



**LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU**  
*Lahti University of Applied Sciences*

# Kuinka suojautua riskeiltä asuntolainan ottajana?

Case: Päijät-Hämeen Osuuspankki

LAHDEN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Kevät 2014  
Tuomo Aalto

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutus

AALTO, TUOMO:

Kuinka suojautua riskeiltä asuntolainan  
ottajana?

Case: Päijät-Hämeen Osuuspankki

Liiketalouden koulutusohjelma

79 sivua, 1 liitesivu

Kevät 2014

TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee korkoriskiä, elämäntilanteiden muutoksien vaikutusta riskitekijänä ja riskien vaikutusta asuntovelallisen maksukykyyn. Aihealue on rajattu koskemaan asuntolainoja, jotka henkilöasiakkaat ottavat oman asuntonsa rahoittamiseen. Tutkimusosuus on suoritettu kyselylomakkeella Päijät-Hämeen Osuuspankin asuntolaina-asiakkaille.

Opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää asiakkaiden näkemystä siitä, kuinka riskitekijät vaikuttavat heidän talouteensa, sekä mitä suojauskeinoja asuntolainan ottajat suosivat. Tarkoituksena on myös selvittää yleisimmin suosittujen lyhennystapojen ja viitekorkojen vaikutusta ja mitä vaihtoehtoja kyselyyn vastanneet ovat suosineet.

Teoriarungossa käsitellään kolmea teemaa. Ensimmäisenä selvitetään pääpiirteitä vallitsevasta rahamarkkinatilanteesta, missä tilanteessa nykyisin ollaan sekä miten tähän tilanteeseen on päädytty. Tämän jälkeen tutustutaan korkoon ja lyhennystapoihin, sekä niiden vaikutukseen lainalla. Viimeisenä teoriaosuutena on suojautuminen elämäntilanteiden muutoksilta ja vaihtoehdot, joilla näitä voi turvata. Tutkimus osuus on suoritettu keväällä 2014 Päijät-Hämeen Osuuspankin henkilöasiakkaille ja tutkimus on tyypiltään kvantitatiivinen kyselylomaketutkimus. Tutkimusosuudessa esitellään myös alkuun case-yrittäjä.

Opinnäytetyön tutkimusosion tuloksina voidaan todeta, että Päijät-Hämeen Osuuspankin henkilöasiakkaiden yleisimmät suojautumiskeinot ovat säästäminen ja lainaturvavakuutukset. Säästäminen on yleistä läpi ikäryhmien, mutta muut lisäpalvelut ovat kaikkein yleisimpiä nuorilla ikäryhmillä. Valtaosa tunnisti riskitekijöitä ja koki jonkinlaisen suojautumisen tärkeäksi. Kyselyyn vastanneet kokivat myös saaneensa tarpeeksi tietoa sekä palveluista että riskitekijöistä.

Asiasanat: asuntolaina, korko, korkoriski, suojautuminen, maksukyky, säästäminen

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

AALTO, TUOMO:

Mortgage Loan Customers: How to  
protect yourself from risk factors  
Case: Päijät-Hämeen Osuuspankki

Bachelor's Thesis in Business Studies 79 pages, 1 appendix

Spring 2014

ABSTRACT

---

This study explores interest rate risk and the risk factors involved in the sudden changes in life situations and the impact they have on a person's ability to repay mortgage loans. The subject area is limited to mortgage loans that private persons take. The inquiry was carried out through a questionnaire of Päijät-Häme Osuuspankki mortgage loan customers.

The purpose of this study was to determine the clients' vision on how the risk factors affect their repayment confidence, as well as what hedging methods mortgage loan customers preferred. The thesis also aims to find out the most popular repayment methods and reference rates and what alternatives respondents have favored.

The theoretical background of the study consists of three major themes. The first section explains the main features of the market and the situation where we are now and how this situation has been arrived at. The second theme deals with the interest rate, reference rates and repayment methods, as well as their impact on the loans. The last section in the theory part is saving with mortgage repayments and hedging against negative alterations in life situations. This research project was carried out in the spring of 2014, at the Päijät-Hämeen Osuuspankki whereby the questionnaire for the survey was released. The research section also introduces the case company.

The study results show that the most common hedging's of Päijät-Hämeen Osuuspankki mortgage loan customers are saving and mortgage insurances. Saving is the most common way to hedge against risk through different age groups. Other services are the most common in young age groups. The majority of the respondents of the questionnaires identified risk factors and experienced that some form of hedging is important against risk factors. Respondents also felt that they received enough information about the different kind of hedging and risk factors.

Keywords: a mortgage loan, the interest rate, the interest rate risk, hedging, ability to pay, saving

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tausta ja hyödyt	2
1.2	Tutkimustavoitteet ja -aiheen rajausta sekä tutkimusongelma	2
1.3	Aiheesta aikaisemmin tehdyt tutkimukset	4
1.4	Tutkimusmenetelmä	5
1.5	Opinnäytetyön rakenne	7
2	NYKYISEEN RAHAMARKKINATILANTEeseen VAIKUTTANEET TEKIJÄT	9
2.1	Lähtökohdat maailmalta	9
2.2	Rahoitusmarkkinat EU:ssa	10
2.3	Kriisin rantautuminen Eurooppaan	11
2.4	EKP:n toimet kriisin aikana vuosina 2007–2012	13
2.5	Markkinatilanne Suomessa	16
2.6	Asuntojen hinnat	18
2.6.1	Riskit	19
2.6.2	Pankkien tilanne Suomessa	20
2.6.3	Kotitalouksien maksuvara ja riskit	20
2.7	Hyvä luotonantotapa ja luottokelpoisuus määrittäminen	22
2.8	Asuntolainat Suomessa	23
2.9	Asuntolainojen verovähennysoikeus	27
3	ASUNTOLAINOJEN KOROT JA LYHENTÄMINEN	29
3.1	Korkojen ja viitekorkojen määräytyminen	29
3.2	Korkovaihtoehdot	30
3.2.1	Euribor	30
3.2.2	Prime-korko	32
3.2.3	Kiinteä korko	33
3.3	Kokonaiskorko ja todellinen vuosikorko	35
3.4	Lyhennystavat	36
3.4.1	Annuiteetti	36
3.4.2	Tasaerä	37
3.4.3	Tasalyhennys	37
3.4.4	Lyhennystavan vaikutus maksettuihin korkoihin	37
3.5	Korkoriski	40

3.6	Korkotuki ja muut yleisimmät erikoislainat	41
3.7	Korkokatto	43
3.8	Korkokaton ja kiinteän koron vertailu	45
4	SUOJAUTUMINEN ELÄMÄNTILANTEIDEN MUUTOKSILTA	47
4.1	Velkaloukku	47
4.2	Säästäminen	48
4.3	Lainaturvavakuutukset	50
5	CASE: PÄIJÄT-HÄMEEN OSUUSPANKKI	52
5.1	Case-yrityksen esittely	52
5.2	Tutkimuksen toteutus	53
5.3	Tulosten analysointi	55
5.3.1	Taustatiedot	56
5.3.2	Lainojentiedot	58
5.3.3	Lisäpalvelut ja riskien kokeminen	59
5.3.4	Osa-alueiden vertailu	62
5.4	Johtopäätökset	67
6	YHTEENVETO	71
	LÄHTEET	74
	LIITTEET	80

# 1 JOHDANTO

Tutkimus käsittelee asuntolainan ottoa, siihen liittyviä riskitekijöitä sekä vaihtoehtoja, joita asuntolainan ottaja tulee kohtaamaan. Tutkimuksen aihe nousi tutkija omasta työstä. Tämän lisäksi aiheesta keskusteltiin myös case-yrityksen kanssa.

Rahoitusosalalla toimiessa kiinnostus nykyiseen poikkeuksellisen matalaan ja pitkään jatkuneeseen korkotasoon herää. Mistä kaikki johtuu ja ennen kaikkea miten asuntolainan ottajat ovat reagoineet vallitsevaan tilanteeseen? Ovatko asuntolainan ottajat varautuneet korkojen nousukauteen ja mahdollisiin muihin elämänmuutoksiin? Suomessa on eletty matalan korkotason aikaa jo yli neljä vuotta. Tämä poikkeuksellinen tilanne vaikuttaa varmasti ihmisiin ja talouteen. Millaisia nämä vaikutukset ovat olleet?

Asunnon osto on tavallisen suomalaisten suurimpia investointeja. Ostoon tarvitaan usein lainaan ja asuntolaina onkin kuluttajan suurin velka. Ostettava asunto toimii omana kotina sekä sijoituksena, jolle toivotaan arvon nousua. Mitä vaihtoehtoja kuluttajalla on turvata ostamansa asunnon pysyvyys ja hoitaa lainavastuuta muuttuvassa maailmassa? Kuinka suhteuttaa asunnon osto omaan maksukykyynsä ja kohtaavatko haaveet omasta asunnosta ja vastuullisesta taloudesta? Onnistuuko asunnon vaihto tarvittaessa ja onko asunto ollut sijoituksena tuottava? Asunnon hankinnan mukana tulee paljon uusia velvoitteita ja vastuita, joista ensiasunnon ostajat eivät välttämättä ole tietoisia.

Vaikka tutkijan omien havaintojen mukaan useimmiten varsinkin ensiasunnon ostoa perustellaan sillä, ettei tarvitse maksaa toiselle vuokraa ja mieluummin säästää asunnon muodossa itsellensä, tulee asunnon mukana paljon uusia kuluja, joita ei vuokralla ollessa tarvitse hoitaa. Näistä suurin on asuntolainan lyhennys. Miten turvata lainan lyhentäminen ja jääkö tuloista myös maksuvaraa muille arjen kuluille? Säilyykö maksukyky ennallaan korkotasojen muuttuessa tai asuntovelallisen kohdatessa muita ongelmia, jotka vaikuttavat hänen maksuvaraansa?

Asuntolainojen laina-ajat ovat hyvinkin pitkiä, yleisesti puhutaan 15–25 vuoden ajasta ja pisimmillään asuntolaina voi olla jopa 30 vuoden mittainen

maksuohjelmaltaan. Pitkän ajan kuluessa, vaikkei nyt olisikaan muospaineita koroissa tai työllisyysmarkkinoilla, voi tapahtua monia muutoksia. Kokevatko asuntolainan ottajat riskitekijät todellisiksi ja suojautumisen hyödylliseksi ja saako ihmiset tarpeeksi tietoa eri mahdollisuuksista? Varsinaisesta riskien kartoittamisesta ja uhkakuvien tunnistamisesta muodostuu tämän tutkimuksen tutkimuskysymys, jota käydään tarkemmin läpi kappaleessa 1.2.

### 1.1 Tutkimuksen tausta ja hyödyt

Tutkimuksen lähtökohtana on selvittää poikkeavaan markkinatilanteeseen vaikuttaneita tekijöitä ja mistä matala korkotasjohtuu. Pyrkimyksenä on käydä läpi nykyiseen tilanteeseen johtaneet pääkohdat maailmalta, Euroopasta ja Suomesta. Tavoitteena on myös selvittää toimenpiteitä Euroopan unionin alueella, joilla on pyritty korjaamaan tilannetta. Suomen markkinoista tarkastellaan korko- ja asuntomarkkinoita sekä näihin vaikuttaneita tekijöitä.

Korkotason muutoksien vaikutusta tutkitaan yksityisen henkilön näkökulmasta. Tutkimuksessa selvitetään vaihtoehtoja suojautua korkojen muutoksilta sekä pankkien tarjoamien lisäpalveluiden että maksuvaran turvaamisen kannalta. Myös muita asuntolainaan vaikuttavia tekijöitä käydään läpi sekä yleisimpiä eri lainavaihtoehtoja. Pyrkimyksenä on kartoittaa asuntolainan ottajien valvutuneisuutta ja antaa kuva, kuinka korkojen muutokset vaikuttavat todellisiin kuluihin ja laina-aikoihin. Tarkoituksena on käydä läpi eri vaihtoehtoja sekä mahdollisuuksia minimoida riskejä asuntolainan ottovaiheessa ja lainan lyhentämisen aikana. Tämä aihe-rajauks ja aihe on valittu, koska käytännön työssä on usein kohdantunut tilanteita, joissa kyseisiä seikkoja pohditaan ja käydään läpi asiakkaiden kanssa. Tutkimuksessa etsitään tietoa ihmisten käyttäytymistä ja eri asiakasryhmien valvutuneisuudesta. Tarkoituksena on myöskin löytää kohtia, joita painottamalla case-yrittäjä voisi saada omalle toiminnalleen lisäarvoa.

### 1.2 Tutkimustavoitteet ja -aiheen rajaus sekä tutkimusongelma

Tutkimuksen tavoitteena on tarkastella nykyistä poikkeavan alhaista korkotasoa ja korkojen nousun vaikutusta asuntolainan ottajan maksukykyyn. Toisena

tavoitteena on selvittää muut yleiset maksukykyyn vaikuttavat tekijät ja kolmantena pyritään selvittämään asuntolainan ottajien valveutuneisuutta.

Tutkimus rajataan koskemaan Suomen asuntomarkkinoita ja Suomessa yleisesti käytössä olevia viitekorkoja. Näkökulma rajataan kuluttajiin ja luotot rajataan koskemaan asuntolainoja, jotka kohdistuvat omassa asuinkäytössä oleviin asunto-osakkeisiin tai kiinteistöihin. Sijoitusasuntolainoja ei tutkimuksessa ole mukana. Tutkimuksesta rajataan pois lainan maksuohjelmien pysyvät muutokset ja lainojen uudelleenjärjestelyt. Case-osuus rajataan koskemaan Päijät-Hämeen Osuuspankin henkilöasiakkaita. Tutkimuksessa asuntojen hintakehitystä käydään läpi vain valtakunnallisina suureina, eikä niihin vaikuttaviin tekijöihin tulla syventymään. Eri tuotteiden hinnat ja hintavertailu rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Pankkien tarjoamia lisäpalveluita tarkastellaan vain tarpeen ja tuotteen sisällön näkökulmasta.

Tutkimuksessa keskitytään asuntovelallisen mahdollisuuden turvata oma maksukyky kahdelta suurimmalta riskitekijältä, jotka muodostavat todellisen uhkakuvan lainan lyhentämiselle yhdessä ja erikseen. Näin voidaan kiteyttää tutkimusongelman yhteen lauseeseen:

- Tunnistavatko asuntolainan ottajat maksukykyriskitekijät sekä suojautuvatko he niitä vastaan?

Varsinainen tutkimusongelma tullaan jakamaan kahteen pääosaan korkoriskiin ja negatiivisiin elämänmuutoksiin. Yhdessä nämä muodostavat maksuvarariskin. Elämäntilanteiden muuttumisella tarkoitetaan tässä tutkimuksessa tilanteita, jotka eivät johdu rahoitus- tai korkomarkkinoista ja vaikuttavat asuntovelallisen maksuvaraansa heikentävästi. Näitä osioita käsitellään seuraavien apukysymysten avulla:

- Mitä on nykyinen rahamarkkinatilanne Suomessa?
- Miten korko ja lyhennystavat vaikuttavat kuluihin?
- Mitä vaihtoehtoja kuluttajalla on suojautua koron nousulta?
- Mikä vaarantaa maksukykyä ja miten maksukykyä voi turvata?



Tutkimusongelman ja apukysymyksien avulla pyritään muodostamaan laaja ja kattava kokonaiskuva tutkittavasta ongelmasta. Ongelman määrittämisen jälkeen pyritään saamaan vastaus sekä kokonaiskuva siitä, miten ihmiset todellisuudessa mieltävät tunnistetut riskitekijät.

### 1.3 Aiheesta aikaisemmin tehdyt tutkimukset

Aiheesta aikaisemmin tehtyjä tutkimuksia osa-alueilta löytyy useita. Kuitenkaan kokonaan vastaavaa tutkimusta, jossa tutkitaan sekä korkoriskiä että maksuvara-vaikuttavia tekijöitä, ei löytynyt etsittäessä aikaisempia tutkimuksia. Tutkimuksen osa-alueista tehdyistä tutkimuksista lähimpinä on 2009 Laurea-ammattikorkeakoulussa Katri Rantalan tekemä tutkimus Asuntolainan takaisinmaksukyvyyn riskien kartoituksesta. Kyseisessä opinnäytetyössä perehdytään elämäntilanteiden tuomiin riskeihin, jotka vaarantavat lainan takaisinmaksun. Vaikuttavimpina tekijöinä Rantala nostaa esille työkyvyttömyyden, työttömyyden, sairauden sekä avio- tai avoeron. (Rantala 2009, 22).

Koskien tutkimuksen korkoriskeiltä suojautumista osiota, löytyy aikaisemmin tehtyjä tutkimuksia kaksi, jotka ovat lähimpänä aihetta. Ensimmäinen on vuonna 2011 Lahden Ammattikorkeakoulussa Sari Heinäsen tekemä tutkimus korkoriskeiltä suojautumisesta. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan Nordea Pankki Suomi Oyj:n Aleksanterinkatu 5, Lahti henkilöasiakkaiden suojautumista korkoriskeiltä ja asennetta riskeiltä suojautumiseen. Tuotevalikoimana käytettiin case-pankin korkosuojaustuotteita. Tutkimuksessa käytiin läpi myös lyhennystapojen ja eri korkovaihtoehtojen vaikutusta henkilöasiakkaiden luotonhoitokykyyn. Tutkimustapana käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta. Kysely antoi tuloksena, että puolet vastaajista ei ollut päätyneet korkosuojaukseen. Tietoisuus vaihtoehtoista oli kuitenkin ollut kattavaa myös niillä asiakkailla, jotka eivät olleet lisäpalveluihin päätyneet. Vastauksista tuli ilmi, että parhaimpana suojauskeinona asiakkaat pitivät korkokattopalvelua. (Heinänen 2011, 50.)

Toinen korkoriskeiltä suojautumisesta tehty tutkimus on Anne Alpin vuonna 2013 Satakunnan Ammattikorkeakoulussa tekemä tutkimus asuntovelallisen

suojautumiskeinoista korkoriskiä vastaan. Tämä tutkimus selvittää vallitsevaan korkotasoon vaikuttaneita syitä sekä Suomen asuntomarkkinoiden pääpiirteitä. Tutkimuksessa käydään läpi myös talouden näkymiä, työttömyysasteita sekä tutkitaan lainojen suhdetta maksukykyyn. Tutkimusmenetelmänä Alppi on käyttänyt kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja haastatellut useiden eri pankkien rahoitusalan ammattilaisia. Tutkimuksessa on vertailtu keskenään vaihtuvakorkoista-, kiinteäkorkoista- ja korkokattolainaa sekä näiden hyviä ja huonoja puolia. Haastateltavat sekä tutkija nostaa esille myös säästämisen tärkeyden. (Alppi 2013, 69.)

Nyt tehtävässä tutkimuksessa on tarkoitus selvittää, onko eri riskitekijöillä yhteneviä piirteitä sen sijaan, että paneuduttaisiin vain toiseen aiemmin tutkituista aiheista. Koetaanko toinen alueista vaikuttavammaksi tekijäksi ja löytyykö uhkatekijöistä selitystä riskien kokemiselle. Tarkoituksena ei ole siis keskittyä vain osatekijään, joka vaarantaa asuntolainan takaisinmaksun vaan tutustua kokonaislaajuisesti uhkakuvien tuomiin vaikutteisiin ja suojautumiskeinoihin.

#### 1.4 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus toteutetaan kvantitatiivisena eli määrällisenä tutkimuksena. Määrälliseen tutkimukseen päädyttiin laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen sijasta, koska haluttiin suurempi joukko analysoitavia tuloksia, josta pyritään löytämään yhtenäisiä tekijöitä tulosten saamiseksi. Laadulliseen tutkimukseen ei päädytty, sillä tarkoituksena ei ollut löytää syvällisiä syytä miksi vastaajat olivat päätyneet kyseisiin ratkaisuihin tai perusteluita. Määrällisellä tutkimuksella pyritään saamaan suurempi otanta ja pystytään tutkimaan minkälaiset sekä millaisessa elämäntilanteessa olevat vastaajat kokivat tiettyntyyppiset riskit ja uhkakuvat omikseen. Pystytään myös tämän ansiosta tutkimaan mitä suojauskeinoja kyseiset vastaajat valitsivat uhkia ja riskejä vastaan.

Tarkoituksena on tuottaa otos, jota pystytään tutkimaan tilastollisesti ja vastaukset tuotetaan numeraalisina sekä arvoiltaan vertailukelpoisina. Materiaalin purkamisessa, havainnollistamisessa ja analysoinnissa käytetään apuna kuvioita. Tutkimuksen osien yhdistely, muuttujien määrittämien, mittaaminen sekä tilastollinen analysointi on kvantitatiivisen tutkimuksen perustekijöitä.

Määrällisen tutkimuksen otanta tulee pystyä kuvaamaan numeraalisesti eri tekijöillä. Tekijöitä voi olla esimerkiksi määrä, tyyppi tai jakauma. Keskeiseksi kysymykseksi muodostuukin, millä tekijöillä pystytään selvittämään tutkittavaa ilmiötä ja miten saadaan määritettyä keskeiset ominaisuudet tutkimusongelman kannalta otantaa varten. (Anttila 2006, 233–236.)

Tutkimustyyppiltään päädyttiin tapaustutkimukseen eli case-tutkimukseen. Tyypillistä menetelmälle on pyrkiä toimintaa rajatussa tilanteessa. Tässä tutkimuksessa ympäristönä toimivat Päijät-Hämeen Osuuspankin asuntolaina-asiakkaat. Tätä rajausta tukee tapaustutkimus, jolla pyritään kartoittamaan taustatietoa ja tekijöitä. (Yin 1987, 23). Opinnäytetyön case-osuus tullaan toteuttamaan kyselylomaketutkimuksena. Lomake on kohdistettu Päijät-Hämeen Osuuspankin henkilöasiakkaille, jotka ovat ottamassa uutta asuntolainaa. Lainan käyttötarkoituksena tulee olla lainoitus asunnon ostoon tai suuremmat peruskorjauslainat, jotka kohdistuvat omaan asuinkäytössä olevaan asuntoon.

Kyselylomaketutkimuksella pyritään hankkimaan standardimuotoinen aineisto, josta määräytyy otoksen perusjoukko. Kyselytutkimukseen päädyttiin, koska sillä voidaan hankkia tarpeeksi laajan otoksen tehostetusti vastaajien tarpeen hetkellä. Tutkimuksen luotettavuuteen on pyritty saamalla aikaan mahdollisimman tarkasti suunniteltu mitattavien muuttujien joukko ja selkeät vastausvaihtoehdot kyselylomakkeella (LIITE1). Tällä luotettavuudella eli reliabiliteetilla tarkoitetaan tulosten ja tutkittavan kohteen vastaavuutta toisiinsa. Tutkimuksessa pyritään tuottaa tulokset, jotka olisivat toistettavissa, eivätkä ainoastaan sattumaa. Tutkimuksen antamien tulosten purkamisessa ja tutkimuksen tulosten arvostelussa tulee myös ottaa huomioon validiteetti. Validiteetilla tarkoitetaan tulosten pätevyyttä tutkittavaan aiheeseen. Pätevyyden määrittämisessä tuleekin kiinnittää huomiota, että valittu tutkimusmenetelmä palvelee suoritettua tutkimusta ja käytetyt mittarit mittaavat oikeaa asiaa. Kyselytutkimuksessa pätevyyttä tarkastellaan vastauksista purettujen prosentuaalisten tulosten avulla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2001, 180–182 ja 213–215.)

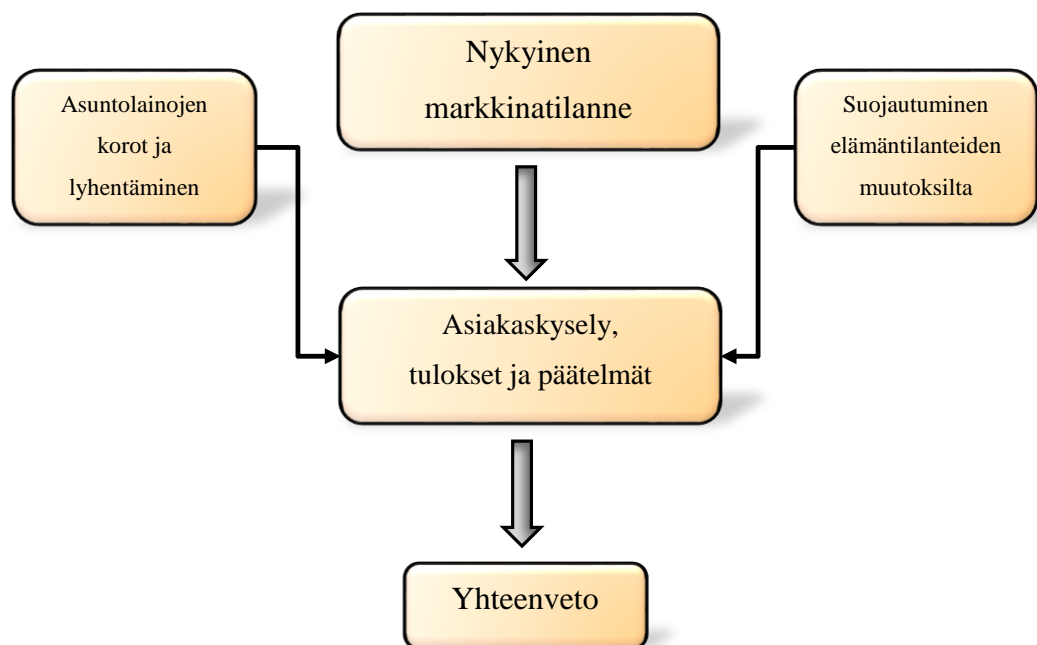
Otanta kerätään käytännössä jakamalla kyselylomakkeita uusien allekirjoitettavien velkakirjojen mukana täytettäväksi allekirjoittamistapaamiseen. Lomake pyydetään täyttämään, kun kaikki muut paperit ovat allekirjoitettu. Tällä

järjestyksellä on omalta osalta pyritty erottamaan vastaaminen ja itse neuvottelu, jotta asiakkaan ja pankin väliset päätökset ovat jo tehtynä ja kaikki allekirjoitettu ennen vastausten antamista. Materiaalin kerääminen aloitetaan 13.3.2014 ja viimeinen kyselypäivä 28.3.2014. Otanta kesti yhteensä 12 pankkipäivää.

### 1.5 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö toteutetaan siten, että kolmesta perusosasta muodostuva teoriarunko tukee asiakaskyselyä ja tutkimusosuutta. Viimeisenä käydään läpi tutkimuksen tuloksia ja johtopäätöksiä. Lopuksi kootaan johdannosta, teoriasta ja empiriasta yhteenveto. Johtopäätöksissä avataan löydettyjä hyötyjä sekä pohditaan löytyikö vastaus tutkimusongelmalle. Yhteenvedossa pohditaan vielä jatkotutkimuksen aiheita ja mahdollisuuksia.

Luodun teoriarungon pyrkimyksenä on muodostaa pohja case-osuudelle ja kyselyn kysymyksiin. Kyselyn vastaukset puretaan ja analysoidaan. Kokonaisuuden muodostaakin kolme tasoa, joista siirrytään aina seuraavalle tasolle ja tämä muodostaa tutkimuksen rakenteen kuvion 1 osoittamalla tavalla.



KUVIO 1. Tutkimuksen rakenne

Ensimmäisenä tutustutaan maailmalta tulevaan paineeseen markkinoissa, josta siirrytään Euroopan ja siitä Suomessa vallitsevaan tilanteeseen.

Markkinatekijöiden jälkeen tarkastellaan asuntolainojen korkoja ja lyhentämistä sekä näiden osatekijöitä kappaleessa kolme. Viimeisessä teoriaosuudessa tarkastellaan suojautumistekijöitä elämäntilanteiden muutosten varalta.

