan asiakkaan kokonaistilanteella ja sen arvioinnilla on merkitystä.

Joskus pienellä pankilla on pakko ottaa riskejä, jolloin he voivat myöntää ns. riskisiä lainoja. Isolla pankilla ei ole pakko ottaa huonoja lainoja. Yksittäiselle asiakkaalle se näyttäytyy hyvältä, mutta todellisuus taustalla voi olla toinen.

K. Suomen Pankin rooli: millaisia ohjeistuksia Suomen Pankilta tulee ja miten ne huomioidaan?

V: Enemmän roolia tulee EKP:lta ja Fivalta, mikä näyttäytyy säätelynä, kuten esim. enimmäisluototussuhde millä säädellään paljonko asuntoa vastaan lainaa voi hakijalla olla. Myös muita säätelyasioita tulee heiltä ja raportointiin liittyviä asioita.

## 2. HANDELSBANKEN

K: Mistä kaikista elementeistä asuntolainan lopullinen kustannus muodostuu?

V: Pankeilla on varainhankintaa, eli jostain pankin pitää saada 100 yksikköä, mitä se on jo lainannut tai antanut eteenpäin.

Varainhankinnan kustannukset on se pohja mihin hinta muodostuu, eli on joku kustannustaso millä pankki saa sen rahan markkinoilta ja jolla se sen asuntolainan ottajalle antaa. Pankit ovat myös velvoitettuja pitämään tietty pääoman vaade, mikä tulee säätelystä.

Asiakkaalle määritellään ns. rating eli riskiprofiili. Mitä riskisempi asiakas, sitä isompi on pääomavaade pankille. Eli tämä on jo säätelijän toimesta määritelty: jos pankki ottaa luotonannossa riskin, pääomavaade on korkeampi ja luotonanto kalliimpaa.

Myös takaisinmaksukyvyllä on merkitystä, mutta ei aivan niin paljon kuin esimerkiksi yritysluottopuolella. Lainan hinnoittelu ei kuitenkaan poikkea niin hirveästi jos verrataan esim. matalapalkkaista hakijaa suuripalkkaiseen hakijaan.

Yksi merkittävä asia on myö LTV, eli long to value-luku: eli jos ostat 150 yksikön talon ja haluat tähän 125 yksikköä lainaa, on LTV korkeampi kuin jos haluaisit siihen 100 yksikköä lainaa. Eli merkitystä on sillä kuinka suuri on lainan osuus // omarahoitusosuus. Mitä alhaisempi LTV, sitä vähemmän on riskiä ja sitä edullisemmin laina periaatteessa voidaan myöntää.

Vakuuden arvostuksella on myös merkitystä, eli pääsääntö on että ostettavan asunto arvostetaan noin 70 - 75% vakuusarvoon. Tyypillisesti asuntoluotoksessa on se lähtökohta että se on vakuuksin katettu. Myös ostettavan asunnon sijainnilla on keskeinen merkitys ja se voi vaikuttaa suoraan jo pelkästään lainan myöntämiseen. Esim: jos kaupungin ns. huonolta alueelta on kohde, niin voi olla että siihen ei pankki myönnä kuin kallista luottoa ja maksukyvyyn / vakuuksien on oltava todella hyvät.

Lainanhakijasta määriteltyyn riskiprofiiliin on olemassa työkalu, johon sisältyy automaatioprosessin kautta erilaisia tietoja hakijasta, kuten maksuhäiriöt yms (asiakastiedon dataa käytetään tähän). Suomessa ei ole olemassa positiivista luottorekisteriä, joten ei voida varmentaa asiakkaan kaikkia velkoja yms.

Riskiprofiili perustuu pitkälti asiakkaan kertomukseen ja nämä tiedot pyritään varmentamaan esim. palkkakuitin tuloilla ja selvittämällä aiempaa maksukäyttäytymistä yms.

Lainanhakijan arviointi on käytännössä yhdistelmä koneellista arviota ja virkailijan omaa arviota hakijan maksukyvyistä.

K: Mitkä tekijät vaikuttavat asuntolainan kokonaishintaan?

V: Mainittu jo pitkälti yläpuolella. Tietyllä tavalla asuntolaina on pankeille ns. kahvipaketti eli sisäänvetotuote. Asuntolainassa ei ole välttämättä katetta ollenkaan, mutta sillä saadaan asiakkaat pankin asiakkaaksi. Tietenkin toivotaan, että matkan varrella asiakas vaurastuu ja hänelle voidaan myydä sen myötä esim. sijoituspalveluita.

