



Historian tapahtumien vaikutukset asuntoluo- totukseen ja sen sääntelyyn

Noora Juvonen

2022 Laurea





Laurea-ammattikorkeakoulu

Historian tapahtumien vaikutukset asuntoluototukseen ja sen sääntelyyn

Noora Juvonen
Liiketalouden koulutus
Opinnäytetyö
Toukokuu, 2022

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten vuosien 1980-2022 asuntoluotonmyönnön kannalta merkittävimmät tapahtumat ovat vaikuttaneet asuntoluototukseen liittyvään lainsäädäntöön, Finanssivalvonnan säädöksiin sekä pankkien omaan sisäiseen sääntelyyn. Tarkoituksena oli myös kartoittaa asuntoluotonmyönnön tulevaisuuden näkymiä sekä Venäjän ja Ukrainan välisen sodan vaikutuksia muun muassa korkomarkkinoihin ja kuluttajien asunnonostoaikaisiin.

Opinnäytetyössä tarkasteltiin empiiristen aineistojen avulla lainsäädännön sekä oikeuden vaikutuksia yhteiskunnassa. Tarkoituksena oli tutkia, kuinka lainsäädäntö ja erilaiset sääntelyt vaikuttavat asuntoluotonmyöntöön ja mistä kyseiset lainsäädännöt ja sääntelyt ovat peräisin eli mitkä tapahtumat historiassa ovat vaikuttaneet niiden muovautumiseen sellaiseksi, kuin ne tänä päivänä ovat. Työn tutkimusmetodi oli yhdistelmä oikeuspoliittista-, lainsäädännöllistä- sekä kansantaloudellista tutkimusmetodia.

Opinnäytetyön teoriaosuuden alussa käsiteltiin tarkemmin 1980-luvun jälkipuoliskolla tapahtunutta rahoitusmarkkinoiden vapauttamista, vuosien 1991-1993 välistä lamaa, vuosien 2008-2009 finanssikriisiä sekä covid -19 pandemian aiheuttamia vaikutuksia asuntoluototukseen. Tämän jälkeen työssä käytiin läpi asuntoluotonmyönnön tämänhetkistä tilannetta sekä havainnointiin myös asuntoluotonmyönnön tulevaisuutta. Teoriaosuuden pohjalta tehtiin kolme toisistaan poikkeavaa esimerkkitapausta, jotka on ratkaistu lainsäädäntöön sekä asuntoluotonmyöntöön liittyvään sääntelyyn pohjautuen. Esimerkkitapausten tarkoituksena on avata lainsäädäntöä sekä sääntelyä paremmin käytännöntasolla.

Noora Juvonen

The impacts of historical events on mortgage granting and its regulation

Year	2022	Pages	300
------	------	-------	-----

The purpose of this thesis was to find out how the events from the year 1980 to the year 2022 have affected the legislation related to mortgage granting, the regulations of the Financial Supervisory Authority and the banks' own internal regulation. The second aim was to understand the future expectations for mortgage granting and how the war between Russia and Ukraine will affect it.

The thesis examined the impacts of legislation and justice on society using empirical data. The aim was to examine how legislation and different regulations affect mortgage granting and where those laws and regulations come from/what events in history have contributed to their transformation into what they are today. The research method of this thesis was a combination of legal policy-, legislative- and economic research method.

The theory section of the thesis discussed how the liberalization of financial markets, the recession of 1991-1993, the financial crisis of 2008-2009 and the covid-19 pandemic have affected the economy and mortgage granting. After the theory section the thesis examined what mortgage granting looks like today and what its future looks like. At the end of the thesis, three examples have been created based on the theory section. The examples have been solved based on legislation, the regulation of Financial Supervisory Authority and internal regulation of banks.

Keywords: Mortgage, financial crisis, recession, financial markets

Lakiluettelo

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014)

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017)

Sisällys

1	Johdanto.....	9
2	Opinnäytetyön tavoitteet	10
3	Tutkimusmetodi	10
4	Asuntoluototuksen historia.....	11
4.1	Lama 1991-1993	13
4.2	Finanssikriisi 2008-2009	14
4.3	Covid-19	15
5	Asuntoluototus tänä päivänä	17
6	Asuntoluototuksen tulevaisuuden näkymät.....	18
7	Esimerkkitapaukset	20
7.1	Ensimmäinen esimerkki	21
7.2	Toinen esimerkki	23
7.3	Kolmas esimerkki.....	25
8	Johtopäätökset	27
	Lähteet.....	28
	Kuviot	30

1 Johdanto

Asuntoluotonmyöntöä sääntelevä lainsäädäntö sekä pankkien oma sisäinen sääntely ovat kokeneet paljon muutoksia vuosikymmenten saatossa.¹ Muutosten taustalla voidaan nähdä erilaisia tapahtumia historiassa, jotka ovat vaatineet muutoksia sääntelytoimiin. Tutkimuksessa käymme läpi merkittävimmät sääntelyn muutoksiin vaikuttaneet historialliset tapahtumat vuosien 1980-2022 välisenä ajanjaksona sekä sen, millaisia muutoksia nämä tapahtumat ovat aiheuttaneet.

Tutkimuksessa tarkastellaan myös sitä, millainen sääntely asuntoluototusta tänä päivänä ohjailee ja millaiset mahtavat olla asuntoluototuksen tulevaisuuden näkymät. Kaksi vuotta jyllännyt covid-19 pandemia on aiheuttanut omanlaisiaan muutoksia pankkien asuntoluotonmyöntöön, mutta lopulta covid-19 pandemian vaikutukset finanssisektoriin olivat suhteellisen pieniä ja pandemian vaikutuksista selvittiin odotettua paremmin.² Helmikuun lopussa 2022 alkanut sota Venäjän ja Ukrainan välillä on kuitenkin heiluttanut jälleen maailmantaloutta ja sen vaikutusten odotetaan olevan pandemian vaikutuksia huomattavasti suurempia. Joitakin muutoksia voidaan nähdä jo nyt, mutta kokonaiskuvan hahmottaminen onnistuu vasta pidemmällä aikavälillä. Epävarmuuden varjot pysyvät kuitenkin talousnäköymien yllä.³

Tämän päiväisen sääntelyn sekä tulevaisuuden skenaarioiden läpikäymisen jälkeen haluan auttaa kuluttajia ymmärtämään asuntoluototuksen lainsäädäntöä ja pankkien sisäistä sääntelyä hieman paremmin kolmen eri esimerkkitapauksen avulla. Kuluttajille lainsäädäntö ja pankkien vaatimukset ovat monesti hieman pimennossa, ja lainaa hakiessa kuluttajalla ei välttämättä ole minkäänlaista tietoa siitä, mitä häneltä lainanottajana vaaditaan ja onko lainansaanti edes mahdollista. Teoriaosuuden ja esimerkkien pohjalta kuluttaja saa paremmat valmiudet lähteä hakemaan asuntolainaa sekä neuvotella asuntolainasta pankkien kanssa. On kuitenkin hyvä muistaa, että vaikka lainsäädäntö sitoo kaikkia rahoituslaitoksia, niiden sisäinen sääntely saattaa erota suurestikin toisistaan. Esimerkkitapauksiin ei siis ole välttämättä yhtä ainoaa ratkaisua, vaan ne olisi mahdollista toteuttaa useammallakin eri tavalla riippuen lainaa myöntävästä pankista.

¹ Finanssivalvonta, 2022.

² Kuusisto, 2021.

³ Danske Bank, 2022.

2 Opinnäytetyön tavoitteet

Opinnäytetyön ensisijaisena tavoitteena on auttaa kuluttajia ymmärtämään paremmin asuntolainanmyöntöön liittyvää lainsäädäntöä. Opinnäytetyössä tutkitaan, miten merkittävimmät tapahtumat historiassa ovat muovanneet sääntelystä sellaista, kuin se tänä päivänä on. Käsitteiden opinnäytetyössäni historian tapahtumia, jotka sijoittuvat vuosien 1980-2022 välille. Tavoitteena on arvioida, miltä asuntolainoituksen tulevaisuus näyttää ja mitkä tekijät siihen mahdollisesti vaikuttavat. Muun muassa covid-19 ja helmikuussa 2022 alkanut sota Ukrainassa tulevat varmasti omalta osaltaan vaikuttamaan myös pankkien asuntolainoitukseen.

Tavoitteena on myös auttaa kuluttajia ymmärtämään paremmin pankkien sisäistä sääntelyä asuntolainoituksen taustalla ja sitä kautta myös varautumaan lainanottoon paremmin. Opinnäytetyöstä käy ilmi myös se, kuinka sääntely vaikuttaa asunnon ostamiseen kuluttajien näkökulmasta ja mitä asunnon ostajalta vaaditaan asunnonoston yhteydessä esimerkiksi omarahotusosuuteen ja vakuuksiin liittyen.⁴

3 Tutkimusmetodi

Opinnäytetyössä tarkoitukseni on tarkastella empiiristen aineistojen avulla lainsäädännön sekä oikeuden vaikutuksia yhteiskunnassa. Tässä tapauksessa tutkin siis aineistojen avulla, kuinka lainsäädäntö ja erilaiset pankkitoimintaan vaikuttavat sääntelyt vaikuttavat asuntolainoitukseen, mistä nämä lainsäädännöt ja sääntelyt ovat peräisin ja/tai mitkä ilmiöt tai tapahtumat historiassa ovat vaikuttaneet niiden muovautumiseen sellaiseksi, kuin ne tänä päivänä ovat. Lainsäädännöllä sekä pankkien sisäisellä sääntelyllä on iso merkitys kuluttajien asunnonostoaikaisiin sekä siihen, millaiset mahdollisuudet heillä on ostaa asunto pankkien kautta myönnettävällä asuntolainalla. Opinnäytetyön tutkimusmetodi on sekoitus oikeuspoliittista tutkimusmetodia, lainsäädännöllistä tutkimusmetodia sekä kansantaloudellista tutkimusmetodia.