Teoriakokonaisuuden jälkeen suoritetaan tutkimus, jossa ensin esitellään case-yritys ja tämän jälkeen käydään läpi tutkimuksen toteutus ja tulokset mahdollisimman selkeästi havainnollistettuna apuvälineitä käyttäen. Case-osuus muodostaa tutkimuksen toisen tason. Case-osuuden kyselylomakkeen kysymykset pysyvät muuttumattomana koko tutkimuksen ajan. Tutkimuksen alussa tullaan tekemään pienempi koeotos, jonka jälkeen lomakkeen ulkomuotoa muutetaan tarvittaessa saadun asiakaspalautteen myötä. Mahdollisia muutoksia ulkomuotoon tehdään, jotta kysely tulisi mahdollisimman selkeäksi ja yksiselitteiseksi. Kysymyksien varsinainen sisältö tullaan pitämään samana koko otannan keräyksen ajan. Viimeisen tason muodostaa yhteenveto summaten koko työn yhteen.

## 2 NYKYISEEN RAHAMARKKINATILANTEeseen VAIKUTTANEET TEKIJÄT

Ennen riskitekijöihin syventymistä on hyvä tietää mistä nykyinen markkinatilanne johtuu ja miten tähän tilanteeseen on jouduttu. On hyvä ymmärtää pääpiirteet maailmanlaajuisesti ja vaikutusten mittakaavat. Miten pankkeja on tuettu ja miten se on vaikuttanut Suomenkin rahamarkkinoille. (Ala-Nissilä 2011, 1-5.)

### 2.1 Lähtökohdat maailmalta

Nykyisen finanssikriisin alkuna voidaan pitää vuotta 2007. Tuolloin oli nähtävissä kriisin ensimmäiset tunnusmerkit Yhdysvalloissa, korkeariskisten asuntolainojen eli subprime-lainojen maksuongelmien alkaessa. Subprime-lainoista alkanut finanssikriisi rantautui nopeasti myös Eurooppaan ja tämän kriisin seurauksia on edelleen nähtävissä erimuotoisina rahamarkkinakriiseinä kaikkialla maailmassa. Pääsyyllisinä subprime-kriisille on pidetty luotonantajia ja niin kutsuttujen roskalainojen kaupittelijoita. Kriisin puhkeamista selitetään myös suhdannekehityksellä ja rahoitusmarkkinoiden paisumisella. Tutkijat ovat usein kiistelleet paisumisen taloudellisista seurauksista, mutta osuvia yhteisiä tekijöitä on löydettävissä.

Ensinnäkin rahoituksen noususuhdanteet yleisesti parantaa yritysten taseita ja tämä voi kannustaa yritystä kasvattamaan liiketoimintaa liiallisen nopeasti lainarahalla. Tällaisessa tilanteessa yritysten aggressiivinen kasvu heijastuu myös kotitalouksiin ja koska yksityisten tulotaso ei nouse yhtä nopeasti, johtaa tämä vääjäämättä nousevaan velkaantumiseen. Uutena trendinä 2000-luvulla on noussut yritysten laajentuminen ostamalla toisia yrityksiä, joka tapahtuu usein lainarahalla.

Suhdanteiden kääntyessä alas tulee rationaalisten yritysten toimintatavaksi likvidin varallisuuden lisääminen. Likvidillä varallisuudella tarkoitetaan varallisuutta, joka on helposti muutettavissa rahaksi. Tämä aiheutuu ongelmalliseksi, sillä investoinnit ovat yleensä pitkään kestäviä sijoituksia ja niissä tarvittava raha ei ole likvidiä. Yritysten yhteinen tarve käteiseen rahaan markkinatilanteessa, jossa rahanlainaaja ei enää ole saatavilla yhtä helposti kuin

noususuhdanteessa, tuottaa ongelmia. Tämä vaikuttaa usein lyhytaikaisten korkojen nousuun ja vaikeuttaa yritysten kassavirtaa. Lyhyiden korkojen nousu markkinoilla johtaa myös pitkien korkojen nousuun, sillä nämä seuraavat toisiaan. (Sorsa 2008.)

Subprime-kriisi siis kiteytettynä aiheutui, kun asuntolainoja annettiin heikon maksuvaran omaaville ihmisille ja todennäköisyys maksuhäiriöihin oli hinnoittelun perusta. Uskottiin, että vähempi riskisten asuntolainojen tuomat tuotot kattoivat mahdolliset tappiot, joita suuri riskisemmät lainoitukset toivat. Asuntojen hinnannousun uskottiin myös korvaavan loput mahdollisista tappioista ja kuluista, toimien näin luottojen vakuutena. Kun subprime-lainat saivat luottoluokituksen, niitä alettiin myydä markkinoilla eteenpäin sijoitustuotteina, jonka jälkeen subprime-lainat levisivät nopeasti paikallisilta markkinoilta maailmanlaajuisiksi. Näin myös kriisin vaikutukset olivat koko maailman kattavat ja kun vuonna 2009 alkukesästä alkoi tuotanto elpyä ja finanssikriisin ensimmäinen vaihe helpottui, alkoi Euroopassa oma kriisi. (Lehtinen 2013.)

## 2.2 Rahoitusmarkkinat EU:ssa

Ennen kuin tarkastellaan finanssikriisin vaikutuksia Euroopassa, on hyvä tarkastella rahamarkkinoihin vaikuttavia yleisiä tekijöitä ja toimintaa. Keskeisinä kulmakivinä voidaan yhteisillä EU:n rahamarkkinoilla pitää valuuttaa ja pitkälle yhteneviä sääntelynormeja. Talousalueella vaikuttavat rahoitusmarkkinat pyritään pitämään yhdenmukaisina. Tämä mahdollistaa luottolaitoksien toimimisen eri jäsenvaltiossa, kun he ovat saaneet toimiluvan yhdessä jäsenvaltiossa. Lähtökohtaisesti valvonnasta vastaa aina luottolaitoksen kotivaltiossa toimivat valvovat viranomaiset. Rahoitusmarkkinoiden sääntely EU:ssa perustuu neliportaiselle järjestelmälle. Direktiivit ja asetukset säädetään Neuvoston yhteispäätännällä EU:n parlamentin kanssa. Alemman tason normeja säädetään komiteoiden toimesta ja viimeisistä tasoista vastaa rahoitusmarkkinavalvojat ja komissio. Porrastuksella on tarkoitusta luoda joustava ja nopeasti reagoiva säädäntäkoneisto, joka pystyy vastaamaan markkinoiden muutoksiin kaikissa tilanteissa.

Vuonna 1999 tapahtui merkittävä muutos Euroopan rahoitusmarkkinoilla. Tällöin siirryttiin yhteiseen valuuttaan euroon. Yhteiseen valuuttaan siirtyminen tarkoitti jäsenvaltioille käytännössä sitä, että osallisten valtioiden valuuttakurssit sidottiin toisiinsa. Tällöin tapahtui myös muutos, jossa rahapolitiikka yhtenäistyi.

Rahapolitiikasta vastaa euroalueella Euroopan keskuspankki, joka toimii yhdessä euroalueella toimivien eri keskuspankkien kanssa. Suomessa pysyvä muutos tapahtui vuonna 2002, jolloin euro korvasi markan lopullisesti.

Yhteisellä euroalueen rahamarkkinoiden muodostamisella oli tarkoitus luoda paremmin toimivat markkinat ja tukea hinnanmuodostusta kansallisiin, pienempiin, markkinoihin verrattuna. Näkyvin merkki tästä oli se, että lyhyet korot yhtenäistyivät ja pankkien väliset markkinat ovat tehokkaasti yhdentyneet yli valtion rajojen Euroopan unionissa. Laajemman toimintapohjan oli tarkoitus luoda vakaammat rahoitusympäristöt, josta etenkin pienet jäsenvaltiot hyötyvät. Euromääräiset velkakirjat mahdollistivat velkakirjamarkkinoiden muodostumisen Euroopassa ja rahoitusta on voitu myös hakea laajemmilta markkinoilta. Yhteinen valuutta myös vähensi valuuttakurssiriskiä eri sijoitus- ja rahoitusinstrumenteissa. Kuitenkaan integroituminen ei ole ollut vielä kaiken kattavaa ja kehitystä tapahtuu edelleen. Erityisesti yhdentymistaipaleen alkupuolella on osakemarkkinat, sillä kansalliset pörssit toimivat edelleen pääosin omilla markkinoillaan.

(Valtionvarainministeriö 2014.)

### 2.3 Kriisin rantautuminen Eurooppaan

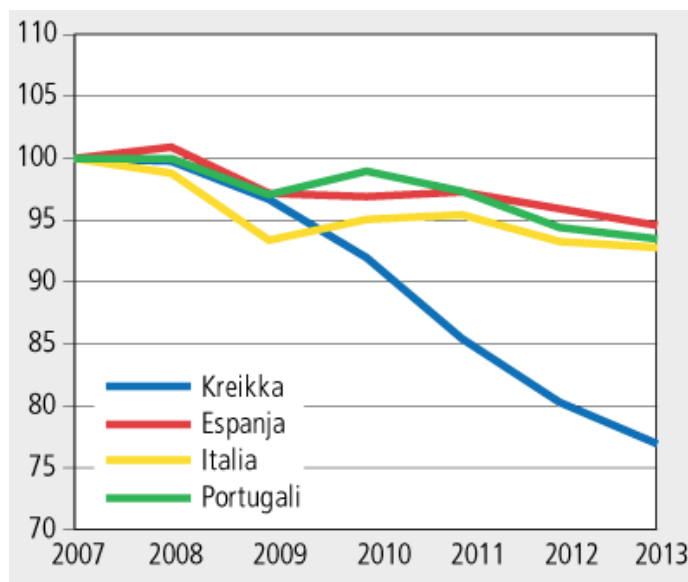
Kesällä 2007 Euroopassa joukko pankkeja antoi julki joukon riskejä, jotka liittyivät heidän subprime-asuntolainamarkkinoihinsa. Lisäksi alkoi nousta puhetta eurooppalaisista pankeista, jotka olivat kärsineet vakavia tappioita asuntolainavakuudellisissa arvopapereissa. Tämä entuudestaan lisäsi Euroopassa pankkien epäluuloja toisiaan kohtaan ja pankkien keskinäinen luotonanto alkoi tyrehtyä, pysähtyen miltei kokonaan. (Euroopan keskuspankki 2013.)

Alkoi paljastua, että osa Euroopan maiden pankeista oli heikossa tilassa ja maiden valtioiden budjetit olivat pahasti alijäämäisiä. Alettiin puhua Euroopan maiden ylivelkaantumisesta ja kriisimaista. Näistä tyypillisimmät esimerkit pankkisektorilla on Espanja ja valtion velkaantumisessa Kreikka. (Lehtinen 2013.)



Valtioiden velkaantuminen kärjistykin juuri Kreikasta, kun keväällä 2010 luottoluokittaja Standard & Poor's laski Kreikan valtionlainan roskalainojen kanssa samaan kategoriaan. Tämän seurauksena Kreikan valtionlainojen korot nousivat 15,3 prosentin tasolle. Tähän oli kuitenkin ollut viitteitä jo vuodesta 2009 lähtien, jolloin Kreikan vakuutusjohdannaisten hinnat olivat jo alkaneet nousta. Hinnan nousua vauhdittivat tiedot Kreikan budjettivajeesta ja julki tulleet luvut talouden tunnuslukujen vääristyneisyydestä. Myöhemmin tulikin ilmi, että maan budjettivaje oli ilmoitetun kuuden prosentin sijaan kolmetoista prosenttia. Tämän jälkeen katseet siirtyivät myös muihin euromaiden budjettivajeisiin ja valtion velkaantumisiin, sillä lähes kaikissa euromaissa verotulojen vähenemisen sekä työttömyyden lisääntymisen myötä oli ajautettu lisääntyneeseen julkiseen velkaantumiseen. (Ahokas & Holappa 2011.)

Kriisin vaikutukset heijastuivat nopeasti myös bruttokansantuotteeseen. Bruttokansantuotteelle mitataan maan tulonmuodostumista ja tuotannon arvon suhdetta tuloon ja on yleisesti käytetty suorituskyvyn ja tulonmuodostuksen mittarina. Taantumia pystytään tunnistamaan BKT:n avulla ja tässä tilanteessa Kreikan BKT:n lasku kuvion 2 mukaan ilmentää selvästi luisumista taantumaan.



KUVIO 2. Eräiden Etelä-Euroopan maiden bruttokansantuotteen volyyymi vuosina 2007–2013, 2007=100 (Tilastokeskus 2013)

Espanjassa pankkien suurimpana ongelmana pidetään suurta määrää myymättömiä uusia asuntoja ja Kreikassa valtion tulojen ja menojen

epätasapainoa, jota Saksan ja Ranskan pankit ovat edesauttaneet. Näiden maiden lisäksi Euroopassa on useita muitakin maita, jotka lisäävät Euroopan keskuspankin ja Kansainvälisen valuuttarahaston, IMF:n, paineita. Tällaisiin valtioihin voidaan lukea Irlanti, Latvia, Slovenia, Portugali, Kypros ja Italian tilanne on myös ollut pitkään epätasainen. (Lehtinen 2013.)

Euroalueella vallitseva kriisi esiintyykin eri tavalla eri maissa. Kuitenkin yleisimpiä kriisimaissa ilmeneviä tilanteita on asuntojen hintojen lasku ja lainansaannin vaikeutuminen. Tästä poiketen suomalaiset ovat hyötynet alhaisesta korkotasosta ja vakaista asuntomarkkinoista. Alhainen korkotaso johtuu Euroopan keskuspankin, eli EKP:n, säätelemän ohjauskoron laskusta. (Lehtinen 2013). Euroopan keskuspankki toimia kriisin aikana käydään läpi tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

Valtioiden velkakriisit on laajentunut koko euroalueelle ja on jo kasvattanut riskejä merkittävästi myös Suomessa. Suomessa on työeläke- ja henkivakuutuslaitosten markkinariskit kasvaneet. Myös pankkien likviditeettiriski, eli maksuvalmiusriski, on noussut kriisin jatkuessa. Suomessa finanssisektorin on varauduttava velkakriisin pitkittymiseen ja jos kriisi jatkuu, se vaikuttaa reaaliatalouteen ja tämä nostattaa myös luottoriskejä. Kannattavuuden heikkeneminen kaikilla tahoilla on vaikuttanut vääjäämättä myös pankkeihin ja kriisin jatkuessa finanssivalvonta on nostanut ja tarkentanut sijoitus- ja rahoitustoiminnan seuranta. (Tuominen 2011.)

#### 2.4 EKP:n toimet kriisin aikana vuosina 2007–2012

Pankkien välisen luotottamisen hiivuttua Euroopan keskuspankin oli alettava toimiin ja elokuussa 2007 EKP alkoikin jakaa pankeille yön yli likviditeettiä sekä lisäsi myös pankeille jaettavan likviditeetin määrää. Tällä EKP pyrki vakauttamaan ja auttamaan lyhyiden korkojen heilahteluina ja rauhoittamaan pankkien välistä kireää tilannetta. EKP pyrki myös väliintulollansa ennalta ehkäisemään jännitteiden hallitsematonta leviämistä Euroopassa.

Vuoden 2007 lopussa alkoi Euroopan keskuspankin tuki ja yhteistyö amerikkalaisten pankkien kanssa varsinaisesti. Tällöin EKP yhdessä Yhdysvaltain

keskuspankin kanssa alkoivat jakaa dollarimääräistä rahoitusta pankeille. Tämän tarkoituksena oli ylläpitää dollarimääräisen likviditeetin saatavuus.

Varsinainen finanssikriisi termi rantautui Eurooppaan samaan aikaan kuin Yhdysvaltoihin eli lokakuussa 2008. Tähän oli johtanut Lehman Brothers – investointipankin konkurssi. Epävarmuus pankkien taloudesta ja toimista johti nopeasti rahamarkkinoiden lamaanumiseen, joka näkyi osaltaan euroalueella lyhyiden korkojen poikkeuksellisen nopeana ja korkeana nousuna.

Markkinatilanteen muututtua epäsuotuisiksi pankit reagoivat tähän omien varantojen lisäämisellä ja pyrkimyksellä puhdistamaa oma tase riskitekijöistä. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa korkeariskiset sijoitukset ja pitkäaikaiset riskipitoiset investoinnit. Väijäämättä tilanne johti pankeilla myös antolainauksen kiristymiseen. Riskirahoittamisesta pitäytyttiin kaikissa muodoissa. Tällainen varovaisuus näkyy myös reaalityaloudessa ja aiheuttaa maailmanlaajuisia taloudellisen tilanteen heikkenemistä. EKP:n oli markkinatilanteen helpottamiseksi alettava tarjoamaan pankeille kiinteäkorkoista rahoitusta ja poikkeuksellisesti EKP hyväksyi pankkien tarjouksia täysimääräisesti. Täysimääräisyys tarkoitti sitä, ettei euroalueen pankeilla ollut määrällistä ylärajaa kiinteäkorkoiselle rahoitukselle niin kauan, kuin pankki pystyi tarjoamaan riittävät vakuudet. Tämä lisäksi pankeille myönnettyt lainat olivat myös pidempiä laina-ajaltaan, kuin aikaisemmin. Tässä tilanteessa voidaankin puhua siitä, että EKP korvasi normaalisti toimivan rahamarkkinat. Rahoituksen tarjoamisen lisäksi EKP laski ohjauskorkoja merkittävästi. (Euroopan keskuspankki 2013a, 12.)

Koko finanssikriisin ajan EKP on säännellyt ohjauskorkoaan. Ohjauskorko on keskuspankin rahapolitiikan perustyökalu, jolla säädellään euroalueen korkotasoa. Markkinakorot seurailevat ja ennakoivat aina EKP:n asettamaan ohjauskorkotasoa. Korkotasoa säädellään, jotta voitaisiin säilyttää vakaa hintataso ja maltillinen talouskasvu sekä hillitä inflaatiota. (Suomen Pankki 2014a.)

EKP toteutti myös useita osto-ohjelmia, joilla pyrittiin turvaamaan pankkien varainhankinta ja pitää markkinat toimivina. Ostojen kohteena toimi muun muassa joukkolainojen ostaminen markkinoilta. Joukkolainamarkkinoissa oli häiriöitä nähtävissä toukokuusta 2010 lähtien ja EKP:n erityinen huolestuminen häiriöistä

johtui siitä, että häiriöt kohdistuivat valtioiden joukkovelkakirjalainoihin. Valtioiden joukkolainat olivatkin EKP osto-ohjelman kohteena. Tarkoituksena oli ostaa joukkolainoja valtioiden keskuspankkien kanssa EKP:n määräämässä laajuudessa, ennalta päätetyillä markkinoilla ja aina markkinahintaa. Tämä poikkesi normaalitilanteesta, sillä velkakirjoja ei ostettu enää suoraan valtioilta. Kontrolli tähän haettiin neutraloimalla erääntymättömät joukkolainahankinnat. Tällöin ei likviditeetti vaarantunut ja pankkien väliset markkinat pysyivät muuttumattomina. Joukkovelkakirjaohjelmaa jatkettiin aina vuoden 2012 syksyyn saakka. (Euroopan keskuspankki 2013b, 13.)

Jännitteet markkinoilla lisääntyivät taas entisestään joulukuussa 2011. Tällöin vaarana oli yritys- ja yksityissektorin luotonannon tyrehtyminen. Tätä elvyttääkseen EKP toteutti kaksi kolmen vuoden laina-ajalla olevaa rahoitusta pankeille, rahoitukset olivat kiinteä korkoisia. Kiinteän koron arvo määrättiin keskimääräisen koron perusteella operaation ajalta, toteutus tapahtuikin joulukuussa 2011 ja helmikuussa 2012. Jotta luoton annolla olisi ollut toivottava vaikutus, EKP huojensi myös pankeilta vaadittavien luottovakuuksien alarajoja. Tammikuussa 2012 EKP:n velvoiteprosentti laskettiin kahdesta prosentista yhteen prosenttiin. (Euroopan keskuspankki 2013c, 14.) Velvoiteprosentti on suhdeluku, jonka perusteella lasketaan luotonottajan varantovelvoitteita eli varantomäärä, joka luottolaitoksen on vähintään pidettävä euroalueen keskuspankkijärjestelmässä (Euroopan keskuspankki 2011, 97–98, 146). Joulukuussa 2011 EKP:n antama lainamäärä olikin yhteensä pankeille 489 miljardia euroa ja kaiken kaikkiaan 532 oikeutettua pankkia haki lainaa, tämä oli ensimmäinen EKP:n kolmen vuoden rahoitus pankeille. Yksinkertaistettuna lainoitusratkaisuilla oli tarkoitus turvata eurooppalainen rahoitusjärjestelmän toiminta finanssikriisin jatkuessa. (Bloomberg-Taloussanommat 2011.)

Seuraava vaihe oli rahapoliittiset suorat kaupat, ja näiden toteutus alkoi vuonna 2012 elo-syyskuussa. Näiden toimien tarkoituksena oli varmistaa yhteisen rahapolitiikan säilyminen ja välittyminen reaalityönteeseen. Tämä tarkoitti valtioiden velkapapereiden ostoa jälkimarkkinoilta. Tällä toimella tasattiin sijoittajien epävarmuudesta johtuvia valtionvelkamarkkinoilla ilmeneviä vakavia häiriöitä. Suorilla kaupoilla EKP pyrkii tehokkaasti ehkäisemään hintavakauden vaarantavia tekijöitä. Kuitenkin suorien kauppojen ehdot ja tilanteet pidettiin tiukasti

määrättyinä, jottei markkinoilla tapahdu vahingollisia vääristymiä. (Euroopan keskuspankki 2013c, 14.)

## 2.5 Markkinatilanne Suomessa

Vuoden 2013 loppupuolelle asti finanssikriisin kärjistymisestä, Suomen näkökulmat kriisiin on peilattu pääsääntöisesti ulkomaiden talouskehityksen kautta. Kotimaiset ongelmat taloudessa ja rakenteiden muutokset nousivat keskeiseen huomioon vasta vuoden 2013 kesällä. Suomenkaan talouskasvu ei ole ollut odotusten mukaista kriisivuosien aikana, vaikka arviot ovat olleetkin hyvin varovaisia. Vuoden 2013 lopun ennusteet antavat ilmi, että talouskasvu on vähitellen alkamassa, mutta tällä hetkellä ollaan edelleen noin viisi prosenttia jäljessä vuotta 2008, jolloin kriisi kärjistyi. Vaikka kasvua povataan alkavaksi, siitä huolimatta Suomessa kokonaistuotanto laskee euroalueen keskimääräistä vauhtia nopeammin ja tämä näkyy eniten viennin heikkenemisenä. (Liikanen 2013, 3-4.)

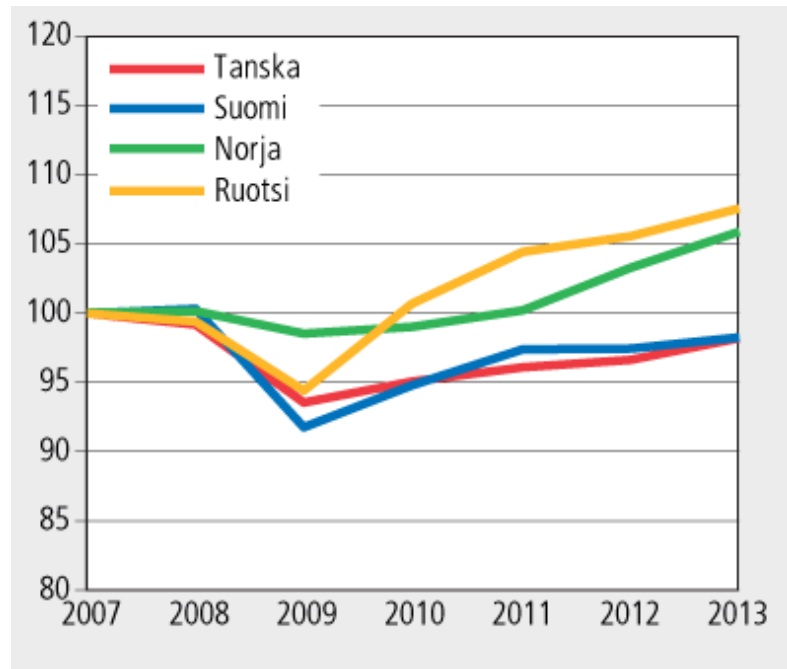
Suomen viennin tilaa ei helpota maaliskuussa 2014 kärjistynyt Ukrainan ja Venäjän, sekä tätä kautta Venäjän ja Euroopan, väliset jännitteet. Nämä ovat johtaneet nopeaan Venäjän valuuttakurssin heilumiseen, joka entisestään heikentää Suomen viennin arvoa Venäjälle sekä venäläisten ostovoimaa Suomessa. (Turola 2013.)

Suomen taloudessa sisäisistä ongelmista mainittavimpia on Suomelle tärkeiden paperi- ja elektroniikkateollisuuden hiipuminen. Paperiteollisuudella ei ole ollut näin pientä osaa bruttokansantuotteesta kertaakaan vuoden 1975 jälkeen ja elektroniikkateollisuus painii samassa tilassa. Näiden, aikanaan suurien Suomen hyvinvoinnin kulmakivien, hiipumisen lisäksi taloutta painaa kokoajan nouseva kustannustehokkuuspaine, joka rasittaa sisäistä taloutta ja heikentää kilpailukykyä. (Suomen Pankki 2013, 8.)

Kasvu on hidastunut myös julkisyhteisöjen puolella, mutta menojen karsinta ei ole ollut samassa suhteessa, vaan menot ovat jatkaneet kasvuaan. Tämä on johtanut Suomen Valtiontalouden alijäämään, joka oli vuonna 2014 neljä prosenttia sekä kuntien alijäämäisyyden nousuun yhdellä prosentilla suhteessa

bruttokansantuotteeseen. Vaikka muutoksia on pyritty tekemään, eivät ne riitä yksin menojen kasvun kattamiseen. (Suomen Pankki 2013, 13.)

Bruttokansantuotteen supistuminen tarkoittaa kotitalouksille yksinkertaistettuna työvoiman kysynnän vähenemistä. BKT:n jyrkkä lasku vuonna 2008 näkyikin edelleen, eikä vuoden 2007 tasoa ole saavutettu tämän jälkeen kuten nähdään kuviosta 3.



KUVIO 3. Pohjois-Euroopan (pl. Islanti) maiden bruttokansantuotteen volyyymi vuosina 2007–2013, 2007=100 (Tilastokeskus 2013)

Vuonna 2012 työvoiman kysyntä alkoi vähentyä, heinäkuussa 2013 työssäkäyviä suomalaisia oli reilut 40 000 ihmistä vähemmän, kuin edellisvuonna samaan aikaan ja työmarkkinoille osallistujien määrä väheni edellistä enemmän 64 000 hengellä. Kuitenkin yllättäen työttömyysaste kääntyi laskuun kesä- ja heinäkuussa 2013. Ja vaikka työttömyysaste kääntyiikin laskuun Työ- ja elinkeinoministeriön tietojen mukaan työttömien työnhakijoiden määrä kasvaa edelleen voimakkaasti. Avoimia työpaikkoja on vähän ja työttömyysajat on pitkiä johtaen lisääntyvään pitkäaikaistyöttömien määrään.

Työmarkkinarakenne on kokenut voimakkaita muutoksia, työvoiman määrä palveluiden tuotannossa on kasvanut ja teollisuuden työpaikat ovat vähentyneet.

Julkisen puolen palveluihin on muodostunut runsaasti työvoiman tarvetta, mutta vaikka kysyntää onkin tällä puolella, toimialapaikkojen määrä on laskenut vuoden 2012 lopusta. Tämä johtuu kuntien ja valtion rakenteiden ja käytäntöjen muutoksesta. Nykyisin ei enää heikon taloustilanteen vuoksi palkata eläkkeelle siirtyvien toimihenkilöiden tilalle uusia työntekijöitä automaattisesti ja näin työpaikkojen kokonaismäärä vähenee. (Suomen Pankki 2013, 17–20.)

Kiteytettynä Suomen taloudesta voidaan sanoa, että 1990-luvun alun laman muututtua talouskasvuksi, talouskasvua jatkui aina vuoteen 2008 sakka. Tämän jälkeen alkoi laskukausi, joka on ollut keskimäärin EU-maiden luokkaa. Tässä tulee kuitenkin huomata, että EU-maiden välillä on ollut suuria eroja, mutta tarkasteltaessa yleistä tasoa Suomi on ollut euroalueen keskivertoa. (Euro&Talous 2013, 6.)