K: Kuinka paljon yksittäinen pankki voi vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan (ns. kiinteiden kulujen, kuten korot ym., lisäksi)

V: Kaikkien pankkien pitää tietää kustannustaso: paljonko luoton annosta syntyy kustannuksia. Tämän jälkeen se on ns. vapaata markkinataloutta: eli pankki voi tehdä joko tappiota tai pyrkiä saamaan korkean tuoton jos näin haluaa.

Onko markkinatilanne sellainen, että pankki pystyy hinnoittelemaan terveesti vai ollaanko ns. vastaanottajia? Esim tällä hetkellä ollaan hyvinkin markkinoiden vallassa ja hinnoitteluvoimaa ei hirveästi ole. Hinnoitteluvoimaa on silloin kun asiakas arvostaa meidän pankin palvelumallia ja kokonaisuutta.

Meidän pankissa hinnoitteluvaltuus on paikallisessa konttorissa, eli periaatteessa jos joku asiakas oikeasti halutaan asiakkaaksi, niin me pystymme sen luoton hinnoittelemaan juuri sillä tavalla kun haluamme. Pitää kuitenkin olla ymmärrys siitä jos me halutaan se asiakkuus, että mistä se tulo ja kannattavuus sitten saadaan, eli mikä on ns. asiakaskohtainen aika-aktiivi. Saadaanko pitkäaikainen kokonaisvaltainen asiakas ym. Valtuudet on siis olemassa paikallisesti ja päätökset pystytään tekemään, periaatteessa pankki voi tehdä jopa tappiollisen luoton jos näin halutaan.

Huomioonotettavaa on, että pankeilla ei ole kuluttajapuolella oikeutta koskea hintaan: eli pankki sitoutuu parhaimmillaan jopa 30 vuoden tiukkaan hintaan asiakkaan kanssa. Vastapuolella kuluttajalla on toisaalta koska tahansa mahdollisuus kilpailuttaa laina tai maksaa luotto pois. Kilpailu on hyvin tiukkaa, niin kuin sen pitääkin olla markkinataloudessa.

K: Millä tavalla pankki tekee lainalla tuottoa jos ei lasketa mukaan minimaalisia korkoja? (tarkoitus ohjata keskustelua hieman näihin lisätuotteisiin)

Marginaali on se mistä kaikki puhuu, mutta sen lisäksi meillä on lainassa toimitusmaksu, eli kertapalkkio luoton annon ohessa. Ns. lisätuotteita ei Handelsbankenilla ole, mutta me kannustamme asiakkaita kuukausisäästämään. Monesti suomalaisella on koko omaisuus karttunut taloon esim. jossain maakunnassa missä arvo on laskenut, joten voi olla hyvinkin luonnollista käydä lainan ottajan kanssa keskustelu, että jatketaanko laina-aikaa esim 20 vuodesta 25 vuoteen, jolloin lainan lyhennys tippuu ja muu varallisuus voidaan sijoittaa vaikkapa rahastoihin.

Yksi tienausmalli meillä on tarjota omia kustannustehokkaita aktiivisesti hoidettuja rahastoja asiakkaille, joissa on pikkuisen kovemmat palkkion (johtuen aktiivisesta vrt. passiivinen ym).

V: Millaisia erilaisia "erillistuotteita" tai ns. lisämyytävää pankki tarjoaa asuntolainan oheen?

Asuntolainapuolella ei ole käytännössä mitään. Kiinteä korko on meillä mahdollista saada myös lainaan.

Lainaturva on oikeastaan ainoa lisätuote, mikä on henkivakuutus eikä sisällä esim. varautumista työkyvyttömyyden varalle tms.

Monesti pankeilla nämä erikseen myytävät lisätuotteet ovat pankille miellyttäviä tuotteita myydä, sillä ne eivät tuo pääomavaadetta pankille. On hyvinkin mahdollista ja jopa yleistä, että näillä tuotteilla hämärrytetään asiakas luotonannon yhteydessä, koska kulut näistä ympäteen yleensä lyhennykseen mukaan.

Meidän pankki on hyvinkin simppele ja selkeä pankki kaiken kaikkiaan: on asuntolaina, kuukausisäästäminen ja lainaturva.

K: Ovatko ne vapaaehtoisia ja millainen vaikutus milläkin tuotteella on lainan hintaan tai ylipäätänsä sen myöntämiseen?

V: Henkivakuutus on vapaaehtoinen, tosin sitä suositellaan voimakkaasti. Esim. jos pariskunnassa toinen osapuoli on kotona tai vähätuloinen, niin on hyvä vakuuttaa hyvätuloisemman puoli.