Oikeuspoliittiselle tutkimukselle on tyypillistä, että sillä on pyrkimys tai kyky vaikuttaa oikeuspoliittiseen päätöksentekoon, lainvalmisteluun, suunnitteluun, linjausten muotoiluun sekä käytäntöihin. Yleisesti oikeuspoliittisen tutkimuksen voidaan katsoa olevan soveltavaa

⁴ Viimeisenä tavoitteena on henkilökohtainen tavoite liittyen omaan työskentelyyn finanssialalla rahoituspuolella. Vaikka tunnenkin oman työnantajani vaatimukset hyvin, haluan oppia näkemään asuntoluotonmyönnön isompana kokonaisuutena ja myös muiden alalla toimivien yritysten näkökulmasta. Haluan myös oppia, mitkä asiat historiassa ovat vaikuttaneet tämän päiväiseen sääntelyyn, ja miltä asuntoluotonmyönnön tulevaisuus tällä hetkellä näyttää. Uskon saavani tutkimuksesta eväitä myös omaan päivittäiseen työhöni ja näin ollen pystyn kehittämään itseäni asiantuntijana.

oikeussosiologista tutkimusta. Jo oikeuspoliittisen tutkimuksen määritelmästä käy ilmi, että sillä on suora kytkös oikeuspoliittiseen suunnitteluun sekä päätöksentekoon.⁵

Opinnäytetyössä käsitellään historiallisia, yhteiskunnallisia sekä taloudellisia vaikutuksia, joten tutkimuksessa tarvitaan oikeuspoliittisen näkökulman lisäksi myös niin sanotut historian-, yhteiskunnan- ja taloustieteen metodipakit. On hyvä muistaa, että oikeustieteessä ei ole yhteisiä standardisoituja tutkimusmenetelmiä, vaan menetelmät ovat aina riippuvaisia tutkimuksen osa-alueista. Tutkimusten metodisiin valintoihin vaikuttaa siis laajempi kokonaisuus siitä, mikä oikeustieteen tutkimuskohde on ja mitkä tutkimuksen vaikutukset ovat.⁶ Edellä mainitun perusteella oikeuspoliittisen tutkimusmetodin lisäksi voidaan metodeina todeta käytettävän myös lainsäädännöllistä- ja kansantaloudellista tutkimusmetodia.

Käytän tutkimuksessani ainoastaan valmiita aineistoja kuten lainsäädäntöä, erilaisia finanssilaitoksia koskevia sääntelyitä, aiheesta kirjoitettuja kirjoja sekä aiempia tutkimuksia aiheesta. Haluan suosia tutkimuksessa aineiston runsautta saadakseni asioista ja ilmiöistä mahdollisimman kokonaisvaltaisen kuvan.

4 Asuntoluoton historian historia

TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT HISTORIASSA ASUNTOLUOTONMYÖNNÖN KANNALTA VUOSINA 1980- 2022



Kuvio 1: Opinnäytetyössä käsiteltävät tapahtumat vuosina 1980-2022.

1980-luvun jälkipuoliskolla tapahtui niin Suomessa kuin useissa muissakin teollistuneissa maissa rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen. Aikaisemmin luotonantoon liittyi tiukkoja etukäteissäätämistä koskevia vaatimuksia, mutta vapauttamisen yhteydessä näistä luovuttiin. Sen seurauksena tavallisten kotitalouksien asuntoluotonsaanti helpottui huomattavasti ja pankkien

⁵ Ervasti, 2007.

⁶ Hirvonen, 2011.

välinen kilpailu koveni ja kilpailun asetelmat ja välineet muuttuivat täysin. Aiemmin asuntolainojen korot oli sidottu hallinnollisesti määrättyihin korkoihin, mutta rahoitusmarkkinoiden vapauttamisen myötä korot alettiin sitoa markkinaperusteisiin korkoihin. Muutoksen myötä kotitalouksien lainojen korot tulivat enemmän riippuvaisiksi kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden kehityksestä. Kotitalouksien luottojen reaalikorot muuttuivat samalla pysyvästi positiivisiksi inflaation hidastumisen vuoksi. Aiemmin reaalikorot olivat pääasiassa negatiivisia.⁷

1980-luvun jälkipuoliskolla Suomen kansantalous ja sitä myöten myös asuntomarkkinat kokivat kiivaan kasvun jakson, johon liittyi myös ylikuumenemisen piirteitä. Ylikuumenemisen taustatekijät liittyivät asuntomarkkinoiden osalta edeltävien vuosien ja vuosikymmenten kehitykseen. Taloudellisen kasvun myötä luonnollisesti myös asumiskulutus lisääntyi nopealla tahdilla. Suomessa asumiskulutuksen nopeaan kasvuun vaikutti taloudellisen kasvun ja kotitalouksien vaurastumisen ohella myös väestörakenteen muutos, ja tähän liittynyt asuntokuntien määrän kasvu ja keskikoon pieneneminen.⁸

1980-luvun puoliväliin saakka rahoitusmarkkinat olivat tarkoin säädellyt ja asuntojen rahoitus oli hyvin pankkikeskeistä Arava-järjestelmää lukuun ottamatta. Aiemmin mainittujen tiukkojen etukäteissäätämisaikavälikäytösten lisäksi luotonsaantiin liittyi myös asiakassuhdetta koskevia ehtoja. Lainojen korot olivat verotuksessa vähennyskelpoisia veronalaisesta tulosta, jolla oli suuri taloudellinen merkitys etenkin keski- ja suurituloisille. Verojen jälkeiset reaalikorot olivat lähes koko ajan negatiivisia aina 1970-luvun alusta 1980-luvun puoliväliin saakka. 1970-luvun alkupuolella reaalikorot alenivat voimakkaasti aiheuttaen asuntojen hintapiikin. Vuonna 1975 veron jälkeinen reaalkorko oli keskivertokotitaloudelle noin -13 prosenttia. Tämä aiheutti sen, että kaikki laina, minkä pankista sai, kannatti ehdottomasti ottaa. Kotitalouksien asuntolainakanta kasvoi omistusasuminen yleistymisen sekä asuntojen hintojen nousun vuoksi.⁹

Asuntokysynnän suuri kasvu vuosina 1986-1989 johtui monestakin asiasta. Merkittävimmät tekijät olivat rahoitusmarkkinoiden asteittain tapahtunut vapautuminen, paine siirtyä vuokra- sektorilta omistussektorille, hyvä työllisyystilanne ja tulojen kasvu, edullinen korkotaso sekä asuntolainojen saatavuuden paraneminen. Kysynnän nopea lisääntyminen kanavoitui ennen kaikkea asuntojen hintojen nousuksi. Talouden kasvu jatkui Suomessa aina vuoteen 1990 asti, mutta talouden ylikuumenemisen jälkeen tapahtui romahdus kaikilla indikaattoreilla. Talouden romahdus johti vuosien 1991-1993 suureen lamaan.¹⁰

⁷ Laakso, 2000.

⁸ Laakso, 2000.

⁹ Laakso, 2000.

¹⁰ Laakso, 2000.

4.1 Lama 1991-1993

Rahoitusmarkkinoiden vapautus ja siitä seurannut pankkien liiallinen luotonanto ja luotonotto johtivat vuonna 1991 kansantalouden ylikuumenemiseen sekä pankkikriisiin. 1990-luvun laman taustalla voidaan Jaakko Kianderin mukaan nähdä sarja virheitä, jotka johtivat lamaan. Kyseisiä virheitä ovat muun muassa säästöpankkilainsäädännön liberalisointi 1980-luvun alussa, luottomarkkinoiden vapauttaminen sääntelystä samalla kun talletuspuolen sääntelyä jatkettiin, pankkivalvonnan heikot valtuudet, työttömyyden hoidon laiminlyönti, vakaan markan linjan vieminen liian pitkälle sekä talouskasvua jarruttava ja työllisyyttä heikentävä finanssipolitiikka lamavuosina. 1980-luvun nousukaudella tehdyt virheet edelsivät 1990-luvulla tehtyjä virheitä ja niistä seurannutta suurta lamaa. Suurimmat ongelmakohdat siis olivat, ettei rahamarkkinoiden sääntelyn purkamisen seurauksia hallittu, lainsäädäntö tuki velkaantumista, finanssipolitiikka oli korkeasuhdanteessa aivan liian löysää eivätkä vientitulot riittäneet nopeasti kasvavan tuonnin ja ulkomaisen velan korkojen rahoittamiseen.¹¹

Yksi suurimmista ongelmista laman alkujuurilla oli se, ettei 1980-luvulla tapahtuneen rahamarkkinoiden vapauttamisen seurauksia tajuttu lainkaan. Vapauttaminen tapahtui asteittain eikä siitä käyty lainkaan julkista keskustelua. Valuuttalainoja ja rahaa virtasi Suomeen ja 1990-luvun alun devalvaatiot nostivat niiden hinnan pilviin ainoastaan yhdessä yössä. Tästä seurasi suuri konkurssiaalto.¹²

1990-luvun lama vaikutti luonnollisesti myös asuntorahoitukseen. Lama tuhosi monien asunonvaihtajien unelmat vuosiksi eteenpäin. Laman seurauksena kansan tuloerot kasvoivat ja köyhien elämä tiukentui entisestään. Työttömyys oli yksi suurimmista tekijöistä asuntomarkkinoiden hiipumisessa.¹³ Asuntojen hinnat muuttuivat radikaalisti 1980-luvun ja 1990-luvun aikana. 1980-luvulla työllisyystilanne oli hyvä, lainansaanti oli helppoa ja korkotaso oli matala, joten asuntokauppa kiihtyi ja asuntojen hinnat nousivat. 1990-luvun laman seurauksena Suomen talouden romahtaminen aiheutti runsaasti työttömyyttä ja myös korot nousivat. Tämä aiheutti suuria vaikeuksia perheille, jotka olivat ehtineet ylivelkaantua 1980-luvun puolella. Perheiden oli pakko myydä asuntonsa, mutta asuntojen hintojen laskiessa myynnistä saaduilla varoilla ei saatu välttämättä edes lainoja kuitattua kokonaan. Myöskään ostajia ei riittänyt ja asuntolainojen korot nousivat pahimmillaan lähes 20 prosenttiin.¹⁴

¹¹ Hirvasnoro, 2020.