Korkojen oletetaan kuitenkin, huolimatta työttömyydestä ja nykyisestä taloustilanteesta, pysyvän nykyisellä matalalla tasolla Suomessa, sillä Euroopan keskuspankin ennustetaan jatkavan Etelä-Euroopan tilanteen elvyttämistä matalalla korkotasolla, eikä ohjauskoron nostoon uskota. Kuitenkin korkojen suunnasta ei voida olla koskaan täysin varmoja. (Alho, Esala, Holoppa, Lahtinen ja Pakarinen 2013, 11.)

## 2.6 Asuntojen hinnat

Suomessa asuntojen hintakehitys on ollut euroalueen keskitasoa 2000-luvulla. Suomessa hintojen nousu 2000-luvulla on ollut 70 prosentin luokkaa, joka vastaa muun muassa Itävallan ja Englannin tasoa. Korkeammalle tasolle hinnat ovat nousseet Ruotsissa, Ranskassa, Hollannissa, Espanjassa ja Irlannissa. Saksan hintataso on pysynyt koko 2000-luvun samalla tasalla. Vuoden 2008 jälkeen, finanssikriisin kärjistyttyä, hintataso on lähtenyt laskuun Irlannissa, Espanjassa ja Kreikassa. Irlannissa asuntojen hintojen lasku näyttää pysähtyneen 50 prosentin jälkeen, mutta Espanjassa ja Kreikassa pudotus on ollut tähän mennessä 25 prosentin luokkaa ja näyttää jatkuvan yhä, kun tarkastellaan nykyistä hintatasoa suhteessa tasoon, joka vallitsi ennen finanssikriisiä. (Lehtinen 2013.)

Viime vuosina Suomessa asuntojen hintamuutokset ovat tasaantuneet ja suurilta muutoksilta on välttytty, sillä kotitalouksien tulokasvu on kuitenkin ollut positiivista ja asuntojen kysyntä on pysynyt yllä. Asuntojen hintoihin on vaikuttanut myös asuntolainojen verrattain hyvä saatavuus ja matala korkotaso. Myöskään uudisrakentaminen ei ole täyttänyt kysyntää markkinoilla. Asuntojen hintoihin on kuitenkin vaikuttanut vahvasti sijainti. Varsinkin muuttokeskuksissa on asuntojen hintojen nousua kasvattanut positiivinen muuttovirta. Kaikkein arvokkaimpana seutuna Suomessa on ollut ja arvioiden mukaan tulee myös säilymään pääkaupunkiseutu. Suurien rakennemuutoksien vaikutusta arvioidaan näkyvän hintatasojen säilymisellä, tällaisena esimerkkinä voidaan käyttää Oulua.

Omistusasumisen suosiota edesauttaa myös vuokra-asuntojen vähäinen tarjonta ja suhteessa korkeat asuntovuokrat, jotka oletetaan jatkavan nousemista myös lähivuosina. Yhtenä syynä vuokratason nousulle nähdään ihmisten varautuneisuus työmarkkinoita kohtaan ja epävarmuus maksukyvyn säilyttäminen. Tämä onkin johtanut edullisten lainan korkojen kanssa siihen, että niissä kotitalouksissa, joilla on omistusasunto on asumiskulut olleet edullisemmat kuin vuokralla olijoilla. Tämä suhde kannustaa myös yhä enemmän pienituloisia ottamaan asuntolainaa, jotta asumiskulut pienenisivät. (Alho ym. 2013, 14–17, 21 ja 22.)

Suomen Pankin mukaan oletettavaa on, ettei asuntojen hintoihin tule suuria muutoksia ja asuntomarkkinakehityksen ennustetaan olevan lähivuosina vakaata. Etenkin vanhoissa asunnoissa hintojen uskotaan seuraavan kuluttajahintojen nousua. Tarkasteltaessa asuntomarkkinoita kansainväliseltä näkökulmalta on Suomen asuntomarkkinat tasapainossa melko hyvin, kun vertaillaan taloudellisia perustekijöitä. Suomessa voidaan puhua huononkin ennusteen mukaan ainoastaan lievästä yliarvostuksesta asuntojen hinnoissa. (Suomen Pankki 2013, 36–40.)

### 2.6.1 Riskit

Kotitalouksien velkaantuneisuus on lisääntynyt ja tähän johtavia seikkoja on ollut asuntojen hintojen noususta johtunut lainamäärien kasvu. Nykyisin kotitalouksien maksukyky on yhä tiiviimmin liitettyä asuntomarkkinoihin, samoin kuin rahoitusjärjestelmä on sitoutunut kotitalouksien kautta tiukemmin



asuntomarkkinoihin. Viime vuosien aikana kotitalouksien tulot ovat jääneet menoja pienemmiksi ja tämä johtaa velkaantumiseen.

Kuitenkin riskeistä puhuttaessa edelleen suurimpana riskitekijänä Suomelle voidaan pitää euroalueen finanssikriisin uudelleen kärjistymistä, ja tämä on myös pankkijärjestelmälle uhkatekijöistä suurin. Kansainvälisen talouden kehitys hidastaa jo nyt Suomen talouskasvua ja tämä edelleen luo synkimmät uhkakuvat. (Suomen Pankki 2013, 46.)

### 2.6.2 Pankkien tilanne Suomessa

Suomessa toimivat pankit ja Finanssivalvonta ovat yhdessä toteuttaneet eurokriisin aikana stressitestejä Suomessa toimiville pankeille ja vakuutusyhtiöille. Näiden testien perustella voidaankin todeta, että Suomessa finanssisektori on kokonaisuudessa hyvällä kantilla. Testeissä tuli ilmi, että pankit kestäisivät jopa huomattavasti heikomman toimintaympäristön, kuin on vaadittua ja suurimmat heikkoudet löytyvät sijoitusmarkkinoilta. Testissä tarkkaillaan kolmen vuoden skenaariota, jossa pankit joutuisivat toimimaan hyvin epäedullisessa toimintaympäristössä, mutta siitä huolimatta arvonalentumistappiot säilyisivät siedettävänä tappiopuskureihin verrattuna. Myös tällaisessa toimintaympäristössä pankit pystyisivät säilyttämään voitollisen kokonaisuuden.

Vakuutusyhtiöiden tulokset eivät olleet yhtä kestäväällä pohjalla kuin pankkien. Tulokset olivat testauksessa negatiivisia jo yhden vuoden äkillisten negatiivisten muutosten kohdalla. Tämä aiheuttaakin yhtiöille paineita sopeuttaa toimintaansa entistä enemmän, jotta yhtiöt pystyisivät turvaamaan toimintansa sekä vakavaraisuuden markkinoiden äkillisissä muutoksissa. (Suomen Pankki 2013, 46–47.)

### 2.6.3 Kotitalouksien maksuvara ja riskit

Finanssialan Keskusliiton tiedotteen mukaan suomalaisten maksuvara on pysynyt hyvänä. Lainanottajat ovat yhä valveutuneempia ja varautuvat etukäteen säästämällä, sekä ovat entistä tietoisempia maksuvaransa suhteuttamisesta lainan kuukausittaiseen lyhentämiseen. (Finanssialan Keskusliitto 2012.) Euroopan

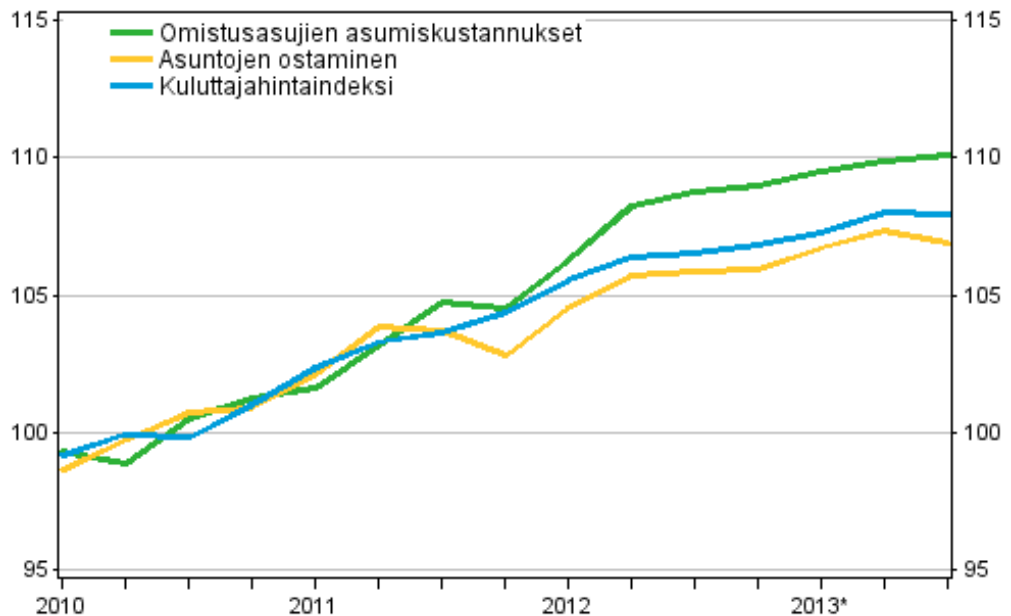
mittapuulla Suomessa kotitalouksien velka on käytettävien vuosituloihin verrattuna samassa suhteessa kuin muualla. Suomen suhde samassa vertailussa muihin Pohjoismaihin on selkeästi kuitenkin matalammalla tasolla. Suomalaiset ovat pystyneet hoitamaan maksuvelvoitteensa hyvin. Vaikka yhä useammalla on asuntolainaa, joudutaan asuntojen realisointia pakon edessä tekemään hyvin harvoin nykypäivänä. (Finanssialan Keskusliitto 2011.)

Finanssivalvonnan antamien suositusten mukaan pankit laskevat kuluttajien maksukyvyyn riittävyttä nykyistä korkotasoa suuremmalla tasolla. Tason tulee olla vähintään kuuden prosentin luokkaa. Kyseistä tapaa kutsutaan usein myös ”stressitestaukseksi”. Laskelmat laaditaan lainan myöntövaiheessa ja tarkoituksena on mitata asuntovelallisten maksukykyä nousevien korkojen tilanteessa. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

Muutoksina maksukyvyssä voidaan laskea yhteen kaksi päätekijää menojen kasvu, sekä tulojen laskeminen. Menojen tyypillisimmät kasvutekijät ovat korkokulujen kasvu, omistamaan asuntoon liittyvät yllättävät kulut sekä asumiskustannusten nousu. Muuhun elämiseen liittyvät yllättävät kulut ja pakolliset menoerät heikentävät myös maksukykyä. Tulojen laskuun suurimmat vaikuttavat tekijät ovat työttömyys ja pitkäaikainen sairaus. Maksuvaran muuttuminen kulminoituu asuntovelalliselle varsinkin siinä tilanteessa, jos asuntomarkkinoilla tapahtuu hintojen laskua. Tällöin asuntovelallisen ostama omistusasunto ei myyntitilanteessa enää välttämättä riitä oston otetun lainan poismaksuun. Tällöin voidaan puhua velkaloukusta, johon asuntovelallinen on ajautunut. Velkaloukku käsitellään tarkemmin luvussa 4.1. (Finanssivalvonta 2011.) Kuitenkin asuntovelallisella keskimääräisesti maksukykyyn vaikuttavalta osalta luotonhoitomenojen osuus kokonaistuloista on pysynyt ennallaan keskimäärin 21 prosentissa (Finanssialan Keskusliitto 2012).

Luotonhoitomenojen osuuden pysyessä ennallaan tulee kuitenkin muistaa, että omistusasumisen kustannukset ovat kuitenkin nousseet tasaisesti, kuten voidaan todeta Tilastokeskuksen julkaisemasta tutkimuksesta koskien omistusasumisen hintoja. Kustannusten nousu on ollut vuosinouslyltään 1,2 prosentin luokkaa vuoden 2013 toiseksi viimeisellä neljänneksellä ja asuntojen hinnat kallistuivat 0,9 prosenttia. Kuten kuviosta 4 huomataan, on asuntojen ostaminen vuoden 2013

arvion mukaan hieman laskussa. Kuitenkin omistusasuminen suhteessa vuokralla asumiseen on edelleen hyvin suosittua. Omistusasujien asumiskustannukset ovat kuitenkin olleet nousussa viimeisten vuosien aikana kohtalaisen tasaisesti ja vuodesta 2010 nousua on ollut miltei 10 prosenttia. Kuluttajahintaindeksi on myös noussut tasaisesti vuodesta 2010, nousu ei kuitenkaan ole ollut yhtä voimakasta kuin asumiskustannuksissa. Kuluttajahintaindeksillä tarkoitetaan tässä yhteydessä Suomessa asuvien asuntokuntien Suomesta hankkimien hyödykkeiden, mukaan luettuna palvelut, hintojen kehitystä. (Tilastokeskus 2014c.)



KUVIO 4. Omistusasumisen hintaindeksi, \*Arvio vuodesta 2013, 2010=100 (Tilastokeskus 2014c)

Nousevat kustannukset rasittavat omalta osaltaan asuntovelallisten maksuvaraa ja pitkän laina-ajan rinnalla hitaasti nousevat kulut voivatkin vaarantaa huomaamatta maksuvaraa, jos tulotaso ei nouse kustannusten nousun myötä. Asuntolainan ottamiseen liittyvä toinen suurista riskitekijöistä onkin maksuvaran säilyttäminen. Erilaisiin keinoihin säilyttää maksuvara tutustutaan tarkemmin luvussa neljä, jossa käydään läpi elämäntilanteiden muutoksilta suojautumista.

## 2.7 Hyvä luotonantotapa ja luottokelpoisuus määrittäminen

Hyvä luotonanto tapa on määrätty kuluttajansuojalaissa, pääkohtana painotetaan vastuullista luotonantoa. Hyvän luotonantotavan on tarkoitus toimia ohjeistona ja

säädöksenä luottolaitoksille, jotta luotottaminen olisi vilpittöntä ja luotonannossa olisi yhteiset vastuulliset toimintaohjeet. Hyvään luotonantotapaan sisältyy viisi pääkohtaa.

- Ensinnä luottoa ei tule markkinoida niin, että kuluttajan oma harkintakyky luoton ottamisen tarpeellisuudelle hämärtyisi.
- Toiseksi luoton myöntämistä ei tule käyttää pääkeinona, kun markkinoidaan toissijaisia kulutushyödykkeitä.
- Kolmanneksi, hyvään luotonmyöntötapaan kuuluu, ettei luottoa myönnettäessä tai ennen myöntöä luottoa markkinoitaessa käytetä lisämaksullisia viestipalveluita. Myöskään luottosuhteeseen liittyvässä asioinnissa ei tule käyttää lisämaksullisia viestipalveluita.
- Neljänneksi, ennen luottosopimuksen tekoa tulee kuluttajalle antaa kattavat ja selkeät selvitykset, josta kuluttaja voi arvioida vastaako kyseinen luotto hänen omia tarpeita.
- Viimeiseksi tulee kuluttajalle antaa tietoja maksuviivästystilanteesta, sekä antaa neuvoja ahdinon syventymisen estämiseksi ja luotonantajan tulee suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin.

Nämä kohdat muodostavat yhdessä peruskohdat, joita kaikkien Suomessa toimivien luottolaitosten tulisi noudattaa ja ne pätevät myöskin asuntolainan antoon. (KSL 2013.)

Kuluttajansuojalaki määrää myös luotonantajalle velvollisuuden arvioida kuluttajan luottokelpoisuutta. Arvio tulee tehdä ennen, kuin varsinainen luottosopimus laaditaan. Tarkoituksena on arvioida kuluttajan kykyä täyttää luottosopimuksen velvoitteet. Kyseinen arvio on tehtävä kuluttajan tulotason ja taloudellisen tilanteen perusteella ja tulee pohjautua annettuihin tietoihin. (KSL 2013.)

## 2.8 Asuntolainat Suomessa

Asuntolainaksi kutsutaan velkaa, jolla rahoitetaan asunto-osakkeen tai kiinteistön hankinta tai peruskorjaus, joka kohdistuu omaan tai perheen asuinkäytössä olevaan asuntoon. Peruskorjauksella tarkoitetaan tilannetta, jossa vanha

kunnostetaan vastaamaan uutta. Peruskorjausta on esimerkiksi vanhan kylpyhuoneen saneeraaminen uuden veroiseksi vaikkapa vaihtamalla muovimatot kaakeleihin ja laattoihin. Tapetointi ja pintakäsittely eivät ole itsessään vielä peruskorjaamista vaan remontoimista, joka on kulutusluottoa. (Tilastokeskus 2014b.)

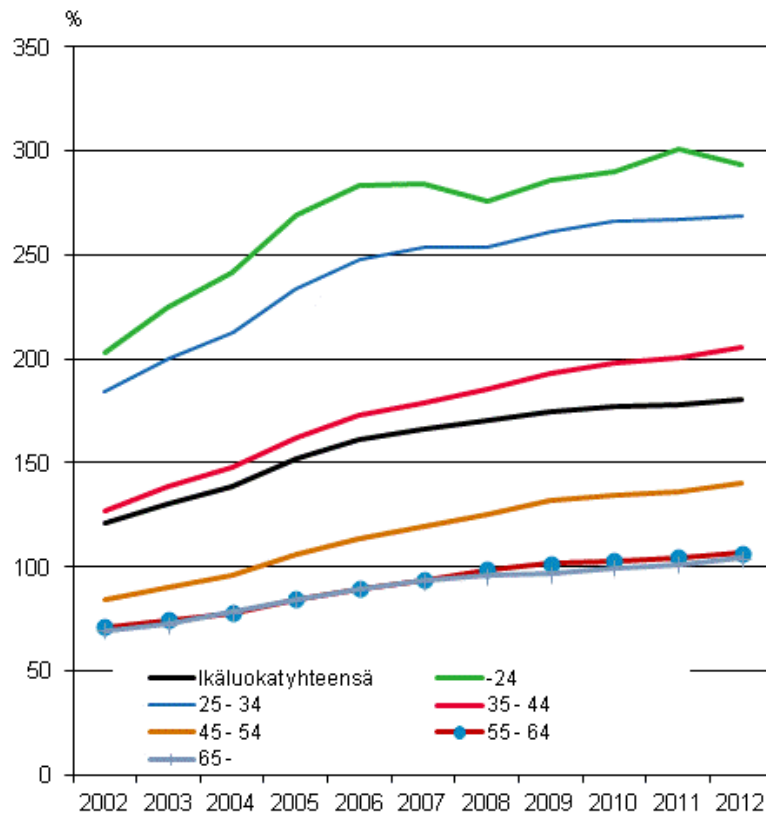
Johtuen vallitsevasta finanssikriisistä sääntelyä rahoitusmarkkinoilla on kiristetty ja tullaan vielä kiristämään entuudestaan, niin EU:n kuin kotimaisten valvovien viranomaisten taholta. Tämän uskotaan aiheuttavan lisäkustannuksia ensin pankeille, jotka sitten heijastuu suoraan kuluttajille lisäkustannuksina asuntolainoissa. Suomessa tilanne kotitalouksien asuntolainojen saannille on pitkään ollut hyvä ja luottoja on saatavilla. Tämän lisäksi Suomessa valvovan viranomaisen toimesta tarkkaillaan myös pankkien asianmukaisuutta hyvän pankkitavan noudattamisessa. (Finanssialan Keskusliitto 2010.)

Suomessa asuntolainat ovat laina-ajaltaan selvästi lyhempiä kuin muissa Pohjoismaissa. Tämän lisäksi suomalaisille asuntolainoille on tyypillistä, että ne ovat vaihtuva korkoisia ja kiinteäkorkoisten lainojen osuus on säilynyt edelleen hyvin pienenä. Suurimpana ongelmana voidaan Finanssivalvonnan mukaan asuntolainoituksessa edelleen pitää omarahoituksen puuttumista ja 90 prosentin luototusastetta tähdenetäänkin pankeille viranomaisten toimesta. (Finanssivalvonta 2011.)

Yhteensä vuonna 2012 velkaa oli 54 prosentilla asuntokunnista eli yhteensä 1 393 700 asuntokunnalla. Yhdellä asuntokunnalla oli velkaa keskimäärin 77 990 euroa, eli yhteensä asuntokunnilla oli velkaa 108,7 miljardia euroa. Tästä määrästä 74 prosenttia eli 80,3 miljardia euroa oli asuntolainaa. (Tilastokeskus 2014a.) Suomalaisilla selvästi suurin osa otetusta lainasta onkin asuntolainaa ja tästä näkyikin suomalaisten mieltymys omistusasumiseen. Kun otetaan huomioon vielä se, ettei kaikilla omistusasujilla ole velkaa niin nähdään, että suomalaiset suosivat vahvasti omassa omistusasunnossa asumista.

Kuviosta 5 voidaan todeta asuntolainojen trendit suhteessa asuntovelallisten asuntokuntien tuloihin. Asuntolainat kasvoivat vuonna 2012 Suomessa 4,7 prosentilla ja asuntovelkojen osuus kasvoi kaikissa ikäryhmissä. Eniten

asuntolainaa oli 25–34-vuotiailla ja keskimäärin kyseisellä ikäryhmällä asuntolainaa oli 122 180 euroa. Tuloihin suhteutettuna eniten velkaa oli alle 25-vuotilla, heillä velan määrä oli lähes kolminkertainen suhteessa vuosiansioihin. Yli 55-vuotiaat olivat suhteuttaneet lainamääränsä vuositulojen kanssa. Tästä nuoremmilla ikäluokilla kaikilla oli enenevässä määrin asuntolainaa tuloihin nähden. Tässä asuntokunnilla tarkoitetaan kaikkia samassa huoneistossa tai kiinteistössä vakituisesti asuvia henkilöitä. (Tilastokeskus 2014a.)



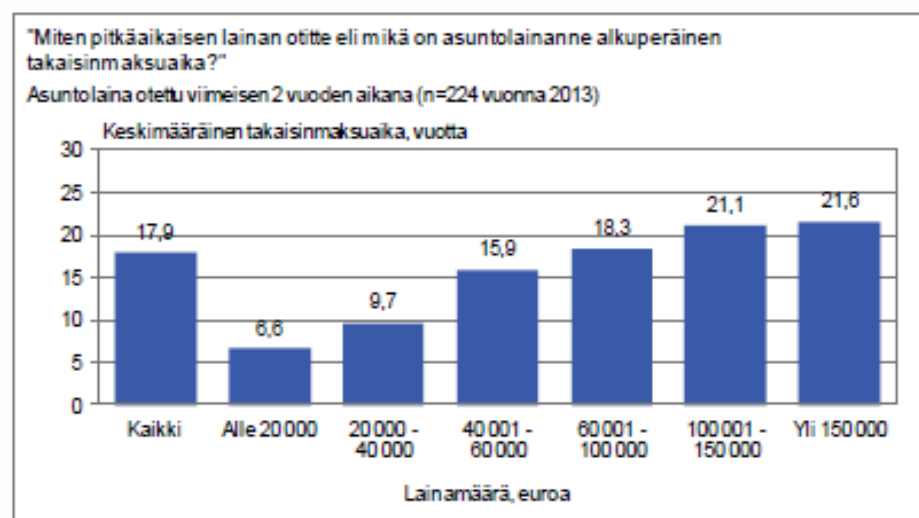
KUVIO 5. Asuntovelkojen osuus asuntovelallisten asuntokuntien tuloista 2002–2012 (Tilastokeskus 2014a)

Nuorten asuntovelallisten maksuvaraan kohdistuukin suurin paine. Näissä ikäryhmissä maksuvara on kaikkein tiukimmillaan ja pienillä korko- sekä maksukyky muutoksilla voi olla suuriakin vaikutuksia. Korkojen vaikutukseen ja elämäntilanteiden muutoksiin sekä niiden vaikutuksiin tutustutaan syvemmin luvuissa kolme ja neljä.

Uusien otettujen asuntolainojen määrät lainanottajaa kohden on kasvanut noin kuudella prosentilla vuoden 2012 loppuun vuodesta 2011. Keskimäärin vuosina

2011–2012 otetut asuntolainat ovat olleet 115 500 euroa ja myös suuret, yli 150 000 euron lainamäärät ovat lisääntyneet. Suurimmat asuntolainojen ottaja löytyvät pääkaupunkiseudulta ja tämä selittyykin sillä, että pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoiden hintataso on korkeammalla, kuin muualla Suomessa. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

Laina-ajan valintaan vaikuttaa myös lainan alkuperäinen pääoman, kuten voidaan todeta kuviosta 6, joka on osa Finanssialan Keskusliiton vuonna 2013 teettämää kyselyä.

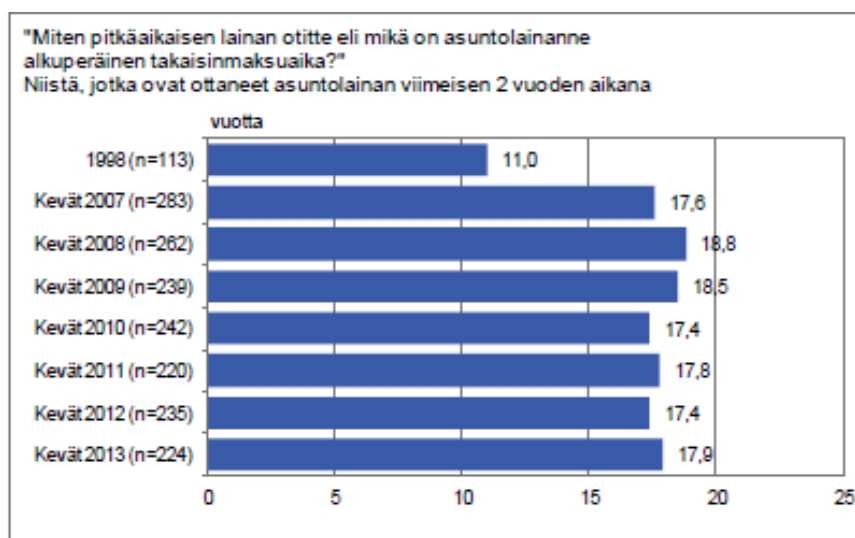


KUVIO 6. Asuntolainan takaisinmaksuaika lainan suuruuden mukaan 2013 (Finanssialan Keskusliitto 2013)

Finanssialan Keskusliiton kyselystä saaduista vastauksista voidaan suoraan vetää nousevan trendin velan määrän ja alkuperäiseen laina-ajan suhteeseen. Kaikkein suurin muutos tapahtui laina-ajassa, kun lainamäärä nousi yli 40 000 euron. Voidaan myös todeta, että laina-ajat ovat nousseet vuoden 1998 jälkeen merkittävästi, sillä vuosien 1996–1998 aikana otettujen asuntolainojen takaisinmaksuaika oli keskimäärin 11 vuotta, oli se vuonna 2008 ja 2009 miltei 19 vuotta. Nyt viimeisten kolmen vuoden aikana keskimääräinen takaisinmaksuaika on kuitenkin laskenut hiukan. (Finanssialan Keskusliitto 2013, 28.)

Tarkasteltaessa pelkkiä laina-aikoja huomioimatta lainamääriä nähdään, että keskimääräisesti laina-aika on ollut 17,9 vuotta viimeisten kahden vuoden aikana (2011–2013) otetuissa asuntolainoissa, kuten kuviosta 7 nähdään. Yleisin laina-

aika uutta asuntolainaa otettaessa on 20 vuoden laina-aika edellä mainitulla aikavälillä. Toiseksi yleisin oli 25 vuoden mittainen laina-aika vuoteen 2013 asti. Kuitenkin 2013 keväällä 25 vuoden laina-ajasta tuli yleisempää uusissa asuntolainoissa, kuin 20 vuoden laina-aika. Nouseva trendi laina-ajoissa voi johtua monista seikoista, mutta yksi tekijä on kasvaneet lainamäärät. (Finanssialan Keskusliitto 2013, 28–31.)



KUVIO 7. Asuntolainojen takaisinmaksuajat. (Finanssialan Keskusliitto 2013)

Asuntolainojen laina-aikojen ollessa pitkiä ja tulevaisuuden rahamarkkinoiden muutoksien ennustettavuuden ollessa vaikeaa tai jopa mahdotonta, muodostaa pitkä lyhennysohjelma myös omalta osallaan riskitekijäksi takaisinmaksulle. Lainaa-asuntolainan ottaja pystyy hallitsemaan muun muassa lyhennystavoilla, joihin tutustutaan kappaleessa 3.4 tarkemmin.