Luoton myöntämiseen ei saa olla vaikutusta sillä, että ottaako asiakas lainaturvan mutta luoton hinnoitteluun sillä saa ja voi olla vaikutusta.

K: Kuinka lainanottajan riskinottohalukkuus vaikuttaa lainan myöntämiseen tai lainan hintaan?

V: Riskinottohalua on tietysti vaikea mitata ja arvioida, mutta mitä konservatiivisempi asuntolaina-asiakas ja mitä paremmin hoidat omat raha-asiasi, niin sen parempi asiakkuus se on. Liika riskinottohalu vaikuttaa jopa negatiivisesti. Enemmän tämä on kuitenkin meidän pankissa niin, että mieluummin jätetään se ns. hot-shot asiakas ottamatta, eli ei oteta turhia riskejä. Esim. sijoitusasunto puolella tätä keskustelua joudutaan käymään paljon ja jopa hillitsemään asiakkaita luoton oton kanssa.

K: Pankeilla on tietysti vaatimuksensa milloin laina voidaan myöntää tai olla myöntämättä, mutta millaisia keinoja yksittäisellä lainanhakijalla on vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?

V: Kilpailutus on yksi konkreettinen ja se, että sitoutuu lainan kilpailutushetkellä ostamaan lisäpalveluita. Sähän voit tietysti lopettaa sijoitussopimuksen vaikka kahden kuukauden päästä. Eli käytännössä voit pärjätä neuvottelutilanteessa tekemällä itsestäsi houkuttelevan asiakkaan pankille. Olet avoin ja kerrot tilanteen varallisuuden suhteen; miten olet hoitanut sen ja miten meinaat varallisuutesi hoitaa - tällä päästään yleensä parhaimpaan lopputulokseen.

K: Suomen Pankki, millaisia ohjeistuksia Suomen Pankilta tulee ja miten ne pankin toiminnassa huomioidaan?

V: Kaikki lähtee vakavaraisuussäätelystä (EKP -> FIVA -> Suomen Pankki). Ratingmallista käydään keskustelua ja sitä kautta tulee pääomavaateet, ja sieltä kautta tulee kustannus lainalle.

Maksimiluototusasteet myös, maksimi 95% ensiasunnon ostajalle, muulle lainalle 90%.

Stressitestit testataan 6% korkotasolla, onko vieläkin riittävä maksukyky tämän jälkeen. Eli lainanlyhennys + 6% korko.

Nämä ovat kaikilla pankeilla samat ja se tulee säätelystä.

Pankissa ei paljon muuta olekaan kuin säätelyä. Säätely valuu EKP:n ja Suomen Pankin kautta Fivalta pankeille.

### 3. SIILINJÄRVEN POP-PANKKI

K: Mistä kaikista elementeistä asuntolainan lopullinen kustannus muodostuu?

V: Asiakas maksaa toimitusmaksun ja mahdollisesti järjestelypalkkion. Sen lisäksi kuluja voi tulla maanmittauslaitokselle tehtävistä hakemuksista (lainhuuto ja kiinnityshakemukset), eli yleisesti ottaen kirjaamisasiat. Lainalla on tietysti joku viitekorko ja marginaali. Sen lisäksi asiakkaalle kuluja tulee lisätuotteista (korkosuojaus, lainaturvat, maksulisät, takaukset, valtioneuvostonpalkkio ym).

Maksut ovat sen tyyppisiä kuluja, joihin on neuvottelumahdollisuus olemassa. Toimitusmaksu ym. Voivat olla eri suuruisia kilpailutilanteesta johtuen.

K: Mitkä tekijät vaikuttavat asuntolainan kokonaishintaan?

V: Hankittava kohde, sen sijainti ja myös se, että minkälainen kohde on kyseessä: onko erilaisempi vai perus keskustan osakehuoneisto. Asiakkaan kokonaistilanne vaikuttaa paljon: asiakasta aina arvioidaan ja tilannetta arvioidaan kokonaisuutena, minkä pohjalta hinnoittelu lainalle muodostuu. Vastuuvakuus asetelma on myös tärkeä, eli onko vakuuksia käytettävissä riittävästi ja minkä laatuista ne vakuudet on. Sillä on myös vaikutusta hinnoitteluun.

Myös se, että miten suuri se laina on suhteessa asiakkaan tilanteeseen. Jos tiivistetään, niin tarkastellaan kokonaisuutta, eli esim. pelkästään laina-ajan pituudella ei ole merkitystä aina niin paljon.

K: Kuinka paljon yksittäinen pankki voi vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?