¹² Hirvasnoro, 2020.

¹³ Lehto, 2002.

¹⁴ Karhunen, 2011.

4.2 Finanssikriisi 2008-2009

Syksyllä 2008 kärjistynyt finanssikriisi johtui kansainvälisten markkinoiden häiriötilasta. Finanssikriisille annettiin kolme eri selitystä, joista ensimmäinen makrotaloudellinen selitys liittyy globaaleihin vaihtotaseiden epätasapainoihin. Toinen rahapoliittinen selitys taas katsoo, että kriisi johtui Yhdysvaltain liian pitkään jatkuneesta alhaisesta korkotasosta. Kolmas selitys on kytköksissä rahoitusjärjestelmän ja rahoitusinnovaatioiden rakenteellisiin ongelmiin. Tässä selityksessä katsottiin, että viranomaisten valvonta ja säätely petti sekä finanssialan yritysten oma riskienhallinta ja sisäinen valvonta sekä etupainotetut kannustinjärjestelmät yllyttivät hallitsemattomaan riskinottoon rahoituslaitoksissa. Myös luottoluokituslaitokset epäonnistui-
vat strukturoitujen luottotuotteiden riskien luokittelussa. Rahoitussektori aliarvioi merkittävästi eri riskejä, joka johti lopulta suurempiin ongelmiin. Kaikki nämä selitykset täydentävät toisiaan ja ovat osaltaan myötävaikuttaneet finanssikriisin puhkeamiseen, vaikka niitä on aikaisemmin tarkasteltu erillisinä aiheuttajina finanssikriisille.¹⁵

Finanssikriisin vaikutukset ulottuivat eri puolille maailmantaloutta ja myös Suomen talous ajautui syvään taantumaan. Finanssikriisi oli pääasiassa rahoitusmarkkinoihin ja rahoituksen välitykseen liittynyt voimakas globaali häiriötila. Kriisi vaikeutti rahoituksen saatavuutta ja myös rahoitusehdot kiristyivät merkittävästi, mikä vaikutti myös suuresti useiden yritysten toimintaan. Yritysten lisäksi myös yksityiset taloudet olivat vaikeuksissa ja nopean taloustilanteen heikentymisen sekä rahoituksen saannin vaikeutumisen myötä yksityiset investoinnin supistuivatkin Suomessa 17 prosenttia vuoden 2009 aikana. EKP kevensi kuitenkin tuntuvasti rahapolitiikkaa, joka pienensi tuntuvasti niin yritysten kuin kotitalouksien velanhoidokuluja. EKP:n keveämpi rahapolitiikka näkyi selkeästi asuntomarkkinoilla, sillä asuntojen hinnat eivät alentuneetkaan merkittävästi. Tämä ylläpiti kotitalouksien nettovarallisuutta sekä tuki kotitalouksien kulutuskysyntää.

Kun verrataan suomalaisia kotitalouksia 1990-luvun laman ja 2008-2009 finanssikriisin aikana, kotitaloudet olivat suurin piirtein yhtä velkaantuneita molempien kriisien aikoihin. Suurin ero oli kuitenkin kotitalouksien korkomenoissa: 1990-luvun laman aikana kotitalouksien käytettävistä tuloista meni pelkästään korkomenoihin 8-9 prosenttia kun taas finanssikriisin aika osuus oli ainoastaan 3,5 prosenttia. Tämän lisäksi myös asuntolainojen laina-ajat olivat finanssikriisin aikoihin jo merkittävästi pidempiä kuin 1990-luvun laman aikana. Finanssikriisi oli Suomen pankeille tietyllä tavalla aikaisempaa lamaa helpompi, sillä Suomen Pankki toteutti yhdessä Finanssivalvonnan kanssa stressitestin, jossa todettiin pankkien selviävän myös finanssikriisin aikaista huonomman talouden kehityksen oloissa. Tästä huolimatta finanssikriisi jätti pitkän

¹⁵ Liikanen, 2009.

jäljen myös Suomen talouteen. Finanssikriisi vaikutti myös työmarkkinoiden heikentymiseen, joka vaikutti osaltaan kotitalouksien lainanotto-kykyyn negatiivisesti.¹⁶

Finanssikriisin seurauksena Suomessa aloitti vuoden 2009 alussa uusi Finanssivalvonta eli Fiva, joka toimii Suomen Pankin yhteydessä. Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena oli sekä on edelleen finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luotto-, eläke- ja vakuutuslaitosten sekä muiden valvottavien vakaa toiminta sekä vakuutettavien etujen turvaaminen ja myös yleisen luottamuksen säilyminen finanssimarkkinoiden toimintaan. Finanssivalvonnan tehtävänä on siis edistää hyvien menettelytapojen noudattamista finanssimarkkinoilla sekä ihmisten tietämystä finanssimarkkinoista. Finanssivalvonta kuuluu kansallisista toimivaltaisista viranomaisista sekä EKP:stä koostuvaan yhteiseen valvontamekanismiin. Finanssivalvonnan tehtävänä on avustaa EKP:tä sen valvontatehtävissään. Tämän lisäksi Finanssivalvonta kuuluu myös Euroopan finanssivalvontajärjestelmään. Sen tarkoituksena on Euroopan unionin finanssijärjestelmän valvonnan varmistaminen.¹⁷

4.3 Covid-19

Joulukuussa 2019 Kiinan Wuhanista lähti liikkeelle epidemia, jonka aiheuttaja on koronavirus. Koronaviruksen aiheuttama tauti, viralliselta nimeltään COVID-19 levisi pian maailmanlaajuisesti. Koronavirusepidemia julistettiin WHO:n toimesta pandemiaksi maaliskuussa 2020.¹⁸ Koronakriisi on vaikuttanut vahvasti talouteen niin Suomessa kuin ympäri maailmaa. Koronaviruksen tuoma talouskriisi onkin poikennut aiemmista talouskriiseistä. Korona iski rajusti palvelualoihin ja aiheutti paljon työttömyyttä sekä lomautuksia.¹⁹ Korona vaikutti etenkin pandemian alkuvaiheessa siihen, että jopa puolet suomalaisista kotitalouksista joko supistivat normaalia kulutustaan tai siirsivät hankintoja tulevaisuuteen. Osittain tämän muutoksen aiheutti kotitalouksien tulojen pieneneminen lomautusten tai irtisanomisten vuoksi. Myös ne kotitaloudet, joiden tulot pysyivät pandemian aikana ennallaan, vähensivät normaalia kulutustaan. Etenkin pandemian alkuvaiheessa osa kotitalouksista velkaantuivat raskaasti ja tämän vuoksi pankit joutuivat miettimään lyhennysvapaakäytäntöjään uudestaan. Useat pankit kevensivätkin velanhoitorasitusta tarjoamalla tilapäisiä lyhennysvapaita.²⁰

Pandemian vuoksi Euroopan keskuspankki joutui tekemään toimenpiteitä rahapolitiikkaansa tukeakseen talouden toimeliaisuutta.²¹ Tämän vuoksi EKP pyrki pitämään ohjauskorot ennätyskellisen matalina sekä ostamaan arvopapereita markkinoilta. Ohjauskorkojen pitäminen

¹⁶ Liikanen, 2009.

¹⁷ Valtiovarainministeriö, 2022.

¹⁸ WHO, 2020.

¹⁹ Punakallio, 2020.

²⁰ Valtioneuvosto, 2020.