## 2.9 Asuntolainojen verovähennysoikeus

Asuntolainan korkokuluista voidaan tehdä verotuksessa vähennyksiä. Tämä tarkoittaa sitä, että osan pankille maksamista korkokuluista voidaan lisätä vähennyksiksi verotuksessa, jolloin maksettava veron määrä pienenee. Ensisijaisesti vähennys tehdään aina pääomatuloista ja vasta tämän jälkeen, jos pääomatuloja ei ole, alijäämähyvityksenä ansiotuloista. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2014.)



Korkojen vähennyskelpoisuutta on laskettu vuosittain. Vielä vuonna 2011 koroista vähennyskelpoisia oli 100 %, kun vuonna 2013 se oli 80 %. Vuosina 2014 ja 2015 vähennyskelpoisten korkojen osuus tulee edelleen laskemaan 5 % - yksikköä vuodessa. Ensisijaisesti vähennys tehdään täysimääräisenä pääomatuloista. Siinä tapauksessa, että asuntovelallisella ei ole pääomatuloja voi koroista vähentää 30 % ansiotuloverotuksesta. Selventävänä esimerkkinä tästä voidaan laskea vähennykset tilanteessa, jossa lainan korkokulut ovat olleet 1 000 euroa vuodessa, vuoden 2014 verotuksessa voidaan vähentää 75 % asuntolainan koroista eli 750 euroa, esimerkkihenkilöllä ei ole pääomatuloja, jolloin alijäämähyvityksenä hän saa vähentää 750 eurosta 30 % eli 225 euroa. Edellisestä esimerkistä poikkeaa tilanne, jossa asuntovelallinen on ensiasunnon ostaja. Ensiasunnon ostajalla alijäämähyvitys on, kuin asunnon vaihtajalla. Ensiasunnon ostajan saama alijäämäverohyöty on korotettu kahdella prosentilla eli saatava vähennys on 32 % korkojen osuudesta. Tämä on voimassa ensimmäisen ja yhdeksän seuraavaa vuotta lainan nostosta. (Verohallinto 2014.)

Alijäämähyvityksen yläraja vuodessa on 1 400 euroa velallista kohden, jos lainalla on kaksi velallista, voidaan yhteensä hyvitystä saada 2 800 euroa alijäämähyvityksenä. Taloudessa asuvat huollettavat lapset nostavat myös hyvityksen kattoa 400 eurolla ensimmäisestä lapsesta ja 800 eurolla, jos lapsia on enemmän kuin yksi. Pääomatuloista tehtävillä vähennyksillä ei ole ylärajaa. (Veronmaksajain Keskusliitto 2014.)

Markkinoiden luodessa omat paineensa asuntolainoittamiselle sekä asunto- ja työmarkkinoille tulee myös asuntolainan ottajan ymmärtää, kuinka näiden tekijöiden muutokset vaikuttavat omaan lainaan ja sen takaisinmaksuun. Korkojen muutokset tulevatkin usein ensin asuntovelallisen mieleen, ja asuntolainojen korot nousevat aika ajoin myös lehtien otsikkoihin. Korkojen ja lyhennystapojen vaikutusta asuntolainassa tullaan tarkastelemaan seuraavassa kappaleessa.

### 3 ASUNTOLAINOJEN KOROT JA LYHENTÄMINEN

Asuntolainassa korko muodostaa osatekijän lainan kokonaiskustannuksissa. Lainan kokonaiskorko muodostuu kahdesta osasta viitekorosta ja marginaalista. Muuttuvina korkovaihtoehtoina on asuntolainoissa euribor- ja prime-korot. Näihin molempiin syvennyttään tässä luvussa, tämän lisäksi käydään läpi lainan lyhentämiseen liittyviä seikkoja sekä suojautumista korkojen nousua vastaan.

Laina-ajan korkokehitystä ei pystytä ennakoimaan, ei voida tietää varmuudella mikä viitekoroista olisi lopulta edullisin. Laina-aika vaikuttaa ennustettavuuteen voimakkaasti ja asuntolainojen ollessa pitkiä, keskimitaltaan yli 17 vuotta ja uusien lainojen ollessa 20 ja 25 mittaisia, vaikeutuu ennakointi entuudestaan. (Osuuspankin verkkopankki 2014).

#### 3.1 Korkojen ja viitekorkojen määräytyminen

Korko määräytyy käytännössä rahoitusmarkkinoilla, kun lainanantajan ja -ottajan tarpeet kohtaavat syntyy rahalle hinta. Korko on lainan antajalle sijoitus, josta hän saa tuottoa kun lainan ottaja maksaa hänelle korvausta ajasta, jolloin raha ei ole antajan käytössä. Yleisesti korkoja on kahdenlaisia pitkiä sekä lyhyitä korkoja. Käytännössä pitkillä koroilla tarkoitetaan yli vuoden mittaisia korkoja. Yleisesti ainoita pitkiä korkoja asuntovelalliselle on kiinteät korkosopimukset. Lyhyillä koroilla tarkoitetaan asuntolainojen yhteydessä euribor- ja prime-korko sidonnaisia lainoja. (e-conomic 2014.)

Lyhimmät korot määräytyvät pitkälti ohjauskoron mukaan. Vaikka ohjauskorolla on suuri vaikutus muuttujana, vaikuttaa korkoihin myös markkinoilla vallitseva kysyntä ja tarjonta. Kun korkojakson juoksuaika on pidempi, alkaa enenevissä määrissä koron määräytymiseen vaikuttaa myös odotukset tulevista ohjauskoron muutoksista ja tulevaisuuden markkinanäkymät. Myös eri alueiden korkotasot voivat vaikuttaa toisiinsa, sillä nykyisin raha liikkuu vapaammin maiden välillä, kuin aikaisemmin. Siirryttäessä pitkäaikaisiin korkoihin alkaa koroissa näkyä myös ennusteet inflaation kehittymisestä. Jos uskotaan, että inflaation vauhti tulee kiihtymään tämä heikentää rahan arvoa, joka vaikuttaa osaltaan korkotasoon. Talouden kehityksen arviot vaikuttavat inflaation kehitysodotuksiin

voimakkaimmin. Yleisesti voidaankin sanoa, talouden ylikuumeneminen nostaa vallitsevaa tasoa hinnoissa ja matalasuhdanne laskee hintoja useilla alueilla ja tämä heijastuu myös korkoihin. (Pörssisäätiö 2014, 6.)

### 3.2 Korkovaihtoehdot

Korkovaihtoehtoja onkin asuntolainalla kaksi päätyyppiä, muuttuva- ja kiinteäkorkoinen. Muuttuvakorkoisissa yleisimmät korkovaihtoehdot on euribor- ja prime-korot. Kiinteä korko neuvotellaan pankin kanssa aina lainakohtaisesti. (Osuuspankin verkkopankki 2014). Kiinteää korkoa käsitellään omassa luvussa 3.2.3. ja tutkimusosassa kiinteä korko toimii tarjottavana lisäpalveluna riskitekijöitä vastaan.

#### 3.2.1 Euribor

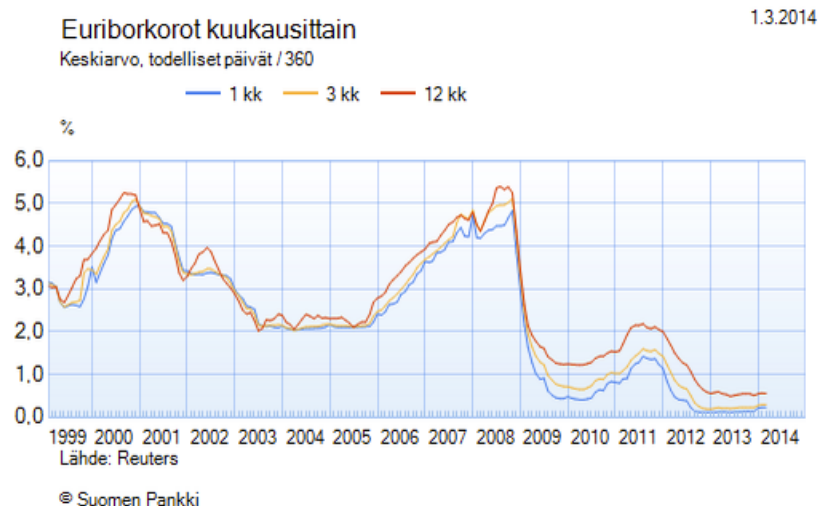
Euribor eli Euro Interbank Offered Rate on viitekorko, joka määräytyy sen mukaan millä hinnalla euroalueen parhaimmiksi luokitellut pankit ovat valmiina antamaan toisilleen luottoa vakuudettomasti. Euribor otettiin käyttöön vuonna 1999, tällöin se korvasi Suomessa aikaisemmin käytetyt heliborkorot. Euriborin käyttö on koko Euroopan talousalueen laajuista ja toimii samalla yhtenä talousalueen tärkeimmistä indikaattoreista. Euribor määräytyy, kun 49 eurooppalaista pankkia antavat oman arvion siitä hinnasta, millä olisivat valmiina antamaan toisilleen luottoa ilman vakuuksia. Kaikkia arvostuksia ei kuitenkaan huomioida vaan 15 prosenttia ylimmistä, sekä alimmista arvoista jätetään huomiotta. Jäljelle jääneiden arvostuksien keskiarvosta lasketaan uusi euribor kolmen desimaalin tarkkuudella. Euriborin julkaisu tapahtuu aina kello 12:00 Suomen aikaa. Suomessa toimivista pankeista mukana on ainoastaan Nordea Pankki Suomi Oyj. Euribor laskettiin aikaisemmin viidelletoista eri maturiteetille eli juoksuajalle. Lyhimmat ajat olivat 1-3 viikkoa ja loput 1-12 kuukautta. Juoksuajalla tarkoitetaan tässä yhteydessä ajanjaksoa, jonka kyseinen korko on voimassa ennen seuraava korontarkistushetkeä. (Euribor 2014.)

Vuonna 2013 päätettiin, että osa euribor-koroista poistetaan käytöstä ja Marraskuussa Euromaiden yhteistä markkinakorkoa (euriboria) uudistettiin Euroopan pankkiviranomaisen (EBN) ja Euroopan

arvopaperimarkkinaviranomaisten suositusten mukaisesti. Pois jätettiin kolmen viikon sekä neljän, viiden, seitsemän, kahdeksan kymmenen ja 11 kuukauden euribor-korot. Euroopan komissio on myös ehdottanut syyskuussa 2013, että viranomaiset alkaisivat valvoa euribor- sekä pankkien omia prime-korkoja. Kyseisellä viranomaisvalvonnalla halutaan estää korkojen manipulointia, määräytymisperusteet kuitenkin ovat säilyneet ennallaan. (Sullström 2013.)

Asuntolainan viitekoron ollessa euribor-sidonnainen euribor-koron juoksuaika kertoo aikavälin, jolloin asuntolainan korko pysyy muuttumattomana. Tästä johtuen euriborin aika määrää myös asuntolainalle korontarkistus jakson. Esimerkkinä jos lainalla on viitekorkona 12 kuukauden euribor-korko, lainan viitekorko tarkistetaan aina 12 kuukauden välein uudelle 12 kuukauden euribor-koron arvolle. Korontarkistuspäivänä asuntolainan kokonaiskorko näin ollen muuttuu aina viitekoron muuttumisen myötä. Lainaa allekirjoitettaessa ja nostettaessa euribor määräytyy aina edellisen päivän arvoon. (Osuuspankin verkkopankki 2014.)

Nykyisen poikkeavan matalan korkotason näkeekin selvimmin euribor-korkojen kehityksestä 2000-luvulla, kuvio 8.



KUVIO 8. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki 2014b)

Korkeimmillaan euribor 12 kk oli keskiarvoltaan 5,526 % lokakuussa 2008 ja matalimmillaan 0,51 % toukokuussa 2014. Kun kuukausittaisista keskiarvoista otetaan keskiarvo aina tammikuusta 1999, vuoden 2014 helmikuulle saakka, saadaan arvoiksi 2,856 %. Näin ollen pystytään sanomaan, että vuoden 2009

tapahtuneen jyrkän laskun jälkeen 12 kuukauden euribor ei ole kertaakaan tavoittanut 2000-luvun keskiarvoa. Myös mediaani, eli joukon keskimäinen luku, on ollut 2,522, jota ei ole tavoitettu vuoden 2009 jälkeen. Tässä lasketut ja ilmoitetut arvot ovat 12 kk euribor-koron kuukausittaisia keskiarvoja. Tarkastelu on tehty kuukausitasolla ja tulee muistaa, että alimmat ja ylimmät arvot ovat myös kuukauden keskiarvoista laskettuja, ei yksittäisiä arvostuspäiviä, laskenta on suoritettu todellisiin päiviin verraten ja jakajana on käytetty 360. (Suomen Pankki 2014b.)

### 3.2.2 Prime-korko

Prime-korot ovat pankkien itsensä päätettävissä olevia viitekorkoja ja ne seuraavat pankin näkemyksiä markkinatilanteesta ja vallitsevasta korkotasosta. Kuitenkaan pankit eivät muuta prime-korkoja aina markkinakorkojen muuttuessa, joten monesti muutokset prime-korossa tulee viiveellä. Kaikilla pankeilla on omat prime-korot, jotka kuvastavat kyseisen pankin näkemyksiä markkinatilanteesta ja taloudesta. Näin ollen prime-korkojen liikkeet ovatkin rauhallisempia, kuin euribor-korkojen. (Finanssivalvonta 2010a.)

Eri pankkien prime-korot myös poikkeavat toisistaan ja ovat arvoltaan hyvinkin erilaisia. Matalimpana pankkien prime-koroista on tällä hetkellä S-Pankin S-Prime 0,75 %:n arvolla ja kalleimpana on Danske Bankin prime-korko 1,40 %:n arvolla. Prime-korkojen määräytymisajatkin poikkeavat toisistaan huomattavasti Säästöpankin prime-korkoa on viimeksi tarkistettu 24.9.2012, kun LähiTapiola muutti omaan prime-korkoan viimeksi 3.3.2014. Viimeisen vuoden aikana kuitenkin kaikki ne pankit, jotka ovat tarkistaneet prime-korkojaan, ovat tarkistaneet niitä alaspäin.

OP-Pohjola-ryhmän prime-korko eli OP-Prime on tutkimuksen tekohetkellä 1,00 %. OP-Prime on pysynyt samassa tasossa jo marraskuusta 2012 asti, jolloin sitä tarkastettiin edellisen kerran. Taulukosta 1 voidaankin nähdä, että OP-Prime on hiukan keskiarvoa alempana. Prime-korkojen keskiarvon ollessa 1,11 % tasoa. Pankkien pitkään samoina pysyneet prime-korot sekä seikka, ettei yksikään pankki ole nostanut Suomessa prime-korkojaan viimeisen vuoden aikana, osaltaan

kuvastaa selvästi pankkisektorin näkemyksiä rahamarkkinasta ja talouden kehityksestä Suomessa sekä Euroopassa. (Kauppalehti 2014.)

TAULUKKO 1. Prime-korot (Kauppalehti 2014)

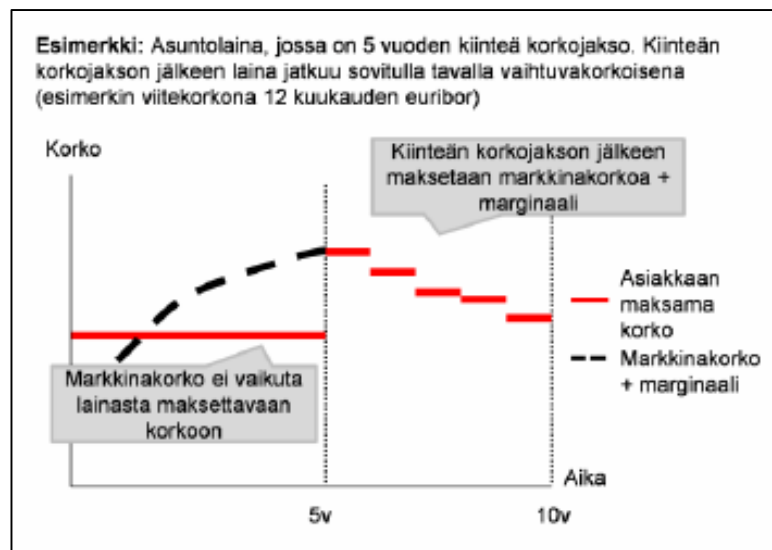
Primekorot		
Korko	Alkaen	%
<a href="#">Aktia Prime</a>	01.11.2012	1.25
<a href="#">Danske Bank Prime</a>	26.06.2013	1.40
<a href="#">FIM Prime</a>	01.01.2013	0.65
<a href="#">Handelsbanken</a>	01.11.2012	1.35
<a href="#">Hypo-Prime</a>	15.11.2012	0.80
<a href="#">LähiTapiola Prime</a>	03.03.2014	1.00
<a href="#">Nordea prime</a>	01.01.2014	1.35
<a href="#">Op-Prime</a>	06.11.2012	1.00
<a href="#">POP-Prime</a>	22.10.2012	1.30
<a href="#">S-Prime</a>	01.04.2013	0.75
<a href="#">SEB Prime</a>	01.12.2012	1.30
<a href="#">Sp-prime</a>	24.09.2012	1.00
<a href="#">ÅAB Prime</a>	26.09.2012	1.10

Myöhemmin tutkimuksessa käytettävä prime-korko on Osuuspankki oma prime-korko, joka on OP-Pohjola osuuskunnan (osk:n) ilmoittama viitekorko ja jolla OP-Pohjola-ryhmän prime-sidonnaisten lainojen korkokantaa säännellään Suomessa. OP-Pohjola osk:n johtokunta määrää OP-Primekoron määräytymisestä. Määräytymisperusteet ovat kuten muillakin pankeilla, vallitsevat markkinakorot ja odotukset korkojen kehityksestä. OP-Primeä pyritään pitämään markkinakorkoihin pohjautuvan vaihteluvälin puitteissa ja muutokset ilmoitetaan aina vähintään neljätoista vuorokautta ennen toteutusta sekä verkkopankin että toimipaikkojen välityksellä. OP-Primen muutokset vaikuttavat aina samana päivänä lainan kokonaiskorkoon, kun muutos tulee voimaan. (Osuuspankin verkkopalvelu 2010.)

### 3.2.3 Kiinteä korko

Kiinteässä korossa luoton kokonaiskorko pysyy ennallaan sovitun ajanjakson, joka on normaalisti muuttuvakorkoisia vaihtoehtoja pidempi. Näin ollen lainan kuukausierät ja kuukausierien sisältämä korko on tarkasti tiedossa koko jakson pituuden. Lainan kiinteän korkojakson kesto ja korkotaso neuvotellaan pankin

kanssa lainaneuvottelussa. Tämän jälkeen kiinteän koron ollessa voimassa lainan korko ei muutu, vaikka markkinakoroissa tapahtuisikin muutoksia. Ajanjaksojen kestot vaihtelevat pankkien välillä, yleisimpiä ovat kolmesta kymmeneen vuoteen kestävät korkojaksot. Kiinteän koron ehtoihin ja yksityiskohtiin vaikuttaakin vahvasti neuvottelutilanne markkinatilanteen ohella. Ajanjakson loputtua, jos laina-aika ei ole kokonaisuudessaan päättynyt ja laina ei ole loppuun maksettu, palaa laina neuvottelussa sovittuun viitekorkoon ja marginaaliin tai lainalle neuvotellaan uusi kiinteäkorkoinen ajanjakso, kuten kuvio 9 selventää. Lainan ennaikainen takaisinmaksu kuitenkin kesken kiinteän korkojakson saattaa aiheuttaa velalliselle lisäkustannuksia ja nämä määräytyvät aina pankin mukaan. Asunnonvaihtotilanteessa, jos lainan vakuuteen tarvitaan tehdä muutoksia, tulee muutoksista aina sopia pankin kanssa erikseen. Kulut ja maksut ovat nykyisin hyvin paljon riippuvaisia tapauksesta ja pankista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2012a.)



KUVIO 9. Kiinteäkorkoinen asuntolaina (OP-Pohjola-ryhmä 2013a)

Case-osuudessa oleva kiinteäkorko on Päijät-Hämeen Osuuspankissa oleva tuote ja noudattaa OP-Pohjola-ryhmän ehtoja. Osuuspankin tuotelehti, Kiinteäkorkoisen lainan ennaikainen maksaminen selventää tilannetta, missä pankki voi periä korvausta takaisinmaksusta. Tässä mainitaan, että korvausta lähdetään perimään jos uuden lainan korko on pienempi, kuin voimassa olevan lainan korko, kuvio 10. Jos uutta lainaa otetaan korkeammalla korolla, niin korvausta ei peritä. Haluttaessa muuttaa kiinteäkorkoinen laina vaihtuvakorkoiseksi kesken kiinteän

jakson peritään korvausta ja tilannetta verrataan ennaikaiseen lainan takaisinmaksuun. Korvausta peritään asiakkailta, koska pankille aiheutuu korkosopimuksen purkamisesta kuluja ja tappioita. Kuluttajansuojalaissa ja velkakirjan ehdoissa mainitaan, että tappiosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään korvaukset ennaikaisesta maksamisesta. Korvauksen laskentatapa voi poiketa pankkien välillä. Kuitenkin Osuuspankeissa lasketaan kyseinen korvaus käyttäen laskuria, joka on tehty Finanssivalvonnan ohjeistukset huomioon ottaen ja jos asiakas suunnittelee ylimääräistä lyhennystä, pankilta saa pyydettyä arvon perittävästä korvauksen määrästä.

**Esimerkki 1: korvaus ennaikaisesta takaisinmaksusta peritään**

Laina-aika	10 vuotta
Lainan alussa kiinteä korkojakso	5 vuotta
Kiinteä korko	5 %

Kiinteäkorkoinen asuntolaina maksetaan ennaikaisesti takaisin 3 vuoden kuluttua. Kuukausittain lyhennettävän asuntolainan määrä on takaisinmaksuhetkellä 70 000 euroa ja vastaavan uuden (kahden vuoden) kiinteäkorkoisen lainan korko on 5 %:n kiinteää korkoa **matalampi**, esimerkiksi 3 %.

**Pankki perii korvauksen ennaikaisesta takaisinmaksusta.** Korvaus lasketaan jäljellä olevalta kiinteäkorkoiselta laina-ajalta (kaksi vuotta). Korvauksen määrä riippuu takaisinmaksuttavan ja uuden vastaavan lainan korkoerosta (5 % - 3 % = 2 %). Esimerkissä perittävä korvauksen määrä on noin 2 500 euroa.

KUVIO 10. Kiinteäkorkoinen asuntolaina (OP-Pohjola-ryhmä 2013a)

Tarkkaa euromäärää korvaukselle ei kuitenkaan pystytä määrittelemään vasta kuin oikealla takaisinmaksuhetkellä. Määräviä tekijä korvaukselle on korkoerotus poismaksettavan ja uuden lainan välillä siltä jaksolta, mitä on vielä kiinteäkorkoisena jäljellä. (OP-Pohjola-ryhmä 2013a.)

### 3.3 Kokonaiskorko ja todellinen vuosikorko

Kokonaiskorkoon lasketaan yhteen lainan marginaali ja viitekorko (Tuhkanen 2006, 34). Marginaali on pankin osuus kokonaiskorosta, jolla pankki kattaa omia kustannuksiaan ja hinnoittelee asuntolainan riskiä. Marginaali on aina asuntolainoissa asiakaskohtainen ja siihen suurimmat vaikuttavat tekijät ovat



maksukyky ja luotolle tarjottava vakuus sekä kokonaisasiakkuus. (Osuuspankin verkkopankki 2014). Todellinen vuosikorko on kokonaiskorosta poiketen lainan laskennallinen korko, jossa on yhteenlaskettuna korkokuluiksi kaikki lainan nostamiseen ja hoitamiseen liittyvät kulut koko laina-ajalle jaksotettuna. Todellista vuosikorkoa laskettaessa otetaan aina huomioon neuvoteltu pääoma, lyhennysohjelma sekä allekirjoitushetken korko ja palkkiot, niin että ne pysyisivät muuttumattomina koko neuvotellun laina-ajan. EU:n direktiivin mukaisesti todellinen vuosikorko tulee laskea aina samalla kaavalla kaikkien luottoa myöntävien laitosten toimesta, jotka harrastaa antolainaus toimintaa alueella EU:n alueella. Yhtenäinen laskentatapa, sekä kuluttajansuojalain tuoman ilmoitusvelvollisuuden myötä on luottojen vertailu helpottunut. Yleisimpiä todelliseen vuosikorkoon vaikuttavia tekijöitä asuntolainoissa, koron lisäksi, ovat laskutuskulut, nostopalkkio ja erilaiset muutoskulut, kuten lainan viitekoron muutos palkkiot tai lainan maksuohjelman muutos palkkiot. (Tuhkanen 2006, 34.)

### 3.4 Lyhennystavat

Lyhennystapoja yleisesti on käytössä kolme erilaista tapaa. Luoton lyhennystapa vaikuttaa osaltaan luoton kokonaiskustannuksiin sekä kokonaislaina-aikaan. Lyhennystapoja ovat tasaerä, tasalyhennys ja annuiteetti. OP-Pohjola-ryhmän verkkosivuilta käytetään annuiteettilyhenteisestä lainan maksutavasta termiä muuttuva annuiteetti, joka kuvastaa lainan kuukausierän muuttumista niin, ettei laina-aika muutu selvemmin kuin pelkkä annuiteetti sana. Lyhennystapa vaikuttaa hyötyihin, joita lainaa lyhentäessä saa. Tällaisia hyötyjä voi olla maksuerän suuruuden arvattavuus, pienemmän korkokulut tai maksuerän madaltuminen matalassa korkotasossa. Kuitenkin on hyvä tietää miten, valittu tapa vaikuttaa lainan lyhentämiseen konkreettisesti.

#### 3.4.1 Annuiteetti

Annuiteettilyhenteisen lainan kuukausierä sisältää sekä lainan pääoman lyhennyksen että korkokulut. Viitekoron muuttuessa annuiteettilyhenteinen lainan kuukausierä kuitenkin muuttuu, niin että laina-aika pysyy alkuperäisen velkakirjan mukaisena. (Finanssivalvonta 2014). Case-osuudessa käytetään lyhennystapana

muuttuvaa annuiteettia, tämä on Päijät-Hämeen Osuuspankissa käytettävä lyhennystapa ja käytännössä kaikkien uusien asuntolainojen annuiteettilyhennys on muuttuva annuiteetti.

#### 3.4.2 Tasaerä

Tasaerälyhenteinen lainan on toinen yleisesti käytössä olevista lyhennystavoista. Tässäkin lyhennystavassa maksuerä pitää sisällään lainan pääoman sekä korkokulut. Lisäksi maksuerä säilyy muuttumattomana myös viitekoron muuttuessa. Näin ollen tasaerälyhenteisessä lainassa laina-aika mukailee koron muutoksia. Tasaerälainaa ottaessa onkin hyvä muistaa, että korkojen nousu voi vaikuttaa huomattavasti laina-aikaan. Lainaneuvottelussa voi pyytää laskelmia, kuinka korkojen nousu tulee vaikuttamaan tasaerälyhenteisen lainan kokonaislaina-aikaan. (Finanssivalvonta 2014.)

#### 3.4.3 Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa, lainaa maksetaan takaisin tasasuuruksina erinä pääomaan, mutta kokonaismaksuerään lisätään vielä korkojen osuus. Korke lasketaan tässä maksutavassa aina jäljellä olevalle pääomalle. Kuten annuiteettilyhennystavassa, myös tasalyhenteisessä ei laina-aika muutu korkojen muuttuessa. (Finanssivalvonta 2014.)

#### 3.4.4 Lyhennystavan vaikutus maksettuihin korkoihin

Lyhennystapa vaikuttaa lainan korkokuluihin ja lainaerän suuruuteen. Suurin vaikuttava tekijä on lainan pääoman lyheneminen, sillä pääomasta lasketaan korkojen määrä. Lainan maksutapaa valittaessa on hyvä verrata eri tapojen vaikutusta kokonaiskuluihin, mutta myös omaa elämäntilannetta on syytä miettiä. Kaikki lyhennystavat eivät sovi kaikille elämäntilanteille. Osa asuntolainan ottajista haluaa, että korkokulut pankille on mahdollisimman pienet ja ovat valmiita maksamaan suurempaa kokonaislyhennystä alussa. Toiset haluavat, että laina-aika ei muutu vaan he tietävä alusta alkaen, koska oma asunto on velaton. Osa taas haluaa, ettei kuukausierä tule muuttumaan viitekorontarkistuksen

yhteydessä ja oman talouden maksuvaran pystyy suunnittelemaan tarkasti, vaikka korot nousisivatkin. Kyseiset asuntokunnat ovat valmiita maksamaan tämän vuoksi enemmän kokonaiskorkokustannuksia ja ovat valmiina pidempään laina-aikaan.