V: Yksittäinen virkailija ei voi rajattomasti vaikuttaa, vaan on olemassa raamit ja ohjeistukset mitä myös noudattaa. Mutta laina on siis neuvoteltavissa ja yksittäinen pankki voi vaikuttaa siihen.

K: Millä tavalla pankki tekee lainalla tuottoa jos ei lasketa mukaan minimaalisia korkoja?

V: Korkokate on yksi osa, tosin matala tällä hetkellä. Muut maksut mitä lainasta peritään ovat toinen osa. Sen lisäksi lisämyyntituotteet, eli vaikkapa lainaturvat, korkosuojaukset ym. Toki myös muut palvelut, mitä on maksuliikepalvelut ja sijoittamispuolen palvelut.

K: Millaisia erilaisia "erillistuotteita" tai ns. lisämyytävää pankki tarjoaa asuntolainan oheen?

V: Lainaturvat, korkosuojaukset, takaustuote (Pop-takaus), valtioneuvostonpalkkio. Lainaturvia on useammanlaisia, laajin sisältää sairastumisen ja työttömyyden yms. ja tämän lisäksi on suppeampia vaihtoehtoja.

K: Ovatko ne vapaaehtoisia ja millainen vaikutus milläkin tuotteella on lainan hintaan tai ylipäättänsä sen myöntämiseen?

V: Eivät ole pakollisia, ovat vapaaehtoisia ja aina katsotaan, että mikä tuote soveltuu kenellekin.

K: Kuinka lainanottajan riskinottohalukkuus vaikuttaa lainan myöntämiseen tai lainan hintaan?

V: Pankin pitää tietenkin hinnoitella se pankille aiheutuvat riski. Eli jos ajatellaan, että vaikka ostettava kohde on vähän syrjässä niin sen jälleenmyynti on haastavaa, eli tiukan paikan tullen sen myynti on vaikeaa. Tällöin pankille rahoitusriski on myös suuri, jolloin lainan hinta on asiakkaalle vähän korkeampi.

Jos vaikka haluaa todella lyhyen lainan ja suuren lainaerän, ei tällä ole hintaan vaikutusta.

Hinta määräytyy kokonaisuuden perusteella ja maksukyvyyn on oltava riittävä. Kun edellytykset täyttyvät, sitten hinta on muokattavissa tietyllä tapaa. Jos jostain syystä asiakkaan kohdalla nähdään kohonnutta riskiä, niin hintakin on sen mukainen. Eli lainoja pystytään periaatteessa tarjoamaan ns. huonommillekin asiakkaille, mutta tämä näkyy hinnassa.

K: Pankeilla on tietysti vaatimuksensa milloin laina voidaan myöntää tai olla myöntämättä, mutta millaisia keinoja yksittäisellä lainanhakijalla on vaikuttaa lainan lopulliseen hintaan?

V: Raha-asiat on oltava hoidettu hyvin, oma historia on pidetty kunnossa, säästää omarahoitusosuutta siten että lainamäärä ei ole koko kauppahinta - itse säästettyä rahaa pitää olla. Kokonaisasiointi myös, eli jos on asiakas kuka tulee kokonaisvaltaiseksi asiakkaaksi ja ottaa muitakin palveluita pankista.

Vakuuksien hankinta, eli läheisen vakuus. Lisävakuutena on vaikkapa juuri vanhempien asunovarallisuutta

Kilpailutus on myös olennainen jos asiakas on useamman pankin osalta haluttu asiakas.

Historian oltava kunnossa, nykytilanteen oltava kunnossa ja tulevaisuus myös, eli vakiintunut elämäntilanne ja työ yms.

K: Suomen Pankin rooli: millaisia ohjeistuksia Suomen Pankilta tulee ja miten ne huomioidaan?

V: Tietyt reunaehdot tulee EKP, FIVA JA Suomen Pankilta ja luotonehdon periaatteet: pankki ei saa myöntää lainaa tietyissä tilanteissa yms. Yksittäiseen vaikkapa lainahakemukseen ei ohjeistusta tule sen kummemmin. Ovat ison kuvan periaatteita.

Myös laki enimmäisluototussuhteesta määrittää rajat nykyään (vakuusvaade). Pankkikaan ei voi joustaa tästä vaikka joskus haluaisi.



Pop-Pankki ryhmä on toimijana vähän pienempi ja se tarkoittaa sitä, että toiminta voi olla vähän joustavampaa ja aidosti paikallista. Päätöksiä tehdään paikallisesti ja pystytään palvelemaan asiakkaita monessakin mielessä asiakaslähtöisesti.

Isommassa linjassa kuitenkin kaikilla pankeilla on vähän saman tyyppisiä palvelut ja tuotteet.