²¹ Valtioneuvosto, 2020.

matalalla varmisti lainanhoitokustannusten pysymisen edullisina ja näin ihmisten ja yritysten oli helpompi ottaa lainaa hankintoihin sekä sijoitustarkoituksiin.²² EKP pystyi näin ollen turvaamaan omilla toimillaan rahoitusjärjestelmän toimintakyvyn sekä vakauden.²³

Koronan epäiltiin aluksi vaikuttavan asuntomarkkinoihin finanssikriisin tapaan. Nopeasti kuitenkin huomattiin, ettei koronan aiheuttama talouskriisi vaikuttanut kovinkaan vahvasti asuntojen arvonkehitykseen. Koronan aiheuttamat rajoitustoimet aiheuttivat Kiinteistömaailman Hannu Salon mukaan hetkellisen, normaalia pidemmän myyntiajan monen asunnon osalta. Kuitenkaan edes tilapäistä hinnanlaskuvaihetta ei koronan vuoksi havaittu. Koronan myötä ihmisistä tuli hieman varovaisempia ostoaikaisissaan, joka aiheutti asuntojen pidentyneitä myyntiaikoja, mutta hintataso pysyi edelleen kunnossa, hintakehitys lähti itseasiassa jopa kiihtymään pandemian myötä. Myyntiajat nopeutuivat kuitenkin melko pikaisesti, sillä jo toukuussa 2020 myyntiajat lyhenivät huomattavasti.²⁴ Vuonna 2021 asuntojen hintojen kasvu oli reipasta ja vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kasvoivat 4 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. On kuitenkin hyvä muistaa, että hintakehitys oli suhteellisen paikallista ja se vaihteli suuresti eri alueilla. Pääkaupunkiseudulle vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat peräti 5,4 prosenttia, kun taas muualla päin Suomea hinnat nousivat vain 2,1 prosenttia. Hintojen nousu kosketti kaikkia asuntotyyppejä, esimerkiksi omakotitalojen hinnat nousivat yli kuusi prosenttia.²⁵

Asuntojen hintakehityksen lisäksi koronapandemia on vaikuttanut merkittävästi muuttoliikkeeseen Suomessa. Pääkaupunkiseudulla muuttovoitto tippui jyrkästi, mutta muualla Suomessa muuttoliikkeen kehitys oli taas aiempaa suotuisampaa. Myöhemmin tapahtunut rajoitustoimien purkaminen kuitenkin tasasi muuttoliikettä kohti aiempaa kehitystä. Vuoden 2021 aikana kotitalouksien asuntokysyntä kasvoi, sillä kotitalouksien tulot kasvoivat parantuneen työllisyystilanteen ja palkankorotusten vuoksi. Vielä vuonna 2021 kiihtynyt inflaatio ja odotukset 12 kuukauden Euribor-koron noususta eivät vaikuttaneet merkittävästi asuntojen hintojen kehitykseen. Myös asuntorakentaminen oli vilkasta vuoden 2020 aikana ja pysyi korkealla myös vuonna 2021, joten valmistuvien asuntojen runsas määrä hillitsi asuntojen hintojen nousua.²⁶

²² Euroopan keskuspankki, 2020.

²³ Valtioneuvosto, 2020.

²⁴ Danske Bank, 2020.

²⁵ Kansantalouden tutkimusryhmä, 2022.

²⁶ Kansantalouden tutkimusryhmä, 2022.

5 Asuntoluototus tänä päivänä

Nykyisin asuntoluototusta säänteleä voimassa oleva lainsäädäntö, Finanssivalvonnan säädökset sekä pankkien oma sisäinen sääntely. Luottolaitoslain (610/2014) 15 luvun 11 §:n mukaisesti asuntolainan määrä saa olla enintään 90 prosenttia asunnon käyvästä arvosta asuntolainaa myönnettäessä. Tässä on kyseessä enimmäisluototussuhde eli lainakatto. Tämä tarkoittaa, että asuntoa ostaessa lainakattosääntelyn mukaisesti asiakkaalla tulee olla vähintään 10 prosenttia omia säästöjä taikka muita vakuuksia asuntoa ostaessa. Ensiasunnonostajilla lainan määrä saa sääntelyn mukaan olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä.²⁷ Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukaisesti Finanssivalvonta voi alentaa laissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksikköä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi. Finanssivalvonnalla on myös oikeus rajoittaa muiden kuin esinevakuuksien huomioon ottamista laskettaessa luototussuhdetta, mikäli se on tarpeen kyseisessä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Finanssivalvonnan tulee neljännesvuosittain tehdä päätös kyseisen momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta taikka voimassaolon jatkamisesta.

Kesällä 2018 Finanssivalvonta laski asuntolainan lainakaton 85 prosenttiin. Näin ollen asuntolainaa hakevalla tulee olla omia säästöjä tai muita vakuuksia vähintään 15 prosenttiyksikön edestä. Finanssivalvonta teki tämän muutoksen estääkseen suomalaisten ylivelkaantumista. Ensiasunnonostajien lainakatto on kuitenkin edelleen sama, kuin luottolaitoslaissa on säädetty. On kuitenkin syytä muistaa, että pankit tekevät itse päätökset siitä, kenelle ne asuntolainaa myöntävät ja millä hinnalla. Pankin vastuulla on myös päättää, paljonko asiakkaalle voidaan lainaa myöntää.

Nykyisin luotonsaantiin vaikuttaa eniten maksuvara sekä vakuudet. Pankit arvioivat asiakkaiden maksukykyä tulojen ja menojen perusteella, sekä sillä, paljonko asiakkailla on jo ennestään lainoja, mukaan lukien luottokorttivelat ja kulutusluotot.²⁸ Pankit myös perehtyvät luotonhakijoiden tilitapahtumiin poissulkeakseen mahdolliset asiakkaiden ilmoittamatta jättämät velat sekä ylivelkaantumisen. Pankeilla on myös luottolaitoslain (610/2014) sekä rahanpesulain (444/2017) mukaan velvollisuus tunnistaa asiakkaansa. Tämän vuoksi pankkien tulee olla perillä siitä, millaista liiketoimintaa asiakkaalla on pankin kanssa. Pankkien tulee myös seurata asiakkaiden asiointia ja palvelujen käyttöä, jotta ne voivat havaita poikkeavat tai epätavanomaiset liiketoimet ja tarvittaessa reagoida niihin. Tämän vuoksi pankki kerää esimerkiksi tietoa asiakkaan taloudellisesta asemasta.²⁹

²⁷ Finanssivalvonta, 2022.

²⁸ Nordea, 2022.

²⁹ Danske Bank, 2022.

Myös vakuudet ovat merkityksellinen osa luotonsaantia, sillä jo pelkästään lainakaton vuoksi pankit eivät voi myöntää lainaa koko asunnon ostohinnasta. Lisäksi pankit voivat itse määrittellä kohteiden vakuusarvoja ja ne usein poikkeavatkin luottolaitoslain ja Finanssivalvonnan asettamien määräysten katoista alaspäin. Asunnon arvo on merkittävästi korkeampi kasvukeskuksissa kuin muuttotappioalueilla ja tämä vaikuttaa oleellisesti vaadittavaan omarahoitusosuuteen tai lisävakuuksien määrään. Vakuus on pantti, jonka luotonhakija antaa pankille varmistukseksi lainan takaisinmaksusta. Ensiasunnonostajat, jotka ottavat ASP-lainaa, voivat saada vakuudeksi valtioneuvoston takauksen. Myös toinen maksukykyinen henkilö voi taata lainan vakuusvajeen ja useasti vakuudenantajana toimii luotonhakijan oma vanhempi tai muu lähisukulainen. Pankit arvostavat lisävakuudeksi kiinteitä vakuuksia kuten asunto-osakkeita, kiinteistöjä tai vaikkapa osakesijoituksia.³⁰ Pankeilla voi olla omia sääntelyjä myös lisävakuuksien osalta ja mikä tahansa kohde ei välttämättä ole vakuuskelpoinen. Pääsääntöisesti hyväkuntoiset kohteet kasvukeskuksissa kelpaavat kuitenkin lähes takuuvarmasti vakuudeksi lainoille.

6 Asuntoluoton tulevaisuuden näkymät

Juuri kun Euroopan eri maat ovat selvinneet kaksi vuotta piinanneesta koronapandemiasta joko kokonaan tai melkein kokonaan, hyökkäsi Venäjä helmikuun lopussa 2022 Ukrainaan. Tämä hyökkäys sysäsi koko Euroopan Unionin uuteen ja vaikeaan talouskehityksen vaiheeseen. Myös Suomen finanssisektorin riskit ovat kasvaneet huomattavasti sitten syksyn 2021 tilanteen.³¹

Venäjän hyökkäys Ukrainaan osui hetkeen, jolloin inflaation kiihtyminen oli voimistunut myös Suomessa. Inflaatio kiihtyi vuoden 2021 toisella vuosipuoliskolla ja kiihtyminen johtui pääasiassa talouksien elpymisestä koronapandemian jälkeen, energian hinnan nopeasta kallistumisesta sekä kansainvälisen talouden tuotantopeikoista, jossa kasvaneeseen kysyntään ei ollut mahdollista vastata tarjontaa lisäämällä. Inflaation kiihtyminen aiheutti sen, että markkinoiden odotukset rahapolitiikan kiristymisestä voimistuivat ja korot alkoivat nousta viime syksynä ja talvena Yhdysvalloissa sekä euroalueella. Korokojen nousun ennustettiin jatkuvan, mutta maaliskuussa 2022 muutokset olivat kuitenkin jo menneisyyttä. Kun Venäjä hyökkäsi Ukrainaan helmikuussa, korkojen nousu pysähtyi ja kääntyi peräti laskuun. Maaliskuussa liikkettä nähtiin myös toiseen suuntaan eli korot olivat jälleen nousseet. Taloudessa tapahtuu tällä hetkellä isoja heiluriliikkeitä, jotka kuvaavat taustalla jylläävää suurta epävarmuutta. Riskiajurina talouskehityksessä on tällä hetkellä ainoastaan Venäjän aloittama hyökkäys Ukrainaan. Esimerkiksi korkojen liikkeitä tulkitaan Ukrainassa käynnissä olevan sodan tapahtumien

³⁰ Op.fi, 2022.