Ohessa on lainalaskurilla laskettu lyhennystavan vaikutuksia kokonaiskorkokustannuksiin. Lähtötietoina on käytetty 100 000 euron lainapääomaa ja laina-aikana toimii 20 vuotta. Kokonaiskorkona on käytetty 2,5 % tasoa, laskelmassa ei ole huomioitu muita lainan kuluja kuin teoreettinen nostokulu 500 euroa ja korkokulut. Onkin hyvä muistaa, että laina-ajan jatkuessa asuntolainan ottaja maksaa myös lainanhoito- ja laskutuskuluja enemmän, eikä ainoastaan vain korkokuluja.

Ensimmäisenä on annuiteettilyhenteinen lainan kulut kuvion 11 mukaan. Tässä kokonaiskorot laina-ajalta ovat yhteensä 27 177 euroa, todellisen vuosikoron ollessa 2,63 %.

Lainalaskin	
Lainan määrä	<input type="text" value="100000"/> euroa
Laina-aika	<input type="text" value="20"/> vuotta
Maksan alkuun vain korkoja	<input type="text" value="0"/> vuotta
Lyhennystapa	<input type="text" value="Annuiteetti"/>
Lainan korko	<input type="text" value="2,50"/> %

<b>Lainan määrä</b>	100000 euroa
<b>Laina-aika</b>	20 vuotta
<b>Kuukausierä</b>	530 euroa
<b>Erien lukumäärä</b>	240 kpl.
<b>Korot laina-ajalta yhteensä</b>	27177 euroa
<b>Todellinen vuosikorko</b>	2,63 %

Mahdollinen koron muutos vaikuttaa kuukausierän määrään. Jos lainan korko nousee, kuukausierän määrä nousee, ja jos lainan korko laskee, kuukausierän määrä laskee. Laina-aika ei tällöin muutu.

Todellisen vuosikoron laskennassa oletetaan, että lainan perustamiskustannukset ovat 500 euroa.

Todellisessa vuosikorossa ei ole huomioitu lainan maksuerän automaattisesta veloituksesta tai paperilaskusta aiheutuvaa kustannusta.

KUVIO 11. Lainalaskuri (Nordean verkkosivut 2014)

Tasaerälyhennyksellä korkokustannukset ovat samat, kuin annuiteetilainassa laskennallisesti. Sillä korko lasketaan nykyisen tilanteen mukaan, eikä laina-ajan muuttumisessa ole vaikutusta annuiteetin ja tasaerän välillä, kun lasketaan

kokonaiskuluja lähtötilanteessa koko laina-ajalle. Muutos maksettuihin korkokuluihin näkyy, kun verrataan tasalyhenteistä lainaa tasaerä- ja annuiteettilyhenteisiin. Alla olevasta kuviosta 12 nähdään, että tasalyhenteisellä lainalla korkokulut ovat vain 25 104 euroa koko laina-aikana.

Lainalaskin	
Lainan määrä	<input type="text" value="100000"/> euroa
Laina-aika	<input type="text" value="20"/> vuotta
Maksan alkuun vain korkoja	<input type="text" value="0"/> vuotta
Lyhennystapa	<input type="text" value="Tasalyhenteinen"/>
Lainan korko	<input type="text" value="2,50"/> %

<b>Lainan määrä</b>	100000 euroa
<b>Laina-aika</b>	20 vuotta
<b>Kuukausierä</b>	625 euroa
<b>Lyhennys</b>	417 euroa
<b>Korko</b>	208 euroa
<b>Erien lukumäärä</b>	240 kpl.
<b>Korot laina-ajalta yhteensä</b>	25104 euroa
<b>Todellinen vuosikorko</b>	2,59 %

Lyhennyksen osuus on koko laina-ajan sama. Korkojen määrä pienenee, kun laina vähenee. Laina-aika pysyy muuttumattomana. Mahdollinen koron muutos vaikuttaa kuukausierän määrään. Jos lainan korko nousee, kuukausierän määrä nousee, ja jos lainan korko laskee, kuukausierän määrä laskee. Laina-aika ei tällöin muutu.

Todellisen vuosikoron laskennassa oletetaan, että lainan perustamiskustannukset ovat 500 euroa.

Todellisessa vuosikorossa ei ole huomioitu lainan maksuerän automaattisesta veloituksesta tai paperilaskusta aiheutuvaa kustannusta.

## KUVIO 12. Lainalaskuri (Nordean verkkosivut 2014)

Tämä on 2073 euroa vähemmän kuin tasaerä ja annuiteettilainassa. Poikkeavuus johtuu kun tarkastellaan lyhennyseriä. Tasalyhenteisessä molemmissa on 20 vuoden laina-ajalla kuukausieränä 2,50 % korolla 530 euroa kuukaudessa, kun lainan pääoma on 100 000 euroa. Tasalyhenteisessä lainassa kuukausierä on yhteensä 625 euroa, josta pääoma lyhennyksen osuus on 417 euroa ja korkojen osuus 208 euroa lähtötilanteessa. Tässä maksutavassa koko laina-ajan pääoman lyhennyksen suuruus pysyy samana ja korkojen määrä laskee. Lainaa maksettaessa korko lasketaan aina jäljellä olevalle pääomalle.

Tasaerälyhenteisessä lainassa tulee kuitenkin aina muistaa laina-ajan muuttuminen korkojen mukaan. Jos ottaa esimerkiksi pääomaltaan 100 000 euron lainan, 2,5 % korolla ja 20 vuoden laina-ajalla, pitäisi 6 % korolla maksaa 184 euroa enemmän kuukaudessa, että laina lyhenisi 20 vuodessa. Jos kuukausierän pysyisi samana,

laina-aika tulisi olemaan 287 vuotta ja 5 kuukautta. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2014.)

### 3.5 Korkoriski

Sanalla riski tarkoitetaan negatiivista vaikutusta, uhkakuvaa tai mahdollista haittaa joka voi toteutua, kun tarkastellaan ilmiön muutosta negatiivisista lähtökohdista. Koron tuoma negatiivinen tekijä onkin korkoriski. Muuttuvakorkoisten lainojen korkotaso elää markkinakorkojen mukana ja mukailee korkotasoa luoden riskitekijän. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 40 ja 39.) Korkojen muuttumisesta voi koitua haittaa asuntovelalliselle, kun oletettu korkotaso ei toteudu ja lainan korkotaso muuttuu asuntovelalliseen nähden epäsuosiolliseen suuntaan. Vaihtelu koetaan epävarmuutena ja haittana, jolloin se muodostaa riskitekijän ja tämä voi aiheuttaa muutoksia kuluissa, kun kyseessä on asuntolainan korkojen maksu. (Tuhkanen 2006, 312.)

Korkoriskin vaikutusta maksuerään voidaan laskea nykyisin helposti eri pankkien verkkopankeissa olevilla lainalaskureilla sekä lainaneuvottelussa saa tietoa maksuvarasta jota usein peilataan korkojen nousu tilanteeseen. Alla kuvio 13 antaa esimerkki tilanteen, joka on laskettu OP-Pohjola-ryhmän käyttämällä ”Säästäminen lainan ohella” -laskurilla.

	Lainan tiedot ja nykyinen kokonaiskorko	Esimerkkilaskelma 6 % kokonaiskorolla
Lainan määrä	100 000 €	100 000 €
Lainan kokonaiskorko	2,50 %	6,00 %
Laina-aika	20 v   0 kk	20 vuotta 0 kuukautta
Lainan hoitoon kuukausittain (tasaerä)*	529 €	713 €
6 %:n ja nykytilanteen välinen erotus	184 €	
Omavalintainen säästösumma	-	
<b>Säästämiseräksi kuukausittain</b>	<b>184 €</b>	

\* tasaerä sisältää lyhennyksen ja koron

KUVIO 13. Kerrytä Säästöjä kun lainan korot ovat alhaalla (Osuuspankin verkkopankki 2014)

Laskennassa on käytetty samaa lainamäärää, kokonaiskorkoa sekä laina-aikaa, kuin aikaisemmin käytetyissä lainalaskureissa.

Korkojen vaikutus maksuerään nyt, kun eletään matalien korkotasojen aikaa näkyy selvästi. Nykytilanteen ja 6 % korkotason erotuksesta esimerkkilaskelmassa jääkin eroa 184 euroa kuukaudessa. Tästä voidaan todeta, että matala korkotaso heijastuu pienempinä kuukausierinä. Tämä tekijä on hyvä tunnistaa jo lainaa ottaessa, sillä korkojen noustessa ei välttämättä edes tasaeräyhennys säily samana, jos laina-aika pitenee huomattavasti yli 25 vuoden. Kun tunnistaa riskitekijän vaikutukset, pystyy varautumaan korkojen nousun. (Osuuspankin verkkopankki 2014.)

Finanssialan Keskusliiton tutkimuksen mukaan, lainanottajat näkevät varautumisen korkojen nousua varten hyvin tärkeänä. Vuonna 2012 miltei 80 prosenttia Finanssialan Keskusliiton tutkimukseen vastanneista kertoi varautuvansa korkojen nousuun. Haastattelun otanta kattoi 2400 henkilöä, joiden ikähaarukka oli viidentoista ja seitsemänkymmenen neljän ikävuoden välillä. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

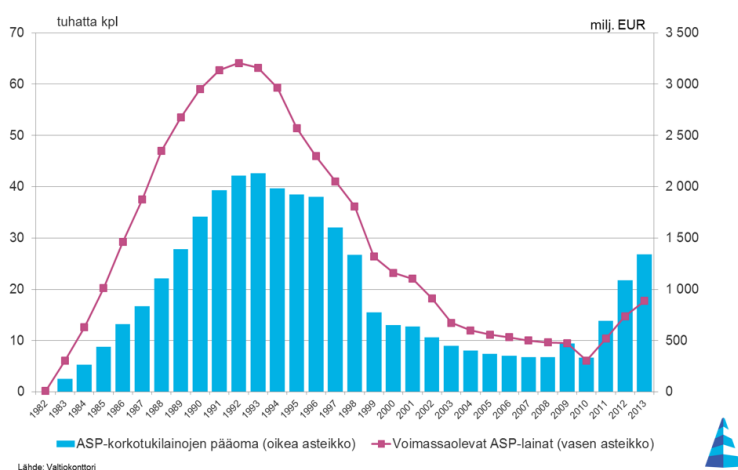
### 3.6 Korkotuki ja muut yleisimmät erikoislainat

Asuntolainoille on mahdollista saada valtion korkotukea. Yleisimmät yksityishenkilöiden korkotuet ovat omistusasuntolainan korkotuki ja korkotuki ASP-lainalle. Korkotuen myöntäjänä toimii aina jokin muu taho kuin pankki. Pankki myöntää korkotukilainasta vain itse velan.

Omistusasuntojen korkotukilainan voi saada matalaenergiatalon rakentamiselle, joka tulee omaan asuinkäyttöön. Korkotuki tulee hakea lainalle aina etukäteen ja käyttötarkoituksena lainalla tulee olla rakentamisen rahoittaminen. Rakennettava omakotitalo tulee olla lainansaajan vakituksessa asuinkäytössä valmistuttua, mutta omistusasuntolainan korkotuki ei edellytä, että kyseessä olisi ensiasunnon rakentaminen. Asuntolainan myöntämisestä ja ehdoista kuitenkin kuluttaja neuvottelee aina luottoa myöntävän pankin kanssa. Varsinaisen korkotuen myöntää asunnon sijaintikunta. Korkotuen maksaa Valtionkonttori aina kahdesti vuodessa, kuuden kuukauden välein. Korkotuki maksetaan siltä osin kokonaiskorosta, joka ylittää 3,8 prosenttia.

Toinen yleisimmistä yksityishenkilöiden korkotukilainoista on ASP-korkotuki. ASP-korkotuki on voimassa kymmenen vuotta lainan nostamisesta ja kokonaislaina-aika ei voi ylittää kahtakymmentä vuotta. Ensimmäisen kymmenen vuoden aikana, kun korkotuki on voimassa, voi ASP-lainalla olla enintään kaksi maksuvapaa vuotta. Kyseisen ajan ylittyessä lainan korkotuki katkeaa. Omistusasuntolainan korkotuesta ASP-korkotuki eroaa myös tuen määrältä. ASP-korkotuesta 3,8 % kokonaiskoron ylittävistä osasta 70 % hyvitetään korkotukena. Korkotuki maksetaan suoraan pankille ja pankki veloittaa lainansaajalta korkoa, josta on vähennetty tuen osuus. Korkotukea maksetaan niin ikään kahdesti vuodessa ja ASP-korkotuen voi saada ainoastaan asuntoon, joka tulee omaan vakituiseen asuinkäyttöön. ASP-lainan korkotuen voi säilyttää lainalla, jos velallinen joutuu muuttamaan koulun tai töiden vuoksi toiselle paikkakunnalle enintään kahden vuoden ajan, jolloin asuntoa voidaan vuokrata ulkopuoliselle ilman etuuksien menettämistä. Tällaisista muutoksista tulee kuitenkin aina ilmoittaa erikseen valtionkonttorille. ASP-asunnon voi myydä ja korkotuen säilyttää, jos uuden asunnon hankkii kohtuullisessa ajassa ja lainatarve säilyy. Myös luotonantajan tulee hyväksyä tarvittavat muutokset. ASP-lainan korkotuen myöntäjänä toimii valtionkonttori. (Valtionkonttori 2014.)

ASP-lainojen suosio on ollut huimassa kasvussa vuodesta 2010 lähtien.



KUVIO 14. Voimassa olevat ASP-lainat Suomessa (Finanssialan Keskusliitto 2014)

Myönnettyjen lainojen määrä onkin noussut nyt vuodesta 2010 yli kolminkertaiseksi ja onkin korkeimmillaan 2000-luvun aikana, kuvio 14.

ASP-lainan suosion kasvua selittää korkotuen lisäksi myös muut edut ASP-lainassa. ASP-laina edellyttää 10 % omasäästöosuutta, jonka määrää ostettavan asunnon kauppahinta. Säästöaika tulee olla vähintään kahdeksan vuosineljännestä ja kullakin vuosineljänneksellä on säästösumman oltava vähintään 150 euroa ja enintään vuosineljänneksellä saa tilille säästää 3000 euroa. ASP-tilisäästöstä itsestään hyötyy matalan korkotason aikana talletuskoron muodossa, joka on yleisesti korkeampi kuin muissa tilisäästötuotteissa. Lisäksi, jos talletus käytetään asunnon ostoon ja ASP-ehdot täyttyvät, pankit maksavat lisäkorkoa talletukselle. Poikkeuksellisesti molemmat korkotulot ovat verovapaita, kun normaaleista talletuskoroista peritään aina lähdevero. ASP-lainalle saa myös tavallista suuremman valtioneuvoston takauksen, joten oma ASP-säästö yhdessä ostettavan asunnon sekä valtioneuvoston takauksen kanssa, kattaa normaalitilanteissa lainan vakuudet. Lainan vakuudet neuvotellaan aina lainakohtaisesti pankin kanssa, joten poikkeuksia voi olla. ASP-korkotukilainan määrä vaihtelee asuinalueittain:

- Helsingissä sijaitsevaan asuntoon korkotukilainaa voi saada enintään 145 000 euroa
- Espoo, Kauniainen ja Vantaa, enintään 125 000 euroa
- Muualla Suomessa enintään 100 000 euroa

Korkotukilainalle saatavasta valtioneuvoston takauksesta ei myöskään peritä valtioneuvoston takauspalkkiota. (Osuuspankin verkkopankki 2014.)

### 3.7 Korkokatto

Korkokatto on sopimus, jonka asuntolainan ottaja sopii pankin kanssa. Korkokatto toimii leikkurina, jossa kattotaso määrittää ylimmän kokonaiskoron lainalle. Korkotason noustessa lainan korko ei siis nouse yli kattotason. Periaatteellisesti kattosopimukset ovat korkojohdannaissopimuksia, jotka toimivat sijoitustuotteina pankille ja suojatuotteena asuntolainan ottajalle. Kattosopimuksessa pankki tarjoaa maksua vastaan asiakkaalle mahdollisuuden sopimukseen, josta voi syntyä korkohyötyä, mutta sopimuksessa piilee myös riski koron pysyessä kattotason alapuolella. Tällöin syntyy maksetusta korkokattopalkkiosta tappiota asuntovelalliselle. Korkokaton palkkion määrään vaikuttaa lainan pääoma, korkokaton taso, voimassaoloaika sekä tilanne markkinoilla. Todellista hyötyä



onkin vaikea ennustaa tai laskea, sillä korkojen kehitystä ei pystytä varmuudella tietämään sopimusta tehdessä. Korkokattojen hinnoittelu ja hinnan määräytyminen vaihtelee pankeittain. Myös korkokattojen laskentatavassa ja maksujen määräytymisissä voi olla eroja pankkien välillä. (Pörssisäätiö 2012.)

Korkokatto onkin lainalle saatava lisäpalvelu ja kattolainat ovatkin yleistyneet viime vuosina. Vuonna 2012 Finanssialan Keskusliitto teetti tutkimuksen, josta tuli ilmi, että korkokattoja on 27 prosentilla lainaa ottaneista. Korkokaton voi ottaa sekä asuntolainaan että kulutusluottoon. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

OP-Pohjola-ryhmän korkokatto asuntolainan ottaja voi varmistaa, ettei kokonaiskorko nouse yli korkokattotason, tämä onkin siis eräänlainen turvaa ja varmuutta tuova tuote. Lainan kokonaiskoron ollessa kattotasoa alhaisempi lainan korko seuraa voimassa olevaa korkoa, kuten kuvio 15 osoittaa. Useimmiten pankeilla vaihtoehtoja kattotasoilta sekä suojausajalle ja näiden yhdistelmä määrääkin korkokaton hinnan, joka maksetaan pankille katon alkamisajankohtana. Korkokattolaina on aina euribor-sidonnainen ja korkokaton voi ottaa myös olemassa olevaan vanhaan lainaan. (Osuuspankin verkkopankki 2014.) Case-osuudessa käytetty korkokatto on OP-Pohjola-ryhmän palvelu.



KUVIO 15. Korkokaton toimintaperiaate (OP-Pohjola-ryhmä 2013b)

Korkokatto yleistettynä onkin suojatutumiskeino oletettua korkojen nousua vastaan. Korkokaton hyvät puolet tulevat parhaiten esille nousujohteisessa markkinatilanteessa, jossa myös korkotaso nousee. Korkokatto tarjoaa enemmän joustoa lainalle kuin kiinteä korko, sillä korkokattollista asuntolainaa voidaan yleensä lyhentää tai maksaa myös ennenaikaisesti osittain tai kokonaan takaisin

ilman lisäkustannuksia pankille. Huonona puolena on, että korkotason pysyessä matalampana kuin kattotaso, ei asuntolainan ottaja hyödy maksamastaan lisäpalvelusta. Korkokatosta perittävä maksu ei ole verovähennyskelpoinen. Jos korkokatto on maksettu pankista otetulla lainarahalla, ei myöskään kyseisen lainan korot ole vähennyskelpoisia verotuksessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2012b.)

### 3.8 Korkokaton ja kiinteän koron vertailu

Kiinteässä korossa voidaan kaikki lainan hoitokulut ennustaa korkojakson aikana, jolloin kiinteä korko on voimassa. Korkokatossa tiedetään vain kattotaso eli korkeimmat mahdolliset kulut katon voimassaolon aikana. Molemmissa palveluissa on siis hyötynä varmuus tulevista kuluista. Kiinteän koron saa niin uuteen, kuin vanhaankin asuntolainaan. Tämä seikka on sama molemmissa suojaustyypeissä. Kiinteästä korosta ei tarvitse maksaa ylimääräisiä maksuja kiinteää korkoa sovittaessa toisinkuin korkokatosta. Kiinteäkorkoiselle lainalle ei pystytä tekemään muutoksia jakson aikana ilman neuvottelua pankin kanssa ja mahdollisia lisämaksuja. Korkokattolainalle voi tehdä vapaasti ylimääräisiä lyhennyksiä tai vaihtoehtoisesti maksaa lainan ennaikaisesti takaisin pankille ilman korkosanktioita. Parhaiten kyseisien sopimusten eroavuudet näkyvät lainalla näkyvät alla olevasta kuviosta 16. (Osuuspankin verkkopankki 2014.)



KUVIO 16. Asuntolainan korkosuoja (Osuuspankin verkkopankki 2014)

Seikka jota usein mietitään, on kannattavuus korkokaton ja kiinteänkoron välillä. On hyvä muistaa, ettei kannattavuutta tuotteiden välillä pysty aukottomasti laskemaan tuotetta valittaessa. Molemmilla tuotteilla on etunsa sekä haittansa maailmassa, jossa tilanteet voivat muuttua hyvinkin nopeasti. Vasta jälkikäteen

asuntovelallinen pystyy laskemaan tarkasti, kannattiko kyseinen sopimus vai oliko kokonaiskulut hyötyä suuremmat. Molemmat tuotteet ajavat kuitenkin samaa päämäärää tehokkaasti, eli ennustettavuutta sekä riskien ehkäisyä.

Kuitenkin korkoriskit eivät ole ainoita, joita asuntolainan ottaja kohtaa kuten jo aikaisemmin on todettu. Suurenevat kulut korkojen nousun muodossa vaikuttavat maksuvaraansa, mutta vaikuttavia seikkoja voi olla myös muitakin. Muina seikkoina voidaan pitää elämäntilanteiden muutosta, joko vähitellen tai yllättäen, huonompaan suuntaan. Elämäntilanteet voivat muuttua huomattavasti asuntolainan lyhennyksen aikana, jopa useamman kerran, ei toki aina huonompaan, mutta riskitekijöiden kannalta on hyvä tiedostaa seikkoja jotka heikentävät mahdollisuutta suoriutua velkarasitteesta. Seuraavaksi tullaan tutkimaan millaisissa negatiivisissä tilanteissa todennäköisemmin maksukyky vaarantuu, jotka eivät johdu korkomarkkinoista ja miten niiltä voidaan suojautua.

## 4 SUOJAUTUMINEN ELÄMÄNTILANTEIDEN MUUTOKSILTA

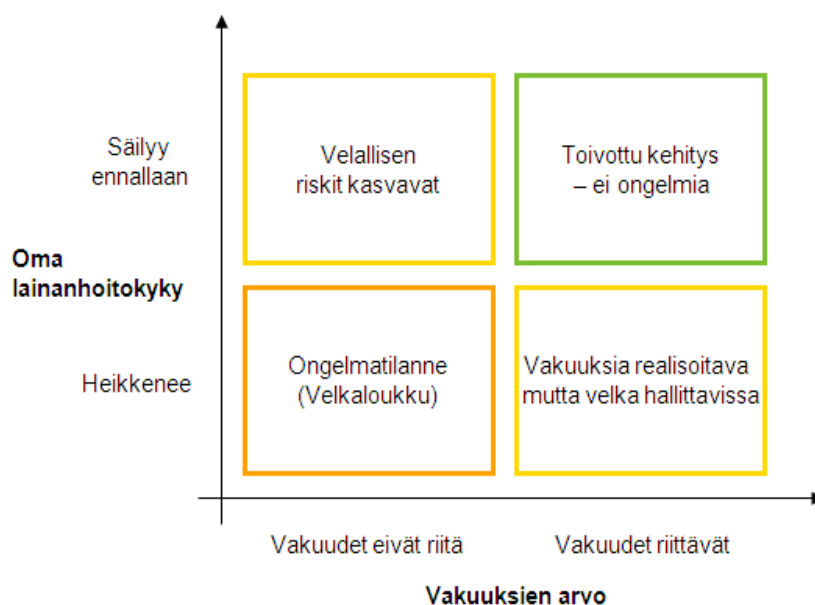
Kaikilla eri riskeillä on yksi yhteinen tekijä ja se on velallisen mahdollisuus maksaa lainaa takaisin velkojalle. Yleisimmät maksukyvyyn vaarantavat negatiiviset muutokset asuntovelalliselle on työttömyys, työkyvyttömyys, pitkäaikainen sairaus tai lähiomaisen kuolema. Nämä tekijät voivat joko äkillisesti tai pidemmän ajan saatossa vaarantaa asuntolainan takaisinmaksun. Eri muutostekijöiden huomiotta jättäminen voikin aiheuttaa tilanteen, jossa velkarahalla ostettu asunto joudutaan myymään, koska lyhennykset ovat liian suuria maksukyvyille.

Pankit ovat velvollisia, viranomaisten määräyksestä, valistamaan asiakkaita maksukykyriskeistä ja arvioimaan lainanottajien maksukyvyyn riittävyyttä. Valvomisesta ja velvoitteista huolimatta varsinainen vastuu on velallisella itsellään. Parhaimpana sääntönä voidaankin pitää sitä, että lainamäärä on mitoitettu aina velallisen tai velallisten maksukyvyyn mukaan ja etukäteen on suunniteltu, kuinka turvataan sekä suojataan maksukyvyyn säilyvyys. (Finanssivalvonta 2014.)

### 4.1 Velkaloukku

Velkaloukulla tarkoitetaan kuvion 17 kaltaista kokonaistilannetta, joka luo asuntovelanottajan suurimman uhkakuvan. Velkaloukku syntyy, kun yhtäaikaisesti maksukyky heikkenee ja asuntojen arvot laskee. Asuntojen hintojen laskuun asuntomarkkinoilla ei asuntovelallinen pysty vaikuttamaan, mutta maksuvaran muutoksiin pystyy jokainen velallinen vaikuttamaan omilla kulutus tottumuksillaan ja etukäteisvarautumisella. Jos asuntojen hinnat lähtevät laskemaan, mutta maksuvara ja talouden tulot pysyvät ennallaan, ei vielä varsinaista ongelmaa ole muodostunut, mutta velallisen on hyvä ottaa huomioon kasvaneet riskitekijät. Tilanteessa, jossa maksukyky on heikentynyt pysyvästi, mutta asunnon arvo on säilynyt samana tai noussut on asuntovelallisella mahdollisuus edelleen hallita omaa taloutta ja palauttaa tasapaino realisoimalla vakuuksia ja järjestelemällä velka sellaiseen tilaan, jota hän pystyy jälleen hoitamaan. Asunnon ollessa ainoa varallisuus velallinen selviää vielä tilanteesta myymällä asunnon ja maksamalla velat kokonaan pois. Suurin uhkatilanne

syntyykin, jos asuntovelallisen tulot ovat heikentyneet ja asuntoa myytäessä ei kauppahinta kata kaikkia velkoja. Näihin seikkoihin tulisin asuntovelallisen kiinnittää huomiota, ennen kuin hän on ottamassa lainaa. Tulisi pohtia miten näiltä tilanteilta pystyttäisiin välttymään. Finanssivalvonta suosittelee myös kuluttajia käymään läpi laskelmia, miten eri tekijät vaikuttavat velkataakasta suoriutumiseen ja jääkö lainanlyhentämisen sekä kiinteiden kulujen jälkeen rahaa enää muuhun elämiseen. (Finanssivalvonta 2014.)



KUVIO 17. Maksukykyyn liittyvät riskit ja vakuusarvoon liittyvät riskit (Finanssivalvonta 2014)

Maksuvaraa vertailtaessa ja lainamäärää mietittäessä onkin hyvä muistaa, että Finanssivalvonta on antanut pankeille kehotuksen verrata asiakkaidensa maksuvaraa vähintään kuuden prosentin korkotasoon, samaan mihin aikaisemmin tutkimuksessa viitattiin ”stressitestinä” asuntovelalliselle. (Finanssivalvonta 2010b).