³¹ Finanssivalvonta, 2022.

kautta ja tilanne voi aiheuttaa suuriakin hinnoittelumuutoksia finanssimarkkinoilla. Oleellista talouden kehityksessä on länsimaiden asettamien pakotteiden ja toisaalta taas Venäjän mahdollisesti asettamien vastapakotteiden vaikutus länsimaiden ja sitä kautta myös Suomen talouteen.³²

Tämän hetken riskinä Suomen osalta on, että taloutemme etenee tänä vuonna kohti stagflaation omaista tilaa. Tämä tarkoittaa sitä, että inflaatio voi olla nopeaa ja edelleen kiihtyvää, huolimatta siitä, että talous saattaa ajautua taantumaan tai ainakin lähelle sitä. Pääriskeinä tässä ovat, että riskihinnoitteluun voi aiheutua äkillisiä muutoksia ja erilaiset luottoriskit saattavat realisoitua finanssisektorissa. Vielä on vaikeaa ennustaa, kuinka sota tulee vaikuttamaan talouteen ja finanssisektoriin pitkällä aikavälillä, mutta vaikutukset tulevat kuitenkin olemaan negatiivisia. Vasta myöhemmin tulee selviämään, kuinka paljon tämä heikompi talouskehitys lisää luottotappioita pankeille. Finanssisektorille olisi parasta ja positiivista, mikäli korot nousisivat tasaisesti ja vähitellen. Maailmantilanteen vuoksi riskinä kuitenkin ovat äkilliset ja nopeat riskihinnoittelun sekä korkojen muutokset.³³

Danske Bankin pääekonomisti Pasi Kuoppamäki on ottanut kantaa sodan vaikutuksista asunto- luottoon liittyvissä asioissa. Kuoppamäen mukaan asuntovelallisen ei tule antaa taloudellisen mielenrauhansa järkkyyä, vaikkakin sodalla on vaikutuksia Suomen talouteen sekä asuntomarkkinoihin. Hänen mukaansa korkojen erittäin voimakas nousu on epätodennäköistä. Inflaatio nousi euroalueella helmikuussa 2022 5,8 prosenttiin ja korkeampi inflaatio aiheuttaakin kuluttajille lisärasitusta. Kuoppamäki kuitenkin muistuttaa, että kotitalouksilla on tällä hetkellä suhteellisen hyvä työllisyystilanne sekä keskimäärin enemmän säästöjä kuin aikaisemmin. Inflaatio aiheuttaa kotitalouksien lisäksi päänvaivaa myös keskuspankeille, mutta Danske Bankin mukaan inflaatioon liittyy paljon poikkeuksellisia elementtejä, joten EKP voi katsoa tämän inflaatioallon yli. Sodalla on vaikutusta Suomen talouteen ja asuntomarkkinoihin myös muutenkin kuin korkonäkymien ja inflaation kautta. Sota heikentää työllisyysnäkyviä joillakin toimialoilla, hyydyttää vientinäkyviä sekä aiheuttaa epävarmuutta. Tämän seurauksena asuntokauppa saattaa hidastua, mutta Kuoppamäki myös muistuttaa, että Suomen asuntomarkkina on tällä hetkellä erittäin terveellä pohjalla ja kuluttajien velanhoitokyky on hyvä. Tämän tiedon perusteella sodan vaikutukset asuntomarkkinaan jäävät luultavasti melko rajalliseksi. Ihmisten asumistarpeet eivät ole muuttuneet ja pankkien rahoituskyky on pysynyt hyvällä tasolla.³⁴

Asuntoluototuksen kannalta keskeistä on nyt esimerkiksi korkojen nousulta suojautuminen. Monet pankit ovat muuttaneet tai lisänneet korkosuojaustuotteitaan ja esimerkiksi Danske

³² Finanssivalvonta, 2022.

³³ Finanssivalvonta, 2022.

³⁴ Kuoppamäki, 2022.

Bank on alkanut markkinoimaan korkokaton lisäksi enemmän kiinteää korkoa. Danske Bankin sivuilla kerrotaan, että kiinteäkorkoisen asuntolainan korko ja sen myötä myös kuukausierä pysyvät muuttumattomana suojausajan, jonka vuoksi korkojen noususta ei tarvitse ottaa suurta painetta.³⁵ Ilman korkosuojausta korkojen nousu saattaa aiheuttaa vakavia ongelmia kuluttajien talouksiin, kun lainojen kuukausierät saattavat kasvaa merkittävästi. Epävakaamaailmantilanne saattaa myös tehdä kuluttajista aiempaa harkitsevampia asunnonostoihinsa, mutta tämä muutos ei ole ainakaan vielä näkynyt konkreettisesti, vaikkakin kuluttajien kuulee pohtivan tätä asiaa myös ääneen. Vasta pidemmällä aikavälillä voimme nähdä, kuinka sota ja sen seuraukset todella vaikuttavat asuntomarkkinoihin ja pankkien asuntoluototukseen. Pankit kuitenkin seuraavat tilannetta tiiviisti ja reagoivat muutoksiin ja riskeihin viipymättä.³⁶

7 Esimerkkitapaukset

Seuraavaksi tarkoituksenani on esitellä kolme esimerkkitapausta, joiden tavoitteena on auttaa ymmärtämään, kuinka lainsäädäntö sekä pankkien sisäinen sääntely vaikuttavat asuntolainansaantiin erilaisissa tapauksissa. On kuitenkin hyvä muistaa, että esimerkkitapaukset eivät ole täysin aukottomia ja ne olisi mahdollista toteuttaa usealla erilaisella tavalla riippuen pitkälti myös pankkien omasta sääntelystä. Pankit noudattavat tarkoin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä finanssivalvonnan asettamia säädöksiä, mutta ne voivat riskienhallintamielessä harjoittaa omaa sääntelyä ja poiketa muista säädöksistä niille asetettujen rajojen puitteissa. Tarkoitus ei ole antaa yhtä ainoaa ratkaisuehdotusta tapauksille, vaan auttaa hahmottamaan kokonaisuutta sekä erilaisia mahdollisuuksia saada asuntolainaa ja toteuttaa lainaratkaisua. On myös hyvä muistaa, että esimerkkitapausten ratkaisut on tehty toukokuussa 2022 ja sekä lainsäädäntö, Finanssivalvonnan sääntely, että pankkien oma sisäinen sääntely muuttuu jatkuvasti. Samat ratkaisuehdotukset eivät siis välttämättä ole relevantteja enää vuodentakaa päästä.

Esimerkkitapauksissa en ota enempää kantaa asiakkaan tai asiakkaiden maksuvaraansa, vaan lähdän ratkaisemaan tapauksia sillä oletuksella, että maksukyky on riittävä. Pankit arvoivat hakijoiden maksukykyä yksilöllisesti perustuen tulo-, meno- ja velkätietoihin.³⁷ Monet pankit myös stressitestaavat asiakkaiden maksukykyä mahdollisten korkojen nousun varalta. Vakuuksien puute on helpompi ratkaista kuin riittämätön maksuvara, vaikka myös maksuvaran suhteen pankeilla voi olla mahdollisuutta pieneen joustoon tapauskohtaisesti.³⁸

³⁵ Danske Bank, 2022.

³⁶ Danske Bank, 2022.

³⁷ Takuusäätiö, 2022.

³⁸ Nordea, 2019.

On myös syytä huomioida, että kyseisissä esimerkeissä käytän kohteiden arvon osalta pankin omia sisäisiä vakuusarvioita (poikkeuksena ostettavien kohteen arvot, jotka määräytyvät pääasiassa kauppahinnan perusteella), en kohteesta välittäjän tekemää myyntiarviota. Tämä johtuu siitä, että velkoja määrittää vakuudeksi annettavan omaisuuden arvon itsenäisesti eikä vakuusarvo ole sama asia kuin kohteen käypä arvo. Koska pankki haluaa varmistua lainantekijän maksusta myös kohteen käyvän arvon laskiessa, voi se arvioida asunto-osakkeiden tai kiinteistön vakuusarvon vähentämällä kohteen käyvästä arvosta tietyn suuruisen varmuusmarginaalin. Pankilla ei kuitenkaan ole oikeutta vaatia yksityisasiakkaalta lisävakuuksia normaalin vakuuden arvon alenemisen vuoksi.³⁹

7.1 Ensimmäinen esimerkki

Kaksi ensiasunnon ostajaa, joilla ASP-tilille kertynyt säästöjä 24 000 euroa ja ASP-tiliehdot täyttyvät. Asiakkailla ei ole muita säästöjä eikä myöskään tarjota lisävakuuksia. Asiakkaiden maksuvara tulo- ja menotietojen perusteella 320 000 euroa. He etsivät hyväkuntoista kerrostaloasuntoa Helsingistä, johon ei olisi tarvetta tehdä remontteja.

Kyseisen esimerkkitapauksen merkittävin tekijä on, että molemmat asiakkaat ovat ensiasunnon ostajia. Luottolaitoslain mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että lainakattosääntelyn mukaisesti asiakkaalla tulee olla vähintään 10 prosenttia omia säästöjä tai muita vakuuksia asuntoa ostaessa. Finanssivalvonta on kuitenkin vuonna 2021 alentanut lainakaton 85 prosenttiin muiden kuin ensiasunnonostajien osalta. Poikkeuksena tähän on ainoastaan ensiasunnon hankintaa varten otettu lainan määrä, joka saa olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta eli omia säästöjä tai muita vakuuksia tarvitaan vain 5 prosenttia.⁴⁰

Koska asiakkaat ovat ensiasunnon ostajia ja ASP-tiliehdot täyttyvät, he mahdollisesti myös hakevat ensisijaisesti ASP-lainaa.⁴¹ ASP on järjestelmä, joka perustuu asuntosäästöpalkkiolakiin ja sen avulla valtio tukee nuoria hankkimaan ensiasunto. Valtionkonttori auttaa pankkeja neuvomalla näitä ASP-säädösten soveltamisessa. ASP-tilin voi avata pankissa kaikki 15-39-vuotiaat, jotka eivät ole aiemmin omistaneet asuntoa. ASP-korkotukilainalla on monia etuja, joiden vuoksi monet ensiasuntoa pohtivat avaavat ASP-tilin itselleen. Näitä etuja ovat muuan muassa veroton korko sekä lisäkorko säästöille, mahdollisesti alhaisempi korko kuin muiden vastaavien ensiasuntolainojen korko, maksuton valtioneuvoston takaus sekä valtion korkotuki

³⁹ Finanssivalvonta, 2018.

⁴⁰ Finanssivalvonta, 2022.

⁴¹ [ASP:in avulla omaan kotiin \(op.fi\)](#), oheisessa esitteessä tarkempia tietoja siitä, kuinka ASP toimii

kymmenen vuoden ajaksi.⁴² Mikäli ASP-lainan korko ylittäisi korkotukiaikana 3,8 prosenttia, maksaisi valtio 70 prosenttia tämän tason ylittävistä korosta.⁴³

Vaikka ensiasunnon hankintaa varten otettu lainan määrä saisi lain mukaan olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta, on kuitenkin hyvä muistaa, että ASP-lainaa ottaessa asunnon hankintahinnasta tulee olla 10 prosenttia omia säästöjä, eli pankki lainaa asiakkaalle 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Haettavasta lainamäärästä sekä investointikunnasta riippuen laina voi jakautua ASP-korkotukilainaan sekä lisälainaan. ASP-lainoissa asunto toimii lainan vakuutena 75 prosenttiin saakka asunnon hankintahinnasta ja ASP-korkotukilainaan voi saada 90 prosenttiin asti maksuttoman valtioneuvoston takauksen. Lisälainaan otettava valtioneuvoston takaus on taas maksullinen eli siitä pitää maksaa HAL-takaus palkkio.⁴⁴

Mikäli kyseisessä esimerkkitapauksessa asiakkaat haluaisivat hyödyntää ASP-tilivarojaan ja ottaa ASP-lainaa, asunnon maksimihinta voisi olla 240 000 euroa huolimatta korkeammasta maksuvarasta. Asunnon maksimi hankintahinta perustuu asiakkaiden ASP-säästöjen määrään, ollen tässä tapauksessa 24 000 euroa. Asiakkaat tarvitsevat siis asuntoa varten lainaa 216 000 euroa. Asiakkaat etsivät kohdetta Helsingistä ja Helsingissä korkotukilainan enimmäismäärä on 215 000 euroa, joten asiakkaille tehtäisiin 215 000 euron korkotukilaina sekä 1000 euron lisälaina.

Vaikka asiakkaat ovat säästäneet ASP-tililleen varojaan ja ASP-ehdot täyttyvät, ei heidän ole pakko ottaa ASP-lainaa vaan he voisivat ottaa myös tavallista asuntolainaa. Koska asiakkailla ei ole käytössään enempää säästöjä eikä myöskään tarjota mitään lisävakuuksia, voisivat he tiedustella pankeilta pankin kautta ostettavista takauksista. Takaukset vaihtelevat hieman pankkien välillä, joillakin pankeilla ostettava takaus maksetaan kertaluontoisesti ja toisilla pankeilla on käytössä kiinteä kuukausi- tai vuosihinta, jota maksetaan etukäteen sovitun ajan. Finanssivalvonnan säädöksen mukaan he tarvitsisivat tässä tapauksessa vähintään 15 prosenttia omia säästöjä tai muita vakuuksia lainalle, mutta pankit voivat katsoa kohteen vakuusarvon olevan vähemmän kuin 85 prosenttia. On mahdollista, että asunto-osakkeen vakuusarvo voidaan katsoa olevan esimerkiksi 70 tai 75 prosenttia, vaikka kyseessä ovatkin ensiasunnon-ostajat. On myös hyvä muistaa, että mikäli asiakkaat eivät ota ASP-lainaa, olisi heillä mahdollisuus ostaa arvokkaampi kohde, kuin mitä ASP-säästöt mahdollistavat. Koska asiakkaiden maksuvara on 320 000 euroa, voisivat he ostaa yli 300 000 euron kohteen laittamalla esimerkiksi ainoastaan 5 prosenttia omaa rahaa ja maksamalla pankin kautta ostettavan takauksen palkkion. Takauksen palkkion määrän määrittelee takauksen luovuttaja ja näistä palkkioista saa tarkempaa tietoa pankilta asuntolainaneuvottelun yhteydessä.

⁴² Valtiokonttori, 2018.

⁴³ Op.fi, 2022.

⁴⁴ Nordea, 2022.

Tavallisesti luovutuksensaajan tulee suorittaa kiinteistön tai asunto-osakkeen luovutuksesta varainsiirtoveroa.⁴⁵ Varainsiirtoverolain (931/1996) 2 luvun 11 §:ssä kuitenkin säädetään, ettei verovelvollisuus koske luovutuksensaajaa, mikäli hän on hankkinut kiinteistön tai vähintään puolet sillä olevasta tai siihen rakennettavasta asuinrakennuksesta, ryhtyy käyttämään rakennusta vakituisena asuntonaan, ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista tai on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 vuotta, ollen kuitenkin alle 40 vuotias. Tässä tapauksessa asiakkaiden ei siis tarvitse käyttää säästöjään varainsiirtoveron maksamiseen, ellei jompikumpi halua säästää ensiasunnonostajan varainsiirtoveroetua seuraavan asunnon ostoon. Mikäli näin olisi, voisi ostettavan asunnon omistus jakautua esimerkiksi 49 %/ 51 % osapuolten välillä. Tällöin 49 prosenttiyksikköä ostava osapuoli maksaisi ostettavasta kohteesta varainsiirtoveroa omistusosuutensa mukaan, mutta hänen veroetunsa olisi voimassa vielä seuraavan asunnon osalta. Asiakkaat saattavat tehdä näin esimerkiksi silloin, jos heillä on aikeissa ostaa tulevaisuudessa omakotitalo. Asunto-osakeyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa vero on 2 prosenttia velattomasta kauppahinnasta, kiinteistön luovutuksessa veron osuus on 4 prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Tämän vuoksi osa haluaa säästää veroetunsa, sillä kiinteistön osalta veron määrä on suurempi ja näin ollen hyöty isompi.⁴⁶

7.2 Toinen esimerkki

Asiakas on ostamassa kolmatta asuntoaan ja aikoo myydä nykyisen kerrostaloasuntonsa. Nykyinen asunto sijaitsee Espoossa, pankki on arvioinut kohteen arvoksi 265 000 euroa ja asuntoon kohdistuu lainaa tällä hetkellä 215 000 euroa. Asuntoon ei kohdistu taloyhtiölainaa. Asiakas etsii tilalle kerrostaloasuntoa Tampereelta, sillä joutuu työtilanteen vuoksi vaihtamaan kaupunkia. Asiakkaan pitkäaikaisen luoton maksuvara on 250 000 euroa. Hänellä on käytettävissä omaa rahaa 20 000 euroa sekä nykyisestä asunnosta saatavat varat. Lisävakuudeksi olisi mahdollista käyttää vanhempien omistamaa kiinteistöä Pirkkalasta (arvo 230 000 euroa), mutta asiakas haluaisi mieluummin edetä ilman lisävakuuksia tai pankin kautta ostettavalla takauksella.

Kyseinen esimerkkitapaus on ratkaistavissa kahdella eri tavalla. Yksinkertaisin tapa olisi myydä nykyinen asunto ensin, josta saatavia varoja asiakas voisi käyttää suoraan uuden asunnon ostoon. Nykyisen, etenkin kasvukeskuksissa vallitsevan markkinatilanteen vuoksi tämä ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä asunnot menevät nopeasti eikä oman asunnon myyntiehdollä tehty tarjous ole toimiva ratkaisu, sillä monet tarjoajat tekevät kohteista ehdottomia

⁴⁵ Vero.fi, 2019.