#### 4.2 Säästäminen

Säästäminen on kaikille hyvin tärkeä elementti oman talouden hoidossa, kaikkien olisi hyvä säästää, vähintään sen verran kuin pystyy. Talouden turvaamiseksi tulisi olla muutaman kuukauden käteen jäävä palkka säästössä. Säästöä suositellaan, jotta asuntovelallinen pystyisi varautumaan yllättäviin menoihin, eikä riskiä

lisävelkaantumisesta olisi. Pienelläkin säästämällä ja säästöillä pärjää jo hyvin, kun elämisen menot on tarkkaan laskettuna. Asuntokunnan olisi hyvä tietää, kuinka paljon on säästöjä sekä lainaa. Tämä auttaa talouden suunnittelussa. On hyvä muistaa, että asuntolainan maksaminenkin on pääomalyhennysten osalta ikään kuin säästämistä, mutta varat ovat käytössä vasta asunnon realisoinnin jälkeen. Säästämistapoja ja -tuotteita on monia, joiden tuotot vaihtelevat. Tutkimuksen case-osuudessa tarkoitus on ainoastaan tarkastella koettua hyötyä suhteessa säästämisen ja sen välillä ettei säästä. Säästämällä yksinkertaisesti tarkoitetaan sitä, ettei kaikki mitä tilille tulee mene, vaan jotain jää säästöön. (Pesonen 2013, 7-11.) Tässä kappaleessa puhutaankin lähinnä säästämistä lainan maksamisen ohella ja lisäksi.

Säästäminen onkin yksinkertainen tapa suojata maksuvara. Säästämällä voi kerätä suojaavaa puskuria sekä ennen asuntolainan ottamista että asuntolainan lyhentämisen rinnalla. Näin tehtäessä asuntovelallinen pystyy itse vaikuttamaan oman talouden muutoksiin ja pitämään lainanmaksun ennallaan muuttuneissa olosuhteissa. Omat säästöt ovat myös tehokas keino välttää lisävelkaantumista ja välttyä erilaisten osarahoitusten tarpeettomalta ottamiselta. Kun löytyy säästöjä voi asuntovelallinen käyttää omia varojaan tarvittaessa kodin ja elämisen investointeihin. Pankit tarjoavat useita eri muotoja säästämisen aloittamiseen riippuen asiakkaan tarpeesta ja säästötarkoituksesta. (Osuuspankin verkkopankki 2014.) Suomalaisten kiinnostuneisuus säästämiseen on ollut vahvaa jo vuodesta 2004 saakka, josta lähtien se onkin lisääntynyt vähitellen. Keväällä 2013 noin 59 prosentilla suomalaisista oli säästöjä. (Finanssialankeskusliitto 2013, 10.)

Säästäminen ennen asuntolainan ottamista edesauttaa omalta osaltaan lainan saantia. Pankki näkee vastuullisuutta raha-asioiden hoidossa ja säästöjä voidaan käyttää omarahoitusosuutena. Näin ostettavaa kohdetta varten tarvitaan vähemmän velkarahaa. Tällä hetkellä finanssivalvonta suosittelee kymmenen prosentin omarahoitusosuuksia, jolla onkin tarkoitus vähentää sekä välttää tilanteita, joissa jo vähäinen asuntojen hintojen heilahtelu voi jättää asuntovelallisen velkaloukkuun. Oman rahan käyttö asuntolainaa otettaessa pienentää tarvittavaa lainamäärää ja myös näin ollen vähentää pankin vaatimia vakuuksia. Ostettava asunto ei yksistään riitä asuntolainan vakuudeksi ja säästöillä

voidaan vähentää tai kokonaan poistaa lisävakuuksien tarve. (Finanssivalvonta 2011.)

Lainaa otettaessa on hyvä verrata, mitä oman asuntolainan kuukausierä tulisi olemaan korkeammilla kokonaiskoroilla nykyiseen verrattuna. Näin asuntovelallinen voi päätellä millaiseen summaan oma maksuvara tulisi riittää ja laskelma toimii ohjenuorana lainan ohella säästämiseksi. Säästämällä kuukausierien erotusta turvaa asuntolainan ottaja samalla omaa maksukykyään muita mahdollisia menoja varten. Finanssivalvonnan mukaan tärkeimpänä käyttötarkoituksena säästöille voidaankin pitää mahdollisen lisälainan ottamisen välttämistä. (Finanssivalvonta 2010b.)

Omilla säästöillä pystyykin kattamaan lainan takaisinmaksua tarvittaessa, jos tulojen laskemisen myötä kuukausittaiset tulot ei kata menoja. Säästöjen avulla on helpompi siirtyä vaikka työpaikasta toiseen tai toimia työttömänä työnhakijana pidempään lainanmaksun vaarantumatta. Oman tulotason ylläpito onnistuu myös pidemmän sairasloman aikana helpommin kun on säästöjä.

#### 4.3 Lainaturvavakuutukset

Pankeilla on myös tarjolla vakuutuksia, joita voidaan ottaa turvaamaan lainan takaisinmaksua. Vakuutuksen tarkoituksena on suojata ottajaansa maksuvaran negatiivisilta muutoksilta elämäntilanteiden muuttuessa. Tällaiset muutokset voivat olla esimerkiksi työttömyys, tapaturma, vakava sairastuminen tai puolison kuolema. Lainaturvavakuutusta yleisimmin tarjotaan lainaneuvottelun yhteydessä ja se on sidottuna asuntolainan myöntämään pankkiin ja pankin kanssa yhteistyössä toimivaan vakuutusyhtiöön. Vakuutuksien kattavuus poikkeaa toisistaan huomattavasti ja näitä tuleekin vertailla huolella. (Finanssivalvonta 2011.) Finanssialan Keskusliiton vuonna 2012 teettämän tutkimuksen mukaan runsaalla neljänneksellä asuntovelallisista on lainassaan turvaava vakuutus, joka suojaa lainan takaisinmaksua (Finanssialan Keskusliitto 2012).

Tutkimusosiossa tarjottava lainaturvavakuutus on Osuuspankin tarjoama takaisinmaksuturva, tämä on asuntolainaan sidottu vakuutus, joka on luotu tuomaan lainan maksuun suojaa muutostilanteissa. Turvan saa kattamaan

työttömyyden ja työkyvyttömyyden, sekä tapaturmaisen pysyvän haitan ja kuoleman varan. Työttömyys- ja työkyvyttömyysosuus koskee vain palkkatöissä käyviä. Yrittäjillä on oma tuote antamaan turvaa sairastumisen varalta. Turva voidaan ottaa tarpeen mukaan osana tai kokonaisuutena. Osat muodostuvat työttömyydestä ja työkyvyttömyydestä sekä tapaturmaisesta pysyvästä haitasta ja kuoleman varasta. Hyvitykset haittilanteissa ensimmäisessä osiossa tulee kuukausikorvauksena, joka on sidottu lainan kuukausierään. Jälkimmäisen osion korvaus on kertakorvaus, joka sidottu lainan pääomaan. Takaisinmaksuturvalla velallinen pystyy säilyttämään maksukykynsä ja säilyttää oman taloutensa tasapainossa elämäntilanteiden suurissa ja yllättävissä muutoksissa. Jos asuntolaina on otettu puolison kanssa yhteisenä, voi takaisinmaksuturvan ottaa molemmat velallisista. Takaisinmaksuturvan myöntää Genworth Financial yhdessä OP-Henkivakuutus Oy:n kanssa. Genworth Financial, Suomen sivuliike, myöntää työkyvyttömyyden- ja työttömyydenosan. Genworth Financial on Englannissa rekisteröity osakeyhtiömuotoinen vakuutusyhtiö. OP-Henkivakuutus Oy toimii pysyvän haitan ja kuoleman varalta osion myöntäjänä. OP-Pohjola-ryhmä omistaa OP-Henkivakuutus Oy:n kokonaisuudessaan. (OP-Pohjola-ryhmä 2013c).

Kokonaisvaltaisesti voidaan sanoa, että luonnolliset seikat voivat usein vaarantaa asuntolainojen maksun. Näin on olemassa useita suojauskeinoja, jotka voivat olla tarjottuja lisäpalveluita tai omaa talouden hallintaa säästämällä. Omalla ennakkoinnilla ja varautumisella voidaan saavuttaa paljon. Asuntolainan ottajalla on monia vaihtoehtoja sekä ratkaisumahdollisuuksia. Asuntolainan ottaja pystyy itse määräämään haluaako hän maksaa suojautumisesta vai hallitsee hän talouttaan itse maksuttomilla vaihtoehdoilla.



## 5 CASE: PÄIJÄT-HÄMEEN OSUUSPANKKI

Osuuspankit (OP-Pohjola-ryhmä) ovat yritysmuodoltaan osuuskuntia, näissä osuuskunnan jäsenet muodostavat päätöksentekijäelimet äänestämällä.

Osuuspankeilla jäseniä kutsutaan asiakasomistajiksi ja jäsenkunta valitsee aina oman osuuspankkinsa hallintohenkilöt vaaleilla. Kaikki osuuspankit toimivat itsenäisesti ja ovat talletuspankkeja, jotka harjoittavat vähittäispankkitoimintaa. Yhteensä osuuspankkeja on noin 180 ja toimialueeksi osuuspankit muodostavat koko Suomen kattavat verkoston. Yhdessä osuuspankit muodostavat yhteenliittymän, keskusyhteisön, OP-Pohjola osk:n. Tämän osuuskunnan jäseniä ovat yhteenliittymään kuuluvat talletuspankit, sekä muut liittymään kuuluvat luottolaitokset. Keskusyhteisöllä on velvollisuus valvoa jäsenluottolaitoksiaan sekä ohjata niitä. Perustehtävänä on tuottaa ryhmän yhtenäisyydelle edellytykset ja mahdollistaa ryhmän menestyminen. OP-Pohjola-ryhmä harjoittaa pankkitoimintaa, vahinkovakuutustoimintaa sekä varallisuuden hoitoa liiketoiminta-alueinaan. Segmentoituna pankkitoiminta on suurin osa-alue ja tarjolla on palveluita sekä yksityisille että yrityksille. (Osuuspankin verkkopankki 2014.)

### 5.1 Case-yrityksen esittely

Päijät-Hämeen Osuuspankki on suurimpia OP-Pohjola-ryhmään kuuluvia itsenäistä vähittäispankkitoimintaa harjoittavia talletuspankkeja. Toimialueeseen kuuluvat Lahti, Nastola, Hollola, Heinola, Iitti ja Hämeenkoski. (Osuuspankin verkkopankki 2014). Asiakkaita oli vuoden 2013 joulukuussa yhteensä 87 032 asiakasta, joista yritysasiakkaita oli 6 942. Henkilöasiakaskunta muodostaakin pääosan Päijät-Hämeen Osuuspankin asiakkaista. Tarjolla olevat palvelut kattaa pankki, vahinkovakuutus, varallisuudenhoito ja lakipalveluita, niin yksityisille kuin yrityksillekin. (Päijät-Hämeen Osuuspankki 2014.)


Päijät-Hämeen Osuuspankin hallinto-organisaatio muodostuu äänestyksellä neljän vuoden välein, jossa äänestetään edustajisto, hallintoneuvosto ja pankin hallitus. Rakenteellisesti toiminta on jaettu kolmeen pankkitoiminnalliseen osa-alueeseen, joita ovat yritysasiakasliiketoiminta, henkilöasiakasliiketoiminta ja varallisuudenhoito.

Päijät-Hämeen Osuuspankin strategiset perustekijät ovat nähtävissä ryhmittäin kuvioista 18. Tämä kokonaisuus heijastaa pankin päämäärää ja toiminnan tavoitteita. Päijät-Hämeen Osuuspankin strategiset perustekijät noudattavat OP-Pohjola-ryhmän linjaa.

### Päijät-Hämeen Osuuspankin strategian perustekijät

<b>Perustehtävä</b>	Edistämme omistajajäsentemme, asiakkaidemme ja toimintaympäristömme kestäväää taloudellista menestystä ja hyvinvointia sekä turvallisuutta.
<b>Päämäärä</b>	Kasvamme markkinoita nopeammin kaikilla ydinliiketoiminta-alueillamme ja pitkän aikavälin tavoitteenamme on markkinajohtajuus.
<b>Arvot</b>	Ihmisläheisyys Vastuullisuus Yhdessä menestyminen
<b>Asiakaslupaus</b>	Olemme toimialueemme osaavin pankki, tunnemme asiakkaittemme tarpeet parhaiten ja annamme parhaat keskittämisedut.
<b>Yhteiskuntavastuu</b>	Päijät-Hämeen Osuuspankki on yhteiskuntavastuullisuuden edelläkävijä omalla toimialueellaan. Pankin suhde yhteiskuntavastuuseen on syvällisempi ja laajempi kuin kilpailijoilla. Profiloitumme julkisuudessa eettisenä ja vastuullisena pankkina.

© OP-Pohjola

OP-Pohjola 

KUVIO 18. Päijät-Hämeen Osuuspankin strategian perustekijät (Päijät-Hämeen Osuuspankki 2014).

Kokonaisuudessaan voidaankin sanoa, että Päijät-Hämeen Osuuspankki pyrkii kasvamaan ydinliiketoiminta-alueellaan, tunnistamaan asiakkaidensa tarpeet, toimimaan vastuullisesti, tarjoamaan markkinoiden parhaimmat keskittämisedut sekä tietotaidon asiakaskuntansa käyttöön. Pyrkimyksenä Päijät-Hämeen Osuuspankilla on luoda yhdessä asiakaskuntansa kanssa omalle toimialueelleen vahva, ihmisläheinen ja yhteiskuntavastuunsa kantava edelläkävijä. (Päijät-Hämeen Osuuspankki 2014.)

## 5.2 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen case-osuus tehtiin Päijät-Hämeen Osuuspankille.

Kyselytutkimuksen tarkoituksena oli selvittää asiakkaiden valitsemia

lisäpalveluita ja käsitellä asiakkaan kokemaa suojautumisen tarvetta sekä riskitekijöiden tunnistamista. Kohdejoukkona toimivat Päijät-Hämeen Osuuspankin toimialueen asuntolaina-asiakkaat. Kysely kohdistettiin asuntolainan ottajille, jotka olivat joko ensiasunnon ostajia, asunnonvaihtajia tai oman asunnon peruskorjaajia, joille tuli uutta asuntolainaa. Tutkimuksen pääkohdiksi muodostui riskien kokemisen selvittäminen sekä suojautumisen tarpeellisuuden tunnistaminen. Apukysymyksiksi lisättiin eri uhkakuvat ja tiedonsaanti. Tutkimuksen tukena käytettiin myös kysymyksiä korkovaihtoehdoista, lyhennystavasta sekä taustatietoja lainanottajasta. Lainanottajan taustatietoja pyrittiin selvittämään siviilisäädyn, huollettavien lapsien, sekä ikäjakauman kautta.

Tutkimus suoritettiin kvantitatiivisena kyselylomaketutkimuksena. Kysely jaettiin Päijät-Hämeen Osuuspankin rahoitusneuvojille, jotka pysyvät asuntolainan ottajaa täyttämään kyselylomakkeen lainan noston jälkeen. Ajoituksella pyrittiin minimoimaan vääristymää, jonka vastaaja olisi voinut antaa, jos laina-asiat eivät olisi olleet kokonaan selviä ja loppuun asti valmiita. Tällä toimintajärjestyksellä pyrittiin turvaamaan vastaajan mahdollisuus olla tarvittaessa kriittinen, ettei hänen tarvitse ottaa huomioon vastausten vaikutusta neuvotteluun. Asuntolainan ottajan ollessa perhekokonaisuus vastaus pyydettiin vain toiselta osalliselta. Tämän seikan vuoksi vastauksia ei pureta sukupuolijakaumaa käyttäen. Kyselyt suoritettiin täysin anonymisti, eikä tutkija osallistunut vastausten keräämiseen.

Kyselylomake laadittiin omien havaintojeni pohjalta ottaen huomioon seikat, jotka parhaiten kuvastaisi tutkimusongelmaa. Kyselylomaketta testattiin ensin kahdella asiakkaalla sekä esiteltiin case-yrityksen edustajalle, jonka jälkeen lomakkeelle tehtiin pyydetty korjaukset. Yhdentoista vastauksen jälkeen, saadun asiakaspalautteen perusteella, tehtiin kyselylomakkeeseen vielä yksi tarkentava vastauskohta. Kysymyksessä: ”Koetteko riskeiltä suojautumisen tärkeäksi?” puuttui vaihtoehto: ”Kyllä koen ja otin lainallekin pankin tarjoamia lisäpalveluita.” Kyseinen vaihtoehto lisättiin kyselyyn. Varsinaiseen asiasisältöön ei tehty muutoksia missään vaiheessa kyselyä, jolloin vertailtavuus säilytettiin läpi kyselyn. Kyselylomakkeen testaamisella, sekä muutoksilla pyrittiin estämään virhevastauksien saaminen ja mahdollistaa yksiselitteiset vaihtoehdot ja

yksinkertainen vastaaminen. Kyselylomakkeen laadinnan periaatteet ja lähtökohta oli kyselyn toistettavuus niin, että vastausten todenmukaisuus säilyy.

Kyselylomake (LIITE 1) muodostui yhteensä yhdestätoista kysymyksestä. Ensimmäiset neljä kysymystä oli taustatietoa asuntolainan ottajista. Seuraavat kaksi kysymystä koskivat lainan perustietoja. Viimeiset viisi kysymystä koskivat lainan lisäpalveluita, uhkakuvia ja riskejä. Kahta ensimmäistä osa-aluetta kevennettiin kysymysten määrässä tarkoituksella, jotta vastaaminen olisi mahdollisimman kevyttä ja näin ollen totuus ei vääristyisi loppua kohden. Lomakkeen kevyellä ulkomuodolla pyrittiin myös minimoimaan vastaamisesta kieltäytyjien määrää. Tämän vuoksi jätettiin myös, joitain lainan perustietoja koskevia seikkoja pois, kuten lainamäärä ja laina-aika, siellä ne eivät olisi antaneet suurta lisäarvoa itse tutkimukselle. Lainamäärä ja laina-aika olisivat antaneet kysymyksenä enemmän arvoa, jos olisi tutkittu esimerkiksi lisäpalveluiden hintoja ja hintojen vaikutusta palveluiden suosioon.

Kyselyn aihealueita ei rajattu lomakkeella alaotsikoiden alle, tai eroteltu graafisesti. Tällä pyrittiin saamaan lomake mahdollisimman yksinkertaisen näköisenä, jotta vastaajat eivät kokisi sitä ulkonäön perusteella liian raskaaksi tai muodolliseksi. Rajauksien puuttumisen tuomaa sekavuutta pyrittiin estää selvillä rivivälilyksillä ja kysymykset olivat muodoltaan monivalintakysymyksiä.

Täytettyjä lomakkeita saatiin 24 kappaletta. Osasta lomakkeista puuttui joitain tietoja, mutta yhtäkään lomaketta ei hylätty kokonaan, sillä yhdestäkään ei puuttunut osioita, jotka olisivat vaarantaneet vastausten todenmukaisuuden. Yksikään vastaajista ei kieltäytynyt vastaamasta kyselyyn. Otos kerättiin 13.3.–28.3.2014 välisenä aikana. Tulokset purettiin ja analysoitiin käyttämällä MS-Excel taulukko-ohjelmaa, sillä otoksen koon vuoksi pystyttiin kyseisellä ohjelmalla läpikäymään vastaukset vaivattomasti ja tarkoituksenmukaisesti.

### 5.3 Tulosten analysointi

Kyselylomake koostui kolmesta osa-alueesta. Ensimmäisenä alueena oli lainanottajan perustiedot eli tutkimuksen taustatiedot. Perustiedot koostuivat ikäjakaumasta, siviilisäädystä, sukupuolesta ja onko taloudessa lapsia.

Seuraavaksi oli kaksi lainantietoja koskevaa kysymystä viitekorko ja lyhennystapa. Pääpaino kyselyssä oli viimeisessä kategoriassa. Tässä selvitettiin lainalle otettuja lisäpalveluita, suurimpia uhkakuvia, korkojen nousun vaikutusta, tarvetta suojautua uhkilta ja tunteeeko vastaaja saaneensa tarpeeksi tietoa vaihtoehtoista ja vaikutuksista. Viimeisellä kysymyksellä pyrittiin selvittämään toimintatapaa käydä asioita läpi ja kokevatko vastaajat niissä puutteita yleisellä tasolla.

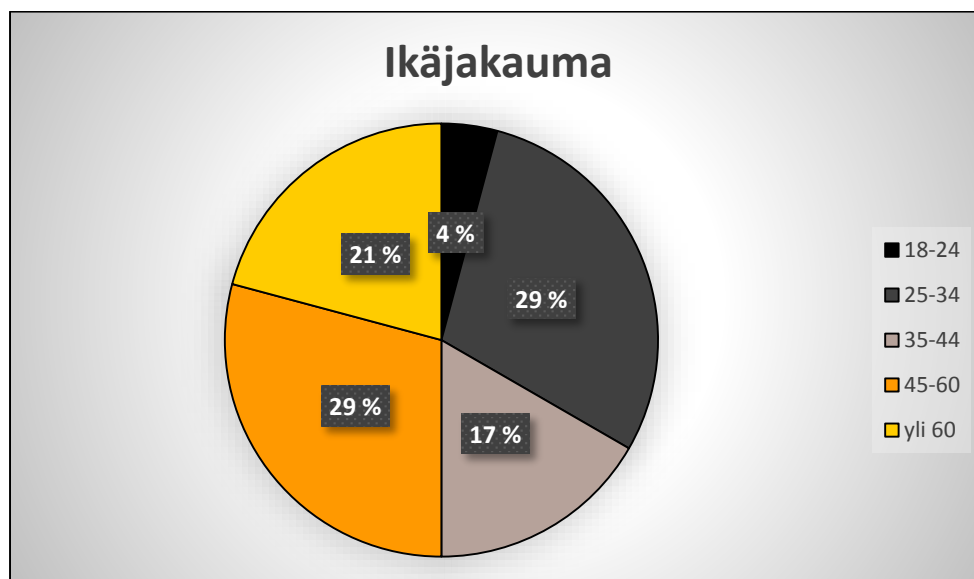
Otoksen ollessa 24 vastaajaa otoskoko ei aukottomasti sulje pois tilastollisia vääristymiä, mutta selviä havaintoja pystytään kuitenkin jo johtamaan vastauksista. Tämän lisäksi osa-alueiden päähavainnot ovat toistettavissa ja mukailevat tutkimuksen teoriaosuudessa Finanssialan Keskusliiton ja Tilastokeskuksen tekemiä tutkimuksia. Pienempien joukkojen tarkastelussa on syytä olla kriittinen toistettavuuden suhteen, sillä otoskoko pienenee entisestään ja mahdolliset vääristymät tulevat selvemmin esille. Tämä on hyvä muistaa alle viiden otoksissa, mutta vaikka tästä ei saadakaan tilastollisesti pitäviä väiteitä, voidaan näistäkin otoksista nähdä selviä pääpiirteitä vastanneiden ryhmien ajattelumalleissa.

Kokonaisuudessaan tutkimuksessa saadut tulokset ovat tarkoituksenmukaiset ja vastaavat kokonaisuudessaan tutkimusongelmaan sekä luovat laajan kuvan vastanneiden käsityksestä tutkittavaan aiheeseen. Tutkimuksen kysymysasettelu vastasi hyvin asetettuja vaatimuksia ja saatu kokonaisuuden hahmottaminen oli selkeää. Osa-alueita oli riittävästi ja kyselylomake antoi laajan materiaalin tutkittavasta ongelmasta.

### 5.3.1 Taustatiedot

Vastaajista alle 24-vuotiaita oli yksi ja yli 60-vuotiaita viisi. Suurin osa vastaajista oli siis ikäjakaumalla 25–60 vuotta. Painotukset tämän ikäryhmän sisällä oli 29 % 25–34-vuotiaita, 17 % 35–44-vuotiaita ja 45–60-vuotiaita oli saman verran kuin 25–34-ikäryhmää eli 29 %, kuvion 19 mukaan. Ikäjakauman selvittäminen oli tutkimuksen perustiedoista keskeisimpiä kohtia. Tällä haettiin tietoa sukupolvien välisistä käyttäytymiseroista. Jakauma antoikin hyvän otannon sillä 25–34-vuotiaita oli saman verran, kuin 45–60-vuotiaita. Ikäjakaumaa tullaankin

käyttämään tulosten purussa selventävänä tekijänä siinä, kuinka riskitekijöiden vaikutus koetaan.



KUVIO 19. Vastanneiden ikäjakauma

Yhteensä 17 vastaajista ilmoitti olevansa avio- tai avoliitossa. Tämä vastaa 71 % vastanneista. Naimattomia oli kolme kappaletta, eronneita kolme ja yksi (4 %) jätti ilmoittamatta siviilisäätynsä.

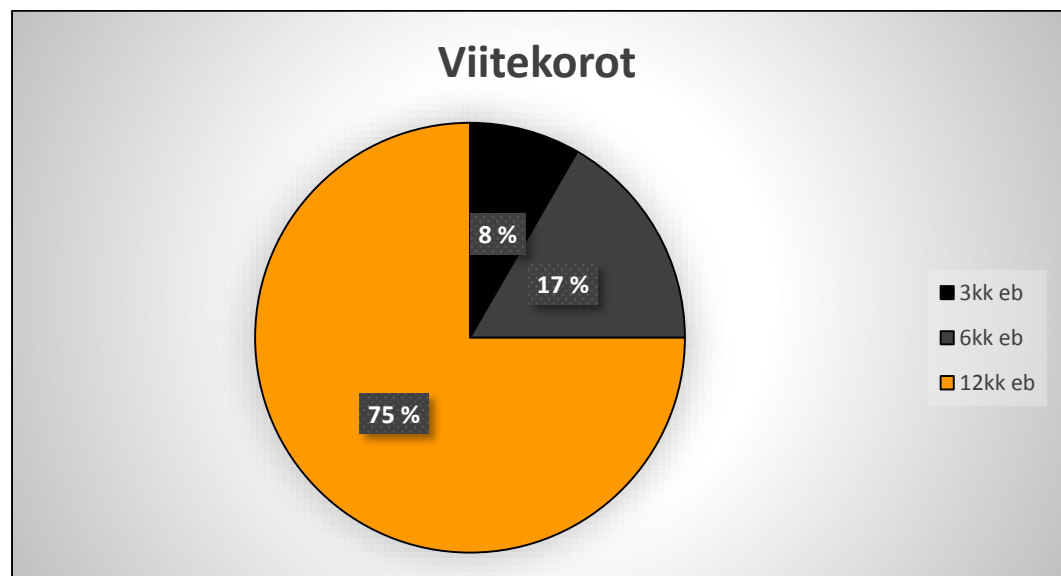
Vastaajien sukupuolijakauma oli 10 miestä, 12 naista ja kaksi jätti vastaamatta. Kun otetaan huomioon, että kysely teetettiin myös sellaisille asuntolainan ottajille, jotka olivat avio- tai avoliitossa ja jossa saattoi olla yhteisvelallisen puoliso, ei sukupuolijakaumaa voida käyttää määrittämään riski- tai tarvetekijöitä.

Kyselyssä selvästi kaikkein arkaluontoisin kysymys oli: ”Onko Teillä lapsia?”. Tähän kysymykseen jätti yhteensä seitsemän, eli 29 %, vastaamatta. Kaksitoista (50 %) vastaajista ilmoitti, että on lapsia ja viisi (21 %) ettei ole. Tästä voidaan todeta, että vähintään puolella vastanneista oli lapsia vaikka kaikki eivät vastanneetkaan kohtaan. Tämä kysymys oli toinen perustietojen pääkysymyksistä, jota vasten riskitekijöitä ja suojautumista verrataan.

### 5.3.2 Lainojentiedot

Lainantiedoilla haettiin tekijöitä, jotka vaikuttavat maksukykyyn ja riskitekijöihin muuttuessa. Tästä kohdasta jätettiin tarkoituksella pois lainamäärä ja laina-aika. Nämä ovat vaikuttavia tekijöitä kokonaisuudessa, mutta kyselyssä haluttiin nostaa esille viitekoron ja lyhennystavan vaikutuksen kokeminen uhka- tai mahdollisuustekijänä. Oletusarvona voitiin pitää sitä, että asuntolainan ottaja kokee lainamäärän suhteellisena ja laina-ajan vaikuttava tekijänä, mutta kuinka asuntovelallinen mieltää viitekoron ja mahdolliset lyhennystavan vaikutukset.