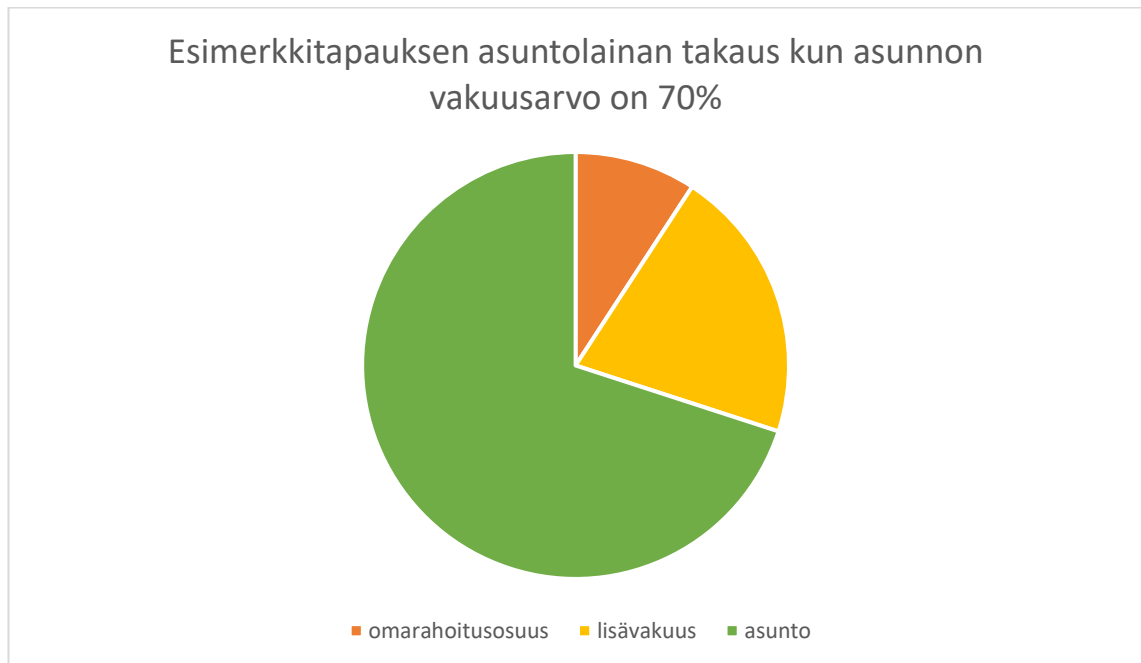
⁴⁶ Valtiovarainministeriö, 2022.

ostotarjouksia. Tämän vuoksi etenkin kasvukeskuksissa toimivin tapa olisi toteuttaa kokonaisuus kahdella eli lainalla eli väliaikaisella bullet-lainalla sekä pitkäaikaisella asuntolainalla. Bullet-lainalla on tarkoitus maksaa nykyinen olemassa oleva asuntolaina pois ja näiden lainojen laina-ajat ovat yleensä maksimissaan 6-12 kuukautta. Bullet-laina maksetaan pois siinä vaiheessa, kuin nykyinen asunto saadaan myytyä. Näistä väliaikaisista lainoista maksetaan asunnon myynnin ajalta ainoastaan korkoa eikä varsinaista lainanlyhennystä, joka mahdollistaa samalla myös uuden pitkäaikaisen lainan ottamisen. Bullet-laina voi olla maksimissaan 85 prosenttia asunnon vakuusarvosta ja tässä tulee huomioida myös mahdollinen yhtiölaina. Tämä 85 prosentin raja johtuu Finanssivalvonnan lainakattomääräyksestä. Mikäli nykyistä asuntolainaa on jäljellä vähemmän kuin bullet-lainan maksimimäärä voisi olla, on bullet-lainasta mahdollista käyttää osa ns. omarahoitusosuutena uuden asunnon ostoon. Tähän omarahoitusosuuteen voidaan yhdistää myös mahdolliset asiakkaan muut säästöt, joita hän aikoo kohteen ostoon käyttää.

Edellä mainitun mukaisesti esimerkitapauksen asiakkaalle olisi mahdollista tehdä bullet-lainaa maksimissaan 225 250 euroa. Koska nykyistä asuntolainaa on jäljellä 215 000 euroa, on bullet-lainasta mahdollista käyttää ns. omarahoitusosuutta uuden asunnon ostoon yhteensä 10 250 euroa. Koska asiakkaalla on omasta takaa omarahoitusosuutta 20 000 euroa, voisi omarahoitusosuus olla yhteensä 30 250 euroa. Jos uusi ostettava kohde olisi arvoltaan esimerkiksi 270 000eur, olisi varainsiirtovero asunto-osakkeen osalta 5400 euroa. Omarahoitusosuutta jäisi siis varainsiirtoveron lisäksi käytettäväksi vielä 24 850 euroa. Näin ollen pitkäaikaisen luoton määrä olisi 245 150 euroa, joka mahtuu myös asiakkaan maksuvara.

Omarahoitusosuus ja ostettava kohde itsessään ei riitä lainan vakuudeksi, joten sille tarvitaan jotakin lisävakuutta. Asiakkaan olisi mahdollisuus käyttää lisävakuutena vanhempiensa kiinteistöä, jota käyttämällä saataisiin kuitattua syntynyt vakuusvaje. On hyvä muistaa, että lisävakuuden antajan takausvastuu harvoin jatkuu koko laina-aikaa, vaan lisävakuuden antaja on usein mahdollista vapauttaa takausvastuustaan jo muutaman vuoden jälkeen. Jos pankki katsoo asunnon vakuusarvon olevan esimerkiksi 70 prosenttia, voidaan vakuudenantajat vapauttaa vastuustaan, kun asuntolainasta on jäljellä noin 70 prosenttia asunnon hankintahinnasta.⁴⁷ Asiakkaan olisi myös mahdollista ostaa pankin kautta ostettava takaus lainalle, jonka tarkat summat ovat usein pankkikohtaisia. Kyseisessä esimerkitapauksessa vakuudet saataisiin kuitenkin riittämään jommallakummalla vaihtoehdolla lisävakuuksien osalta, oli se sitten pankin kautta ostettava lainatakaus tai vanhempien tarjoama lisävakuus.

⁴⁷ Säästöpankki, 2022.



Kuvio 2: Esimerkkitapauksen vakuusjakauma.

7.3 Kolmas esimerkki

Pariskunta on jo pitkään pohtinut ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa, sillä asuntosijoittaminen kiinnostaa heitä kovasti. Asiakkaiden taloudellinen tilanne on erinomainen ja yhteinen maksuvara peräti 450 000 euroa. Asiakkailla on yhteinen omistusasunto, mutta siitä ei kuitenkaan riitä vielä vakuutta sijoitusasuntolainaa varten. Asiakkaita kiinnostaa, mitä asioita sijoitusasunnon ostossa olisi syytä huomioida ja miten se ehkäpä eroaa oman asunnon ostosta.

Kun lähdetään ostamaan sijoitusasuntoa, on syytä kiinnittää erityistä huomiota asunnon sijaintiin ja asunnon sekä taloyhtiön kuntoon ja tilanteeseen. Monelle on tärkeää myös oman asunnon kohdalla hyvä sijainti, mutta sijoitusasuntojen osalta sijainnin tärkeys korostuu. Sijainnilla on nimittäin suuri merkitys asunnon vuokrattavuuden, tasaisen tulovirran, mutta myös ostoon vaadittavan pääoman kannalta. Monet ovat kiinnostuneita ostamaan sijoitusasunnon pääkaupunkiseudulta korkeamman vuokratason vuoksi, mutta siellä myös asuntojen hinnat ovat muuta Suomea korkeammat.⁴⁸ Sijoitusasuntoa ostaessa on tärkeää tarkastaa itse asunto sekä taloyhtiö huolella. Taloyhtiöön voi olla tulossa merkittäviäkin remontteja, joihin on varauduttava etukäteen, mikäli tällaisesta taloyhtiöstä päätyy ostamaan sijoitusasunnon. On myös syytä huomioida, että remontin aikana asunnosta ei välttämättä saa vuokratuloa. Itse asuntokin voi vaatia remontteja ennen kuin sinne on käytännössä mahdollista hankkia

⁴⁸ Danske Bank, 2022.

vuokralaista. Ennen remonttia vaativan kohteen ostoa on syytä miettiä, millä varoilla remontti aiotaan kustantaa.⁴⁹

Oman asunnon asuntolaina lyhenee palkkatulolla, mutta sijoitusasunnon laina lyhenee pääsääntöisesti enimmäkseen tai jopa kokonaan vuokratulolla. Vuokratulo on pääomatuloa ja sitä verotetaan 30 000 euroon saakka 30 prosentin verokannalla ja tämän ylittävästä osuudesta vero on 34 prosenttia. On hyvä muistaa, että vuokratulosta saa verotuksessa vähentää asuntoon liittyvät kulut kuten esimerkiksi lainan korot ja hoitovastikkeen.⁵⁰ Vuokratulot sekä niihin kohdistuvat kulut tulee aina ilmoittaa verotuksessa ja mikäli vuokrattavia asuntoja tai muita kohteita on useita, vuokratulot ja niihin kohdistuvat kulut tulee eritellä jokaisesta vuokralla olevasta kohteesta erikseen. Tiedot on ilmoitettava, vaikkei tuloista jäisi kulujen vähentämisen jälkeen maksettavaa veroa.⁵¹ Vuokra tarjoaa sijoitusasunnon omistajalle säännöllisen tulon, jolla lyhentää lainaa ja kartuttaa varallisuutta. Lainanmaksun loputtua velattomasta sijoitusasunnosta saa lisätuloja muuhun käyttöön. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että sijoitusasunto saattaa olla toisinaan ilman vuokralaista tai vuokralainen saattaa jättää vuokran maksamatta ja myös tällöin lainanlyhennyksen tulee sopia talouteen. Sijoitusasunnon ostajalla tulee siis olla puskuria edellä mainitun kaltaisia tilanteita varten eli pelkän vuokratulon varaan ei voi lainanlyhennystä laskea.⁵²

Itse sijoitusasuntolainaa koskee sama lainsäädäntö ja sääntely kuin oman asunnon asuntolainakin. Myös sijoitusasuntolainaa voi siis saada maksimissaan 85 prosenttia ostettavan kohteen käyvästä arvosta ilman muita vakuuksia, kun kyseessä ei ole ensiasunnonostaja. Sijoitusasuntoakaan ei siis ole lain mukaan mahdollista ostaa kokonaan velaksi käyttämällä vakuutena ainoastaan ostettavaa kohdetta, vaan vähintään 15 prosenttia tulee olla joko omarahoitusosuutta tai muita vakuuksia.⁵³ Sijoitusasuntolainojen myöntämisessä saattaa olla jonkin verran eroja pankkien välillä ja se saattaa erota myös oman asunnon asuntolainasta. Esimerkiksi Nordea tarjoaa sijoitusasuntolainan laina-ajaksi pääsääntöisesti 20 vuotta.⁵⁴ Säästöpankki taas tarjoaa laina-ajaksi sijoitusasuntolainoihin tyypillisesti 10-15 vuotta, joten on syytä laskea, onko tarvittava lainamäärä maksettavissa pois siinä ajassa huomioiden myös koron vaihtelut.⁵⁵

Kohteen vakuusarvo riippuu pankista (esimerkiksi Handelsbanken on ilmoittanut sijoitusasunnon vakuusarvoksi 70 prosenttia)⁵⁶, mutta lainakatosta huolimatta omalla rahalla tai lisävakuuksilla on syytä varautua vähintään 30 prosentin verran.

⁴⁹ Danske Bank, 2022.

⁵⁰ Danske Bank, 2022.

⁵¹ Vero.fi, 2022.

⁵² Danske Bank, 2022.

⁵³ Nordea, 2022.

⁵⁴ Nordea, 2022.

⁵⁵ Säästöpankki, 2022.

⁵⁶ Handelsbanken, 2022.

8 Johtopäätökset

Teoriaosuudessa käsiteltyjen historian tapahtumien ja niiden seurausten perusteella voidaan todeta asuntoluotonmyönnön muuttuneen radikaalisti vuosien 1980-2022 välisenä aikana. Vuosien 1991-1993 lama aiheutti pidempiaikaisen taantuman ja suuria ongelmia taloudelle. Vaikka myös vuosien 2008-2009 Finanssikriisi oli taloudelle suuri isku, oli rahoitusmarkkinoiden vapauttamisen sekä laman syistä ja seurauksista otettu opiksi ja näin ollen seuraukset jäivät vähäisemmiksi. Vaikka asuntoluotonmyöntö on nykyisin tiukemmin säännellympää kuin aikaisemmin, on siihen myös nähtävillä selkeät perusteet historian tapahtumia tarkastelemalla.

Työssä ei ole otettu kantaa yksityiskohtaisesti pankkitoiminnan sisäiseen sääntelyyn, sillä sääntely on hyvinkin pankkikohtaista sekä luottamukseen perustuvaa. Sisäiset säädökset ovat harvoin julkisessa tiedossa, sillä pankit pyrkivät säädösten avulla parempaan riskienhallintaan. Tämän vuoksi esimerkkitapauksia ei ole voitu ratkaista vain yhdellä tavalla, sillä ratkaisut ovat aina pankkikohtaisia ja riippuvat pankkien harjoittamasta riskienhallinnasta ja sen aiheuttamista säädöksistä. Ainoastaan lainsäädäntö ja Finanssivalvonnan asettamat säädökset koskettavat ja ohjailevat kaikkien pankkien toimintaa myös asuntoluotonmyöntöön liittyen.

Lähteet

Artikkelit ja e-kirjat

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Viitattu 23.5.2022. [hirvonen_mitka_metodit.pdf \(helsinki.fi\)](#)

Laakso, S. 2000. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. Viitattu 10.5.2022. [VATT-KESKUSTELUALOITTEITA 221 \(doria.fi\)](#)

Muut lähteet

Danske Bank. 2022. Korkosuojaus. Viitattu 29.5.2022. [Korkosuojaus \(danskebank.fi\)](#)

Danske Bank. 2022. Sijoitusasunnon osto. Viitattu 24.5.2022. [Sijoitusasunto - Sijoitusasunnon osto - Danske Bank](#)

Danske Bank. 2022. Tietoa Ukrainan tilanteen vaikutuksista. Viitattu 29.5.2022. [Tietoa Ukrainan tilanteen vaikutuksista - Danske Bank](#)

Danske Bank. 2022. Tuore talousennustemme: Vuosi 2022 on kuluttajan kukkarolle vaikea, mutta ensi vuonna helpottaa. Viitattu 21.5.2022. [Danske Bank: Tuore talousennustemme vuosi 2022 on kuluttajan kukkarolle vaikea](#)

Ervasti, K. 2007. Oikeuspoliittinen tutkimus ja oikeuspolitiikka. Viitattu 12.5.2022. [Ervasti, Kaijus: Oikeuspoliittinen tutkimus ja oik... | EDILEX](#)

Euroopan keskuspankki. 2020. EKP vastaa koronaviruspandemiaan. Viitattu 10.5.2022. [EKP vastaa koronaviruspandemiaan \(europa.eu\)](#)

Finanssivalvonta. 2022. Finanssisektorin toimintaympäristö keväällä 2022: Uuden epävarmuuden kausi alkanut. Viitattu 19.5.2022. [Finanssisektorin toimintaympäristö keväällä 2022: uuden epävarmuuden kausi alkanut \(helsinki.fi\)](#)

Kansantalouden tutkimusryhmä, 2022. Asuntomarkkinat 2022 - ennuste. Viitattu 19.5.2022. [Asuntomarkkinat 2022 - ennuste - Pellervon taloustutkimus PTT](#)

Kuoppamäki, P. 2022. Pääekonomistin blogi: Suomalainen asuntovelallinen sodan sumussa. Viitattu 29.5.2022. [Pääekonomistin blogi: Suomalainen asuntovelallinen sodan sumussa - Danske Bank](#)

Kuusisto, T. 2021. Talous kesti pelättyä paremmin vuonna 2020 - kasvu on kuitenkin laahannut jo vuosia. Viitattu 10.5.2022. [Talous kesti pelättyä paremmin vuonna 2020 - kasvu on kuitenkin laahannut jo vuosia | Tieto&trendit \(tilastokeskus.fi\)](#)

Liikanen, E. 2009. Finanssikriisi, Eurooppa ja Suomi. Viitattu 9.5.2022. [Finanssikriisi, Eurooppa ja Suomi \(10 \(suomenpankki.fi\)](#)

Nordea. 2022. Asuntolainan omarahoitusosuus, lainakatto ja käsiraha. Viitattu 24.5.2022. [Asuntolainan omarahoitusosuus, käsiraha ja lainakatto | Nordea](#)

Nordea. 2022. Kuinka paljon voin saada asuntolainaa? Viitattu 20.5.2022. [Kuinka paljon voin saada asuntolainaa? | Nordea](#)

Nordea. 2022. Sijoitusasuntolaina - Hae lainaa sijoitusasuntoa varten. Viitattu 24.5.2022. [Sijoitusasuntolaina | Lainaa sijoitusasuntoa varten | Nordea](#)

Op.fi. 2022. ASP-laina. Viitattu 20.5.2022. [ASP-laina - 15-39-vuotiaalle ensiasunnon ostajalle | OP](#)

Op.fi. 2022. Asuntolainan vakuudet. Viitattu 10.5.2022. [Asuntolainan vakuus | OP](#)

Punakallio, M. 2020. Koronapandemia on lisännyt työttömyyttä ja kasvattanut kuntien työmarkkinatukimenoja. Viitattu 10.5.2022. [Koronapandemia on lisännyt työttömyyttä ja kasvattanut kuntien työmarkkinatukimenoja | Kuntaliitto.fi](#)

Säästöpankki. 2022. Millaisia vakuuksia asuntolainaan tarvitaan? Viitattu 15.5.2022. [Lainan vakuudet - Säästöpankki \(saastopankki.fi\)](#)

Säästöpankki. 2022. Sijoitusasuntolaina. Viitattu 24.5.2022. [Sijoitusasuntolaina - aloita asuntosi joittaminen - Säästöpankki \(saastopankki.fi\)](#)

Valtiokonttori. 2022. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu 20.5.2022. [ASP-säästäminen ja ASP-laina - Valtiokonttori](#)

Valtioneuvoston kanslia. 2011. Finanssikriisin reaalitaloudelliset vaikutukset Suomessa: alustava kokonaisarvio. Viitattu 10.5.2022. [Finanssikriisin reaalitaloudelliset vaikutukset Suomessa \(valtioneuvosto.fi\)](#)

Valtioneuvosto. 2020. Talouspolitiikan strategia koronakriisissä. Viitattu 10.5.2022. [Talouspolitiikan strategia koronakriisissä - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

Valtiovarainministeri, 2022. Finanssivalvonta, yhteinen valvontamekanismi ja Euroopan finanssivalvontajärjestelmä. Viitattu 15.5.2022. [Finanssivalvonta ja yhteinen valvontamekanismi - Valtiovarainministeriö \(vm.fi\)](#)

Vero.fi. 2022. Vuokratulot. Viitattu 24.5.2022. [Vuokratulot - vero.fi](#)

World Health Organization, WHO. 2020. Coronavirus disease 2019 (Covid-19) situation report - 51. Viitattu 10.5.2022. [20200311-sitrep-51-covid-19.pdf \(who.int\)](#)

Kuviot

Kuvio 1: Opinnäytetyössä käsiteltävät tapahtumat vuosina 1980-2022.	11
Kuvio 2: Esimerkkitapauksen vakuusjakauma.....	25