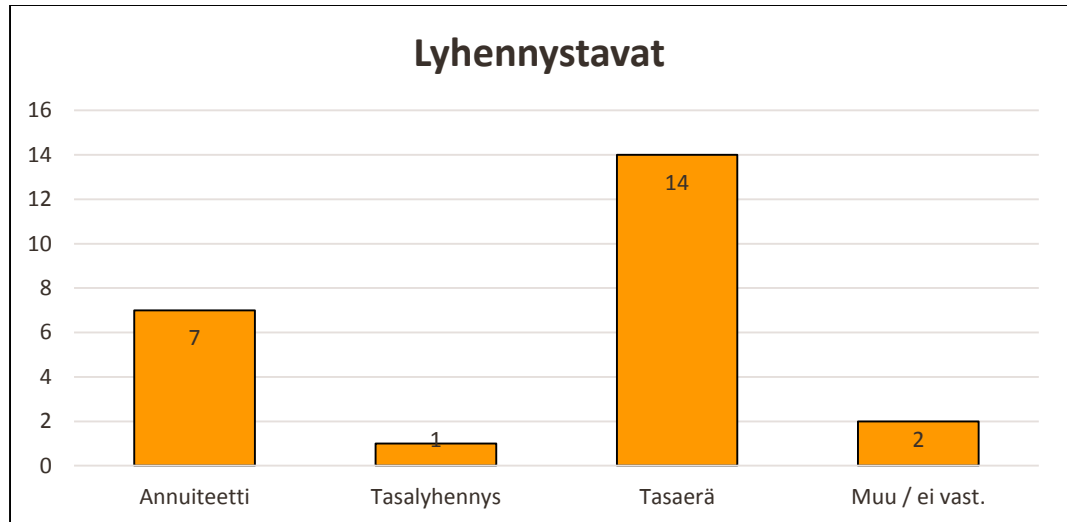
Vastanneiden viitekorkovalinnat jakautuivat kuvion 20 mukaisesti. Suosituin viitekorko oli selvästi 12 kk euribor-korko. Yhteensä 18 kappaletta vastaajista, eli 75 %, valitsi asuntolainalleen viitekoroiksi 12 kk euribor-koron. Neljä vastaajista halusi 6 kk euribor-koron ja 2 vastaajista valitsi 3 kk euribor-koron. OP-Primeä ei valinnut viitekoroiksi yksikään vastaajista.



KUVIO 20. Viitekorot

OP-Primen vähäinen suosio on selitettävissä korkotasolla. Euribor 12kk oli otannan aikana välillä 0,573–0,6 %, kun OP-Primen taso oli 1,00 %. (Suomen Pankki 2014). Melkein puolet kalliimpi viitekorko ei houkuttele asuntolainan ottajia.

Lyhennystavoista suosituin oli tasaerälyhennys kuten kuvio 21 osoittaa. Tasaerälyhenteisen lainan valitsi 14, eli 58 % vastanneista. Toiseksi suosituin oli annuiteettilyhenteinen 29 % vastaajista ja yksi vastaajista valitsi tasalyhenteisen lainan.



KUVIO 21. Lyhennystavat

Yhdellä vastaajista lyhennystapana oli kertalyhenteinen asuntolaina. Tämä, niin kutsuttu bullet-laina, lyhennetään kerralla laina-ajan päättyessä loppuun ja lainalle kertyvät korot maksetaan joko kuukausittain tai luoton erääntyessä. Tämä kyseinen lyhennystapa ei ole yleinen asuntolainoissa. Bullet-luotto asuntolainana yleensä selittyy sillä, että asuntovelallinen tulee samaan suoritukseen, jolla hän kuittaa lainan pois kokonaisuudessaan tai pankin kanssa on sovittu jokin muu tavallisuudesta poikkeava maksujärjestely. Yksi vastanneista ei ilmoittanut lyhennystapaansa ollenkaan.

### 5.3.3 Lisäpalvelut ja riskien kokeminen

#### *Lisäpalvelut*

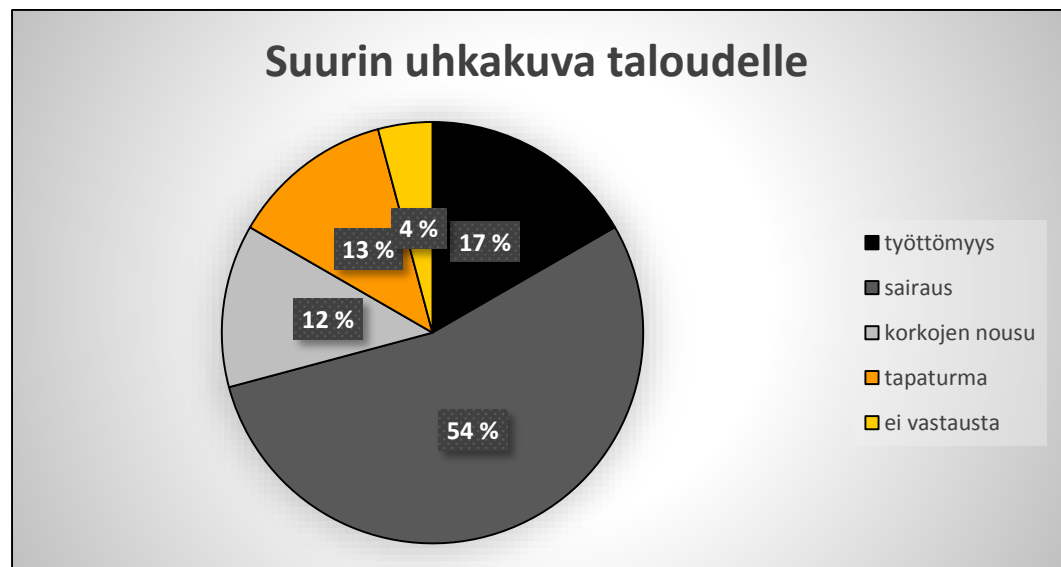
Vastanneista 13 oli lisäpalveluita ja lisäpalveluita oli yhteensä 18 kappaletta. Kolmella lainalla oli kaksi lisäpalvelua ja yhdellä oli kolme. Yhteensä kahdeksalla lainalla oli lisäpalvelu, jos pois luetaan säästäminen. Viisi taloutta valitsi ainoastaan säästämisen lainan rinnalle. Yksitoista taloutta ei ottanut lainalle mitään lisäpalveluita. Yhteensä vastanneet olivat ottaneet korkokattoja kolme



kappaletta, luoton takaisinmaksuturvia seitsemän kappaletta, lainan ohella säästämisiä oli seitsemän kappaletta ja yksi oli valinnut lainalleen kiinteän koron. Säästäminen ja takaisinmaksuturva olivatkin suosituimmat lisäpalvelut.

#### *Suurin uhkakuva omalle taloudelle*

Suurimmaksi uhkakuva omalle taloudelle ihmiset kokivat sairauden. Vastaajista 13 kappaletta eli 54 % oli sitä mieltä, että sairauden sattuessa oma taloudenhallinta vaarantuisi eniten. Loput vastauksista jakautui tasaisesti, neljä koki työttömyyden suurimmaksi uhaksi, kolme korkojen nousun ja kolme tapaturman. Yksi ei vastannut kohtaan mitään kuten kuviosta 22 voidaan todeta.



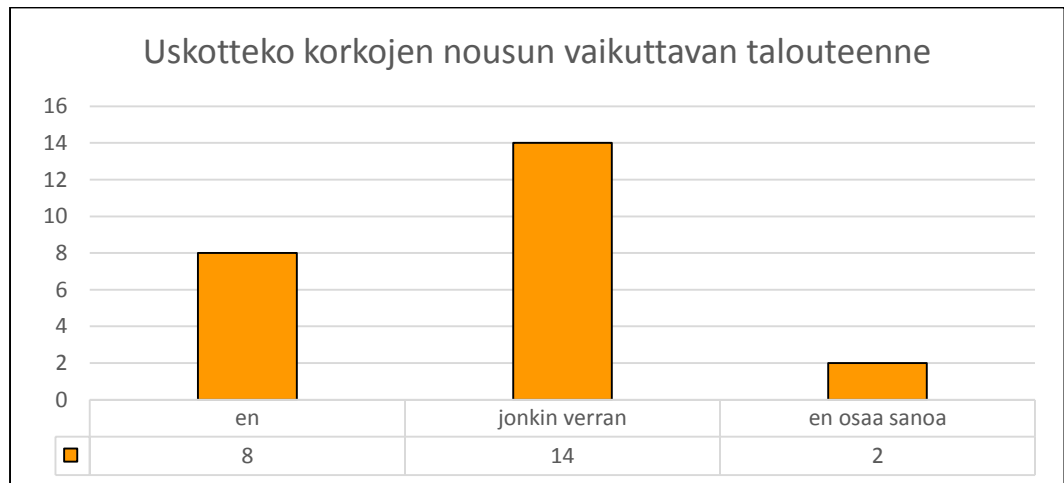
KUVIO 22. Suurimmaksi uhkakuva omalle taloudellenne koette

Kun verrataan suurinta koettua uhkatekijää eli sairautta, vastanneiden valitsemiin lisäpalveluihin nähdään, että vain yhdellä vastanneista oli valittuna lainalleen takaisinmaksuturva ja tämä vastaaja oli myös valinnut yhtäläiseksi uhaksi työttömyyden. Takaisinmaksuturvan valinneet ihmiset olivatkin juuri ne vastaajat, jotka kokivat korkojen nousun ja työttömyyden suurimmaksi uhakseen.

#### *Korkojen nousun vaikuttaminen talouteen*

Yksikään vastaajista ei ilmoittanut, että korkojen nousu tulee vaikuttamaan huomattavasti hänen talouteensa. Huomautuksena tähän on hyvä todeta, ettei todellisia vaaratekijöitä mitattu täysimääräisesti, sillä asiakkaiden ottamien

lainojen määriä ei suhteutettu tuloihin. Näin ollen saadut vastaukset kuvaavat vastaajien omaa tuntemusta. Kaksi (8 %) ei osannut sanoa, kuinka korkojen nousu tulee vaikuttamaan omaan talouteen. Suurin osa vastaajista eli 14 kappaletta 58 % oli sitä mieltä, että korkojen nousu tulee vaikuttamaan jonkin verran omaan talouteen ja loput 8 (33 %) oli sitä mieltä, ettei korkojen muutoksella ole merkitystä heidän taloudelleen kuvion 23 mukaan.



KUVIO 23. Korkojen nousun vaikutus talouteen

Kuitenkaan vaikka 14 vastaajaa tunsivat korkojen vaikuttavan talouteensa jollain tavalla, eivät kyseiset vastaajat suosineet säästämistä lainan ohella. Vain neljä heistä ilmoitti säästävänsä säännöllisesti lainan ohella.

Kaikki ne kolme vastaajaa, jotka kokivat korkojen nousun vaikuttavan talouteen edes jonkin verran ja näkivät suurimmaksi uhkakuvaksi korkojen nousun, olivat valinneet lainalleen korkokaton suojaustuotteeksi. Myös ne kolme, jotka nimesivät työttömyyden suurimmaksi uhkakuvaksi, valitsivat lainalleen takaisinmaksuturvan.

#### *Koetteko erilaisilta riskeiltä suojautumisen tärkeäksi*

Yhdeksän vastanneista eli 38 %, ei kokenut riskeiltä suojautumista tarpeelliseksi. Näistä vastaajista kuitenkin yhteensä neljä säästi lainanmaksun ohella, joten vain viidellä ei ollut mitään suojautumista.

Kolme vastanneista koki suojautumisen tärkeäksi, mutta oli sitä mieltä ettei saa hyötyä lisäpalveluista. Tästä ryhmästä kuitenkin yksi oli ottanut lainalleen

takaisinmaksuturvan ja toinen säästämisen lainan ohella. Tämä tarkoittaa siis sitä, että vain yksi vastaajista todella koki säästämisen ja muut tarjottavat lisäpalvelut kokonaan hyödyttömiksi. Neljä vastanneista varautui muilla keinoin riskejä vastaan, yksi heistä ilmoitti mitoittavansa maksukyvyyn lainalle, kaksi ilmoitti säästävänsä ja vain yksi jätti täsmentämättä millä keinolla varautuu.

Niistä neljästä, jotka jättivät vastaamatta kyseiseen kohtaan, kaksi täytti kyselyn siinä vaiheessa, kun ei vielä lomakkeessa ollut: ”kyllä otin” vaihtoehtoja. ja näissä lainoissa oli valittuna jokin lisäpalvelu. Yhdellä heistä oli valittuna kiinteä korko ja yhdellä ei ole valittuna mitään. Voidaankin todeta, että kyselylomakkeen tarkennus oli tarpeellista.

*Koen, että sain tarpeeksi tietoa vaihtoehtoista ja vaikutuksista*

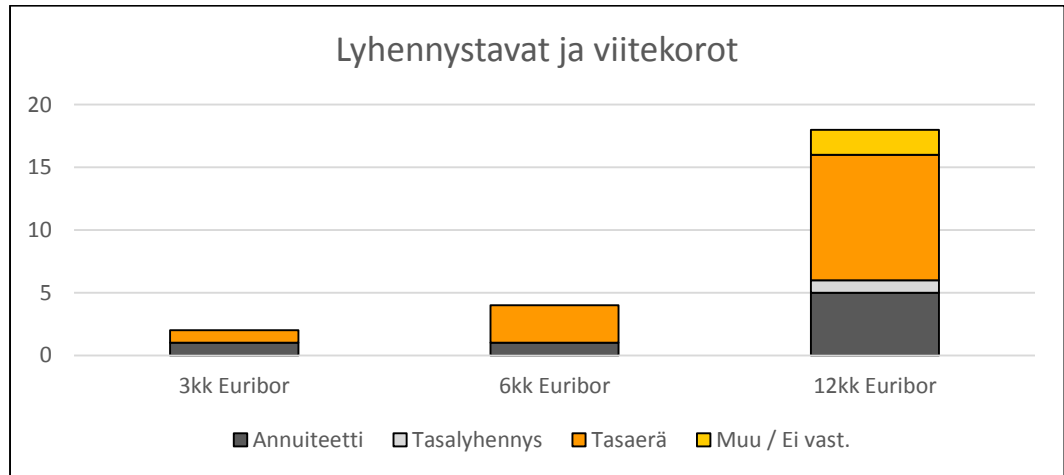
Kaikki vastaajat eli 100 % otoksesta kuitenkin kokee, että he saivat tarpeeksi tietoa eri vaihtoehtoista ja riskien vaikutuksista. Tämä hiukan poikkeaa niiden kahden vastaajan kanssa, jotka eivät osanneet sanoa, kuinka korot tulevat vaikuttamaan omaan talouteen.

#### 5.3.4 Osa-alueiden vertailu

Osa-alueita vertaamalla saadaan parempi kuva tekijöistä, jotka vaikuttavat ihmisten riskin sietoon sekä seikkoja siihen kuinka halukkaita asuntokunnat ovat ottamaan erilaisia palveluita turvaamaan omaa talouttaan. Näin pystytään myös helpoiten löytämään vastaajien suosimat valinnat ja yleisimmät pääpiirteet.

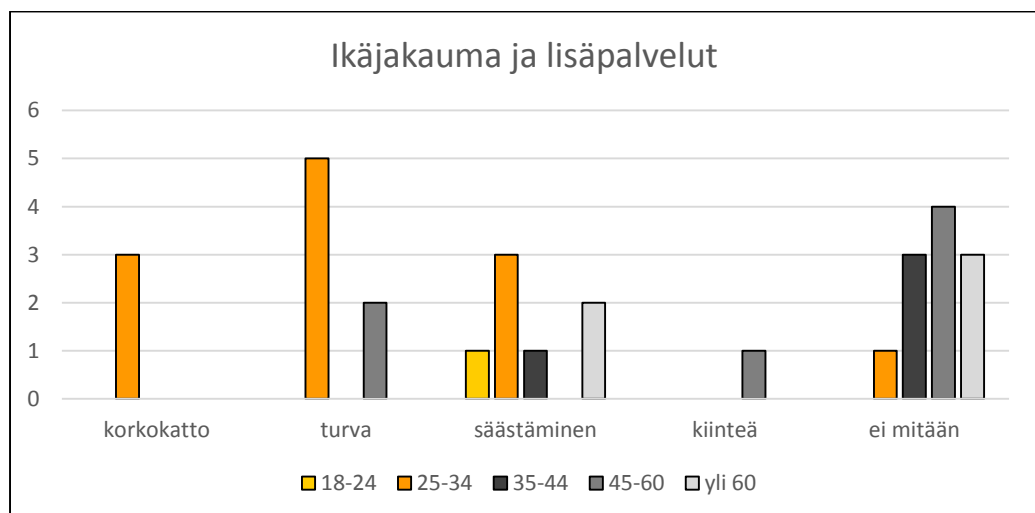
Tarkasteltaessa alla olevaa kuviota 24 huomataan, että suosituin lyhennystavaltaan ja korkosidonnaisuudeltaan on 12 kk euribor-korkoon sidottu tasaerälaina. Kymmenen vastanneista (42 %) oli ottanut tämän tyyppisen lainan. Toiseksi suosituin on 12 kk euribor-korkoon sidottu annuiteettilyhenteinen laina. Erityyppiset 12 kk euribor-korkoon sidotut lainat oli selvästi suosituimpia. Tämä tulos vastaa hyvin yleistä käsitystä 12 kuukauden euribor-koron suosioista, joka on ollut eri tutkimuksissa esillä. Muiden viitekorkojen suosiminen matalasta korkotasosta johtuen ei ole suurimman osan suosiossa. Syyksi pidemmälle viitekoron valinnalle voi olla korkojen nousuun varautuminen, sillä mitä pidempi juoksuaika euribor-korossa on sitä harvemmin korontarkistukset ja näin ollen

korkomarkkinoiden muutokset eivät vaikuta niin tiheästi lainaan. Euribor-korkojen väliset erot ovat myös hyvin pieniä tällä hetkellä johtuen matalasta korkotasosta.



KUVIO 24. Lyhennystavat ja viitekorot

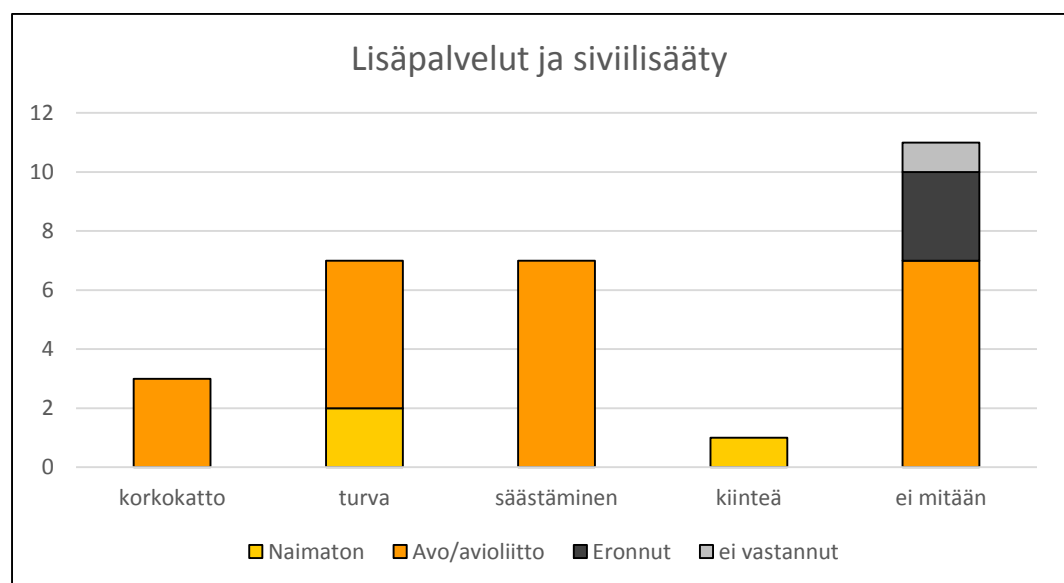
Tarkasteltaessa lisäpalveluiden ottajia voidaan nostaa kolme ryhmää esille. Ensimmäisenä ryhmänä on lisäpalveluiden oton vaikuttaminen suhteessa ikäjakaumaan. Kuviosta 25 voidaan havaita, että 25–34-vuotiaat ottivat lisäpalveluita kappalemääräisesti eniten ja vain yksi kyseisestä ikäryhmästä ei ottanut lainalle mitään lisäpalveluita.



KUVIO 25. Ikäjakauma ja lisäpalvelut

Kyseinen ikäryhmän oli myös ainoa, joka otti korkokattoa lainoilleen, mutta takaisinmaksuturva oli kuitenkin tämän ikäryhmän suosituin lisäpalvelu.

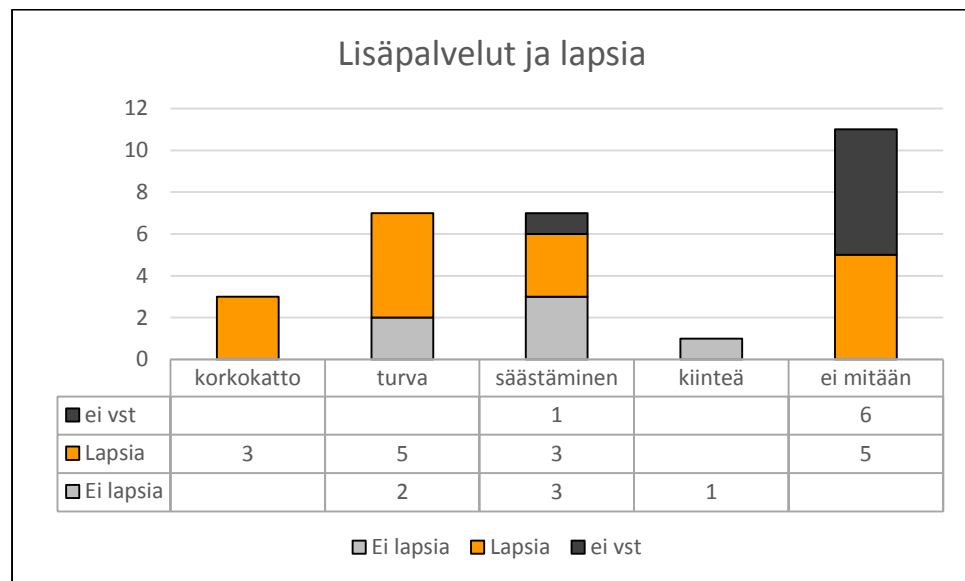
Toisena, kun tarkastellaan lisäpalveluiden ja siviilisäädyn liittymistä toisiinsa kuvion 26 mukaan, voidaan todeta, että prosentuaalisesti naimattomat ottivat kaikkien eniten lisäpalveluita. Kaikilla kolmella oli lainassa jokin pankin tarjoama lisäpalvelu. Vastanneita naimattomia talouksia oli kuitenkin vain kolme, joten saadut tulokset eivät ole toistettavissa tältä osin. Tarkasteltaessa suurinta ryhmää eli avo- tai avioliitossa olevia oli lisäpalveluita yhteensä 15 kappaletta. Avo- tai avioliitossa olijat olivat myös vastanneista ainoita, jotka säästivät tai ottivat korkokattoa. Naimattomat ja avo- sekä avioliitossa elävät muodostivat yhdessä kaikki lisäpalveluiden ottajat.



KUVIO 26. Lisäpalveluiden ottajien siviilisäädty

Viimeisenä nostetaan esiin lisäpalveluiden ottajat, joilla oli lapsia. Kyseisen joukon antamista vastauksista on nähtävissä selviä pääpiirteitä, kuten kuviosta 27 voidaan huomata. Ainoastaan ne vastaajat, joilla oli lapsia, valitsivat lainalleen korkokaton. Prosentuaalisesti ne vastaajat, jotka olivat lapsettomia, otti enemmän lisäpalveluita. Tämä johtuu siitä, että kaikilla lapsettomilla vastaajilla, oli otettuna lainalle jokin lisäpalvelu, mutta vastanneita oli kuusi joten saatua tuloista ei voida yleistää. Säästäminen jakautui tasan lapsellisten ja lapsettomien asuntokuntien välillä. Kuitenkaan suhteita kokonaisuudesta ei voida päätellä, sillä seitsemän (29 %) jätti vastaamatta lapsien lukumäärään. Kuitenkin seitsemällä kahdestatoista niistä vastaajista, jotka ilmoittivat että heillä on lapsia, ottivat

lainalleen yhden tai useamman lisäpalvelun. Tämä vastaa 58 % vastanneista asuntokunnista, joilla oli lapsia.



KUVIO 27. Lisäpalvelut ja onko taloudessa lapsia

Kun katsotaan tähän osioon vastanneiden kesken suhdetta niiden talouksien välillä, jotka ottivat enemmän kun yhden lisäpalvelun oli lapsellisia talouksia kolmen suhteessa yhteen. Tästä voidaankin päätellä, että taloudet joilla on lapsia, on herkempiä suojautumaan riskitekijöitä vastaan.

Ainoastaan neljä vastaajaa ei koe korkojen nousun vaikuttavan omaan talouteensa, samalla kun vastaa, ettei erilaisilta riskeiltä suojautuminen ole tarpeellista. Tämä on vain 17 % vastanneista. Tätä joukkoa tarkastellessa tarkemmin kolme heistä on yli 60 vuotiaita ja yksi 45–60-vuotias. Näistä vastanneista yksi vastanneista ei usko minkään olevan uhkakuva taloudelle, yksi ilmoittaa uhkakuvaksi tapaturman ja kaksi sairauden. Huomiota herättää myös se, ettei yksikään 44-vuotias tai nuorempi uskonut korkojen nousulla olevan vaikutusta talouteen, ilman että heillä ei olisi säästämistä tai korkokattoa lisäpalveluna.

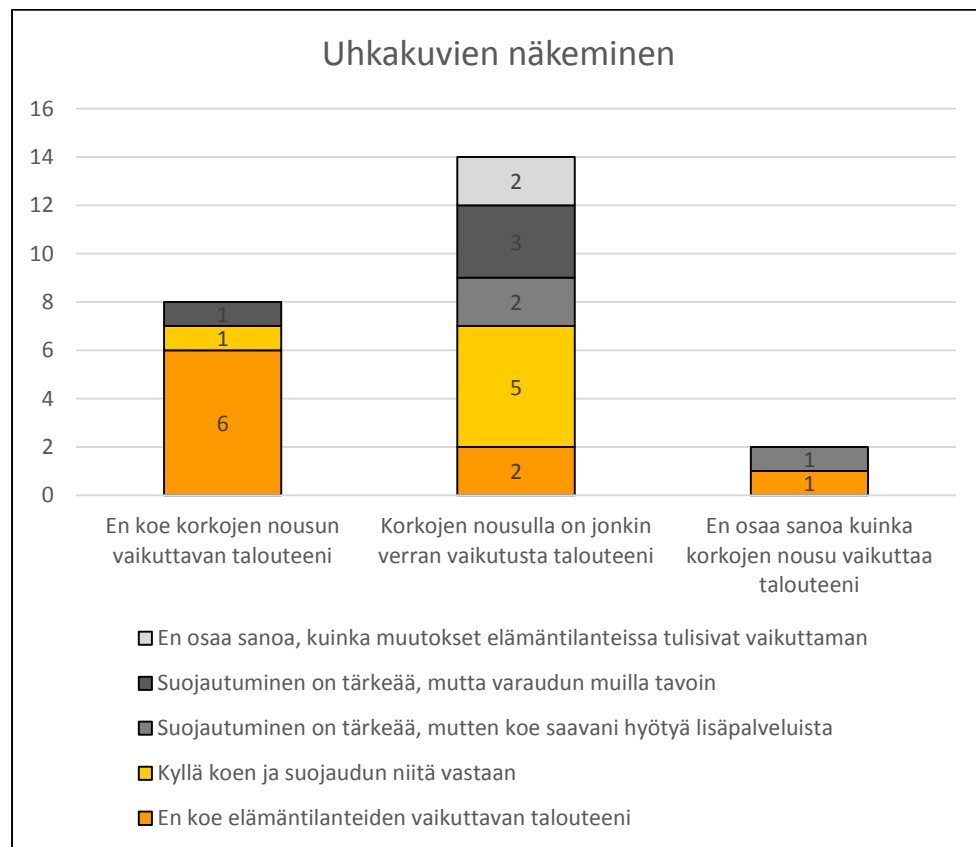
Vastauksista eroteltaessa 18–44-vuotiaiden ikäryhmiin kuuluvista ainoastaan yksi ei ole ilmoittanut onko taloudessa lapsia, siviilisäätyään tai sukupuoltaan.

Käsiteltäessä loppuja vastanneita kyseisestä ikäryhmästä jää jäljelle 11 vastaajaa. Heillä seitsemällä oli lapsia ja neljällä ei ollut. Näistä neljästä lapsettomasta vastaajasta yksi oli naimaton ja kolme avo- tai avioliitossa ja kaikilla oli jokin

palvelu lainan rinnalla, yhdellä oli kaksi palvelua. Niistä vastaajista kyseisestä ikäryhmästä, joilla oli lapsia, viidellä oli lisäpalveluita asuntolainallaan. Kuudesta vastanneesta, jotka olivat avo- tai avioliitossa ja oli lapsia, viisi oli valinnut lisäpalvelun lainalle. 18–44-vuotiailla 5 oli lainassa lisäpalvelu, kun ei oteta huomioon säästämistä ja kolmella oli enemmän kuin yksi poisluettuna säästäminen. Yli 45-vuotiailla oli lisäpalveluita kahdella, poislukien säästäminen.

Kaksi viidestä yli 60-vuotiaasta säästi. Vastaavasti kukaan 45–60 vuotiaista ei ilmoittanut säästävänsä tai varautuvansa säästöillä tai sijoituksilla riskeihin. Yhteensä neljä seitsemästä 25–34-vuotiaasti säästi lainan ohella tai ilmoitti varautuvansa säästämällä eli 57 %.

Kun tarkastellaan seuraavaksi korkoriskin näkemistä uhkana suhteessa elämäntilanteiden muutosten tuomaa riskiä toisiinsa kuviota 28 apuna käyttäen.



KUVIO 28. Uhkakuvien näkeminen

Kuviosta nähdään suurimpana ryhmänä ne, jotka kokivat korkojen nousun vaikuttavan talouteensa. Tämän osa-alueen sisällä suurin joukko koki myös

muidenkin uhkakuvien vaikuttavan omaan talouteensa. Ainoastaan kaksi vastanneista, jotka tunnistivat korkojen nousun uhkakuvaksi, eivät kokeneet elämäntilanteiden muuttumisen vaikuttavan heihin. Suuri ryhmä muodostui myös niistä vastaajista, jotka eivät kokeneet kumpaakaan riskitekijää uhkakuvaksi omalle taloudelle. Kukaan vastanneista ei ollut sitä mieltä, ettei olisi osannut sanoa kumpaankin vaihtoehtoon kuinka ne olisivat vaikuttaneet. Molemmissa osaluissa oli kuitenkin kaksi vastannutta, jotka eivät osannut ottaa kantaa kysymykseen.

#### 5.4 Johtopäätökset

Tarkastellessa vastauksia voidaan nähdä tietynlaisia yleisiä linjauksia.

Kokonaisuudessaan vastaajat tunnistivat korkojen vaikutuksen talouteensa paremmin, kuin elämäntilanteiden muutoksien vaikutukset. Kokonaisotantaa tarkisteltaessa valtaosalla vastaajista oli näkemys, kuinka muutokset vaikuttavat tai selvä näkemys siitä, ettei tietty riskitekijä tule vaikuttamaan heidän taloudenhoitokykyynsä.

Vastaajia, jotka eivät osanneet ottaa kantaa oli selvästi vähemmistö. Vastaajista vain yksi alle 60-vuotias oli sitä mieltä, ettei minkäänlainen suojautuminen ole tärkeää. Yli 60-vuotiaiden ryhmä olisi pääsääntöisesti sitä mieltä, ettei koe enää uhkakuvien vaikuttavan omaan talouteensa. Tästä huolimatta 60-vuotiaiden ryhmässä oli säästämistä. Säästäminen olikin ainoa lisäpalvelu, jota kyseinen ryhmä oli valinnut lainan rinnalle. Koska tutkimuksessa ei mitattu lainojen määrää tai olemassa olevaa varallisuutta, ei voida pitävästi sanoa, mistä tämä johtuu. Kuitenkin voidaankin päätellä, että yleisellä tasolla uhkakuvat tunnistetaan ja niihin osataan ottaa kantaa.

Valveutuneisuus poikkeaa kuitenkin suojautumishalusta varsinkin ikä-ryhmittäin. Ne alle 45-vuotiaat vastaajat, jotka kokivat korkojen nousun vaikuttavan talouteensa, ottivatkin kaikkein yleisimmin korkokaton sekä säästämistä lainanmaksun ohella. Kokonaisuudessa vastaajat kokivat lisäpalvelut ja säästämisen hyödyllisiksi, sillä lisäpalveluita oli yli puolella (54 %) vastanneista. Avo- tai avioliitossa olevat 44-vuotiaat tai alle, joilla on lapsia, muodosti joukon jotka ottivat määrällisesti eniten lisäpalveluita.



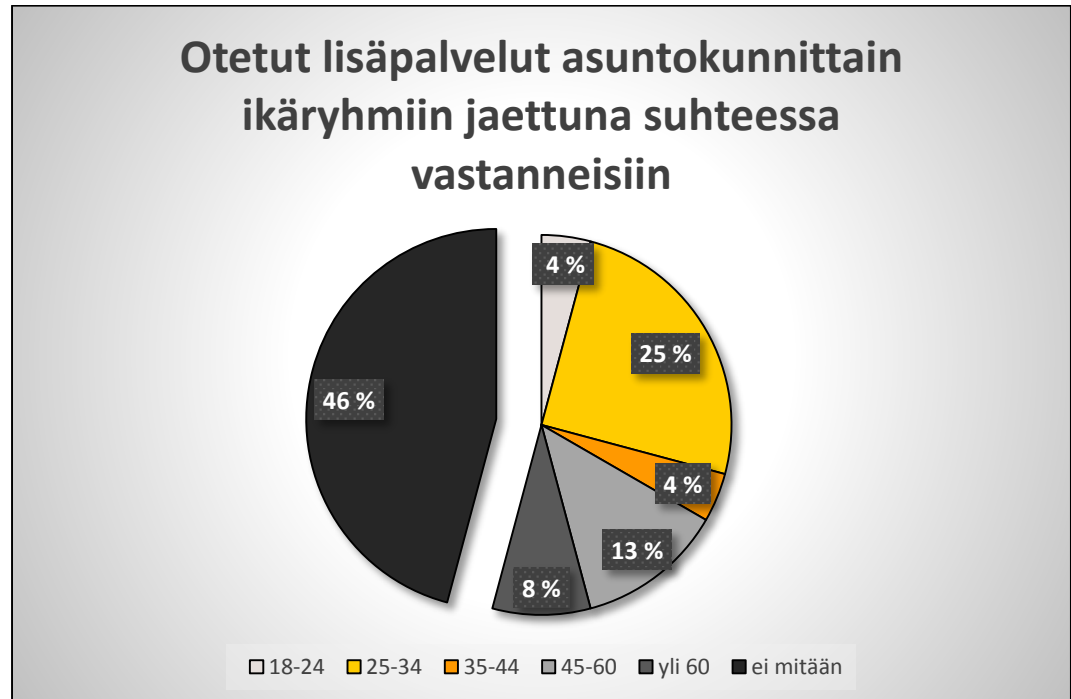
Säästäminen oli kaikkein yleisintä ikään katsomatta. Säästäminen oli myöskin ainoa, jota ei koettu lisäpalveluksi vaan omaehtoiseksi vastuulliseksi tavaksi hallita omaa taloutta. Tutkimuksessa ei eroteltu tapoja säästää, joten tämä oli odotettavissa oleva reaktio. Toteamus voidaan perustella niillä vastanneilla, jotka ilmoitti varautuvansa muilla keinoin ja keinoksi he nimesivät säästämisen. Omien kokemusten mukaan olen huomannut, että tilille säästäminen koetaan tavallisemmaksi ja normaaliksi taloudenhoidoksi, mutta rahastosäästäminen mielletäänkin jo pankin tarjoamaksi palveluksi.

Vastauksia tarkisteltaessa tarkemmin huomataan, että alle 45-vuotiaat mielsivät säästämisen korkokaton rinnalla hyväksi tavaksi suojautua korkojen nousua vastaan, kaikkien vastaajien kesken tilanne ei ollut sama. Kaikkien vastaajien kesken voidaankin sanoa, ettei korkojennousun vaikutusta ehkäisemään säästämistä mielletty suojautumiskeinona, sillä yksikään 45–60-vuotias ei säästänyt. Säästäminen oli myös yleisempää avo- tai avioliitossa oleville, joille säästäminen oli yleisin lisäpalvelu. Säästäminen oli kuitenkin suosituimpia tapoja suojautua takaisinmaksuturvan kanssa.

Vastanneet eivät miellä takaisinmaksuturvaa palveluna, joka suojaa sairauksia vastaan, vaan vastanneiden mielestä takaisinmaksuturva mielletään tuomaan suojan pääosin työttömyyttä vastaan. Tämä on merkittävä havainto, sillä takaisinmaksuturvassa on osio työkyvyttömyydelle. Myöskään yksikään vastanneista, joka koki tapaturman suurimpana uhkana, ei ollut ottanut takaisinmaksuturvaa lainalleen. Näin ollen voidaan päätellä, että vaikka tuotteessa onkin suojattuna myös nämä osa-alueet, tuote miellettiin vastaajien kesken pääsääntöisesti suojana työttömyyttä vastaan.

Korkokatto kiinnosti alle 35-vuotiaita ja korkokatto tunnistettiin selvästi lisäpalveluksi, joka suojaa korkojen nousulta. Kaikilla korkokattoa ottaneilla perheillä oli myös lapsia ja muita palveluita, jolloin voidaankin sanoa että korkokatto oli varovaisten ja suojautumishaluisten talouksien palvelu, ei niinkään yksittäisenä tuotteena suosittu. Tätä tukee havainto, jossa yksittäisiä korkokattoja ilman mitään muuta palvelua ei yksikään vastanneista valinnut.

Hieman yli puolet vastanneista ottivat lainalleen lisäpalveluita ja eräät vastanneista jopa enemmän kuin yhden. Hiukan alta puolet vastanneista eivät valinneet mitään suojautumiskeinoja.



KUVIO 29. Lisäpalvelut per asuntokunta ikäryhmittäin

Yllä olevasta kuviosta 29 nähdään, että vain osa pyrkii aktiivisesti suojaamaan taloutensa ja nuoret ovat selvästi suojausherkeimpiä. Tämä on tärkeä huomio, sillä juuri nuorten asuntokuntien velkataakka on suurin suhteessa tuloihin, kuten aikaisemmin kappaleessa 2.8 todettiin.

Vastanneet kokivat saaneensa aukottomasti tietoa. Myös nekin vastaajista, jotka eivät osanneet ottaa kantaa johonkin kysymyksistä olivat sitä mieltä, että olivat saaneet tarpeeksi tietoa. Tämä viestittää yhtenäisestä ja selvästä tavasta tuoda riskien vaikutus esille neuvottelun aikana ja siitä, että vastaajien kanssa on käyty uhkatekijät läpi. Saadulla tiedolla tarkoitettiin kyselyssä eri suojautumisvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia. Kuitenkin kuten todettiin aikaisemmin kaikkien osa-alueiden vaikutuksia, vaikka halua suojautumiselle oli, ei ollut viety toteutukseen asti. Asioiden nostaminen enemmän esille tai esittely erilaisella tavalla voisikin vaikuttaa ihmisten halukkuuteen ottaa asuntolainoilleen lisäpalveluita.

Kokonaisuudessaan kyselyn löydökset toivat esille uutta näkökulmaa takaisinmaksuturvan kokemisesta ja kokemuksia säästämisen tärkeydestä. Suuremmalla otannalla olisi päästy tutkimaan tarkemmin eri vastaajaryhmien mieltymyksiä, mutta jo 24 vastaajan otannalla saatiin löydettyä mieltymyksen kohteita pääryhmittäin. Aihealueen ollessa monimuotoinen ja laaja, olisi osalle vastanneista voitu tehdä myös kvalitatiivinen haastattelu myöhemmässä vaiheessa tai vaihtoehtoisesti kvantitatiivisen osuuden purkamisen jälkeen teemahaastattelu saatujen tutkimustulosten perusteella. Tällä olisi voitu selvittää tarkemmin syitä mieltymyksille ja ajattelutavoille, eri ryhmien sisällä ja välillä. Oltaisiin voitu tarkemmin selvittää, miksi osa vastaajista kokevat asiat, niin kuin he kokevat ja saada vastaajien perustelut valinnoille selvemmin esille.

## 6 YHTEENVETO

Euroopassa vallitsee poikkeava tila finanssimarkkinoilla ja Suomeen tämä heijastuu ennätysmatala korkotasona. Koron nousua ei voida ennustaa tarkasti, mutta nousu tulee vielä tapahtumaa. Korkojen muutoksen lisäksi asuntovelallisen kykyyn hoitaa lainan takaisinmaksu vaikuttaa myös hänen oma elämäntilanteensa ja maksukyky. Vallitseva tilanne on luonut epävarmuutta työmarkkinoille ja myös muut äkilliset muutokset, kuten sairaus tai työkyvyttömyys voi heikentää lainanhoitokykyä. Kaikki tämä tulisi ottaa huomioon asuntolainaa otettaessa.

Tutkimusongelmana oli, tunnistavatko asuntolainan ottajat maksukykyriskitekijät sekä suojautuvatko he riskejä vastaan. Kokonaisuudessaan saatujen tulosten perusteella voidaan sanoa, että kysymyksiin saatiin kattavat vastaukset.

Tutkimusongelmaan saatiin vastaus sillä tarkkuudella, joka tutkimuksen alussa määritettiin. Tulokset olivat luotettavia kokonaisvaltaisesti ja isoimpien osa-alueiden tulokset vastasivat valtakunnallisesti tehtyjä kyselyitä, sekä aiempia tutkimuksia. Näiden seikkojen perusteella tutkimuksen yleistettävyys on hyvä. Tutkimuksen hyödynnettävyyttä tukee tieto puutteista ja uhkakuvien kokemista suhteessa palveluihin, joka auttaa case-yritystä avaamaan tarjottuja palveluita selvemmin asiakkailleensa. Tutkimusmenetelmät tukivat hyvin kokonaisuutta ja tutkittavaa ongelmaa, valituilla metodeilla saatiin selville perusta, joka mahdollistaa sekä syvempiä että laajempia jatkotutkimuksia.

Teorian keskeisenä tavoitteena oli tunnistaa asuntolainaan vaikuttavat riskitekijät ja mitata asuntolainan ottajien omaa tietoisuutta maksukykyyn muutosten ja korkoriskin vaikutuksista sekä suojautumishalua ja eri suojaustuotteiden suosiota. Varsinainen teoriarunko muodostettiin katsauksesta markkinatilanteeseen, asuntolainoihin, koron määräytymiseen, lyhennystapoihin ja muihin maksukykyyn vaikuttaviin tekijöihin.

Korko voidaan sanoa olevan maksu siltä ajalta, jolloin annettu pääoma ei ole lainanantajan omassa käytössä (e-conomic 2014). Tämä määrää siis velaksi otetun ja annetun rahan hinnan. Asuntolainan korko määräytyy viitekorosta ja marginaalista, joka on pankin määräämä hinta rahalle. Viitekorko määräytyy markkinoiden mukaan. Yhdessä nämä muodostavat kokonaiskoron. Todellisessa

vuosikorossa otetaan huomioon kaikki lainalle kohdistuvat kulut ja kustannukset, joita syntyy kun lainaa otetaan ja maksetaan takaisin. Korke muodostaa riskitekijän, kun korko on alhainen ja nousee yllättäen niin, ettei nousuun ole ennakoitu tai varauduttu. Riskillä tekijänä on aina negatiivinen vaikutus. Korkoriskiltä voidaan suojautua korkokatolla, kiinteällä korolla sekä säästämällä.

Maksukykyriski muodostuu kun asuntovelallisen tulotasossa tapahtuu negatiivinen muutos tai kiinteät kulut kasvavat. Tällaisia tekijöitä voi olla vaikka työttömyys, työkyvyttömyys, sairaus, tapaturma tai talouden osallisen äkillinen kuolema. Muuttunut tulotaso vaikuttaa velan takaisinmaksuun ja voi vaarantaa maksukyvyyn. Asuntomarkkinoilta tulevalla riskillä tarkoitetaan asuntojen hintojen epäsuotuisaa laskua. Maksuvarariski ja asuntomarkkinariski voivat yhdessä luoda tilanteen, jossa asuntovelallinen ei pääse eroon asuntolainastaan vaikka myisi asuntonsa eli velkaloukun. Maksukykyä voidaan turvata takaisinmaksuturvalla ja säästämällä.

Empiirinen osuus muodostui case-yritysesittelyä ja kyselytutkimuksesta, joka suoritettiin Päijät-Hämeen Osuuspankin asuntolaina-asiakkaille sekä tulosten purusta ja analysoinnista. Päijät-Hämeen Osuuspankki on OP-Pohjola-ryhmään kuuluva itsenäinen vähittäisliikepankki, joka tarjoaa ryhmän palveluita, sekä suojaustuotteita. Päijät-Hämeen Osuuspankillä on yli 87 tuhatta asiakasta ja päätoimialueena on Lahti, Heinola, Nastola, Hollola, Iitti ja Hämeenkoski (Päijät-Hämeen Osuuspankki 2014).

Kyselytutkimukseen vastasi yhteensä 24 asiakasta ja koko vastausotosta käytettiin materiaalina. Kyselyn vastausprosentti oli 100 %, kaikki vastasivat kyselyyn. Tulokset käsiteltiin ja tuloksista muodostettiin ensin taulukoita, joista tieto siirrettiin helposti havainnollistaviin kuvaajiin, joita käytettiin tekstin tukena case-osuudessa. Reliaabelius pyrittiin turvaamaan helppolukuisella ja selkeällä lomakepohjalla, jota ensin testattiin ja tehtiin selventävä lisäys saadun palautteen perusteella ja tulkittiin aina samalla tavalla. Kokonaisuudessaan kyselyn vastausmäärää olisi voitu kasvattaa eli kyselynaikaa pidentää, jotta osa-alueita käsiteltäessä otannat olisivat olleet isompia ja purkaessa näistä olisi voitu vetää selvempiä johtopäätöksiä ja tulokset olisivat laajemmin toistettavissa, mutta jo tällä otannalla toistettavuus oli hyvää.

Kokonaisuudessaan vastaajien kesken yleinen tietoisuus riskeistä oli hyvällä tasolla ja vastaajat kokivat saaneensa tarpeeksi tietoa rahoitusneuvottelijalta. Suosituin lyhennystapa oli tasaerälyhennys ja viitekorkona suosituin oli 12 kk euribor-korko. Vaikuttavia tekijöitä suojautumiselle oli ikä, siviilisääty ja myöskin oliko lapsia. Myös suojautumiskeinot vaihtelivat ja säästäminen sekä takaisinmaksuturva olivat suosituimpia. Yli puolet vastanneista suojautuivat riskejä vastaan ja suosituimpia keinoja oli takaisinmaksuturva sekä säästäminen.

Jatkotutkimuksena voitaisiin suorittaa syventävä kvalitatiivinen osuus, jossa lähdetään selvittämään mieltymyksen syitä, jotka vaikuttavat asuntolainan ottajan näkemyksiin riskeistä ja niiden vaikutuksesta. Miksi ja millaiseksi ihmiset kokevat suojautumisen – mikä on ajatusmaailma valintojen takana? Mahdollisuutena jatkotutkimukselle voitaisiin myös pitää asuntokuntien lisäpalvelumieltymyksien tutkimista ja miten he kokevat lisäpalveluiden hyödyt ja heikkoudet. Syventävänä tutkimuksena voitaisiin myös tehdä vertailua eri lisäpalvelutuotteista ja niiden hintojen sekä muiden kustannusten vaikutuksesta asuntolainan ottajien halukkuuteen suojautua riskitekijöiltä.

Syventävä lisätutkimus voisi tuoda lisäarvoa case-yritykselle toimintatapojen sekä myynnillisten lähtökohtien kehittämiseksi, niin myyntiargumenttien kuin asioiden esilletuonnin kannalta. Näin voitaisiin löytää eri ihmistyypeille ominaisia käyttäytymistapoja ja -malleja mieltää riskitekijöitä. Tämän jälkeen voitaisiin tuoda esille selvempiä perusteluita erimuotoisten suojauskeinojen tarpeellisuudelle. Kuitenkin jo nykyisellä otannalla ja tutkimuksella löydettiin osa-alueita, joita case-yritys pystyy hyödyntämään.

## LÄHTEET

Painetut lähteet:

Ala-Nissilä, O. 2011. Ulos finanssikriisistä. Helsinki: KHT-media.

Alhosuo, S., Nisén, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: FINVA.

Anttila, P 2006. Tutkiva toiminta ja ilmaisu, teos, tekeminen. Hamina: Akatiimi Oy.

Euro&Talous 05/2013. Talouden näkymät 2013. Helsinki: Edita Prima Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2001. Tutki ja kirjoita. 6.-7. painos. Vantaa: Tammi.

Pesonen, M. 2013. Sijoituspökkari, Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo Oy.

Tuhkanen, J 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Publishing Oy.

OP-Pohjola-ryhmä 2013a. Kiinteäkorkoinen asuntolaina. Tuotelehti 07/2013.

OP-Pohjola-ryhmä 2013b. Suojaudu koronnousulta korkokatolla. Tuotelehti 07/2013.

OP-Pohjola-ryhmä 2013c. Luoton takaisinmaksuturva – lainanottajan tärkein turva. Tuotelehti 10/2013.

Päijät-Hämeen Osuuspankki 2014. Päijät-Hämeen Osuuspankin esittely. Esite 2014.

Yin, R.K. 1987. Case Study Research. Design and Methods. Beverly Hills, California: Sage Publications

Elektroniset lähteet:

Ahokas J & Holappa L 2011. Euroalueen velkakriisi: syyt, seuraukset ja ratkaisut. Taloussanomat [viitattu 3.3.2014]. Saatavissa:

<http://rahajatalous.wordpress.com/2011/02/08/euroalueen-velkakriisi-syyt-seuraukset-ja-ratkaisut/>

Alho E, Esala L, Holoppa V, Lahtinen M ja Pakarinen S 2013. PTT työpapereita 144, Pellervon taloustutkimus. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015 [Viitattu 03.03.2014]. Saatavilla:

[http://www.ptt.fi/dokumentit/tp144\\_1802131453.pdf](http://www.ptt.fi/dokumentit/tp144_1802131453.pdf)

Alppi, A 2013. Asuntovelallisen suojaumiskeinot korkoriskiä vastaan. Satakunnan ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma [viitattu 01.03.2014]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa:

[http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/62777/Asuntovelallisen\\_suojautumiskeinot\\_korkoriskia\\_vastaan.pdf?sequence=1](http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/62777/Asuntovelallisen_suojautumiskeinot_korkoriskia_vastaan.pdf?sequence=1)

Bloomberg-Taloussanomat 2011, EKP lainasi ennätysmäärän rahaa pankeille. [viitattu 28.02.2013]. Saatavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/rahoitus/2011/12/21/ekp-lainasi-ennatysmaaran-rahaa-pankeille/201119521/12>

e-economic 2014. Korko – Mitä tarkoittaa Korko? e-economic Sverige AB [viitattu 15.03.2014] Saatavissa: <http://www.e-economic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/korko>

Euribor 2014. Euriborkorko [viitattu 23.3.2014]. Saatavissa: <http://euribor.fi/>

Euroopan keskuspankki 2011. EKP:n Rahapolitiikka 2011 [viitattu 03.03.2014]. Saatavissa:

<http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/monetarypolicy2011fi.pdf?6563bf33de0a14b7130c095767dd75bc>

Euroopan keskuspankki 2013a. Rapolitiikka, EKP:n toimet kriisin aikana, 12 [viitattu 21.02.2014]. Saatavissa:

[http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp\\_012.fi.html](http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp_012.fi.html)



Euroopan keskuspankki 2013b. Rapolitiikka, EKP:n toimet kriisin aikana, 13 [viitattu 21.02.2014].

Saatavissa: [http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp\\_013.fi.html](http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp_013.fi.html)

Euroopan keskuspankki 2013c. Rapolitiikka, EKP:n toimet kriisin aikana, 14 [viitattu 21.02.2014]. Saatavissa:

[http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp\\_014.fi.html](http://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/facts/monpol/html/mp_014.fi.html)

Finanssialan Keskusliitto 2010. Tiedote: Rahoitusmarkkinoiden tiukempi sääntely nostaa asuntolainojen hintaa [viitattu 15.3.2014]. Saatavilla:

[http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen\\_asuntolainamarkkinat\\_terveella\\_pohjalla.aspx](http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen_asuntolainamarkkinat_terveella_pohjalla.aspx)

Finanssialan Keskusliitto 2011. Suomen asuntomarkkinat terveellä pohjalla [viitattu 15.3.2014]. Saatavilla:

[http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen\\_asuntolainamarkkinat\\_terveella\\_pohjalla.aspx](http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen_asuntolainamarkkinat_terveella_pohjalla.aspx)

Finanssialan Keskusliitto 2012. Tiedote: Kotitalouksien rahatilanne pysynyt hyvänä – Asuntolainan riskeihin varaudutaan [viitattu 15.3.2014]. Saatavilla:

<http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/sivut/kotitalouksien-rahatilanne-pysynyt-hyvana.aspx>

Finanssialan Keskusliitto 2013. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat [viitattu 20.03.2014]. Saatavissa:

[http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen\\_luotonkaytto\\_ja\\_maksutavat\\_2013.pdf](http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2013.pdf)

Finanssivalvonta 2010a. Lainakorko muodostuu viitekorosta ja pankin pyytämästä marginaalista [viitattu 10.03.2014]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx#.Uy8U-lfeIUV>

Finanssivalvonta 2010b. Lehdistötiedote 3/2010: Suomen finanssisektorin tila edelleen vakaa [viitattu 20.03.2014]. Saatavissa:

[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/2010/Pages/03\\_2010.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/2010/Pages/03_2010.aspx)

Finanssivalvonta 2011. Asuntolaina, säästäminen ja vakuutukset – tarkista tilanteesi 04/2011 viitattu [20.03.2014]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Verkkouutiset/Documents/Asuntolaina-esite.pdf>

Finanssivalvonta 2014. Korot, kulut ja lyhennystavat vaikuttavat kokonaiskustannuksiin [viitattu 22.3.2014]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx#.UzFDyFfeIUV>

FINLEX 2014. Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38;15.03.2013/207 [viitattu 10.04.2014]. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038#L7P13>

Heinänen, S 2011. Korkoriskiltä suojautuminen : case: Nordea Pankki Suomi Oyj. Lahden ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma [viitattu 01.03.2014]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa:

[http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/25667/Heinanen\\_Sari.pdf?sequence=2](http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/25667/Heinanen_Sari.pdf?sequence=2)

Kauppalehti 2014. Korot [viitattu 16.4.2014]. Saatavissa:

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2012a. Lainaturva: Korkokatto on hyvä vaihtoehto, jos korot nousevat todella paljon [viitattu 20.3.2014]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/korkokatto>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2012b. Kiinteä korko ei muutu eikä joustaa [viitattu 10.03.2014]. Saatavissa: <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/kiinteä-korko/>

Lehtinen, I 2013. Talouskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista [viitattu 02.03.2014]. Saatavissa: [http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art\\_2013-03-11\\_008.html](http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html)

Nordea Pankki Suomi Oyj 2014 [viitattu 31.03.2014]. Saatavilla: [www.nordea.fi](http://www.nordea.fi)

OP-Pohjola-ryhmä 2014 [Viitattu 15.04.2014] Saatavissa: <https://www.op.fi>

Pörssisäätiö 2014. Korko-opas, e-julkaisu [viitattu 10.03.2014]. Saatavissa: <http://www.multimagazine.fi/index.php?id=Korko-opas-FI>

Rantala, K 2009. Asuntolainan takaisinmaksukyvyn riskien kartoitus. Leppävaara: Laurea-ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma [viitattu 15.01.2014]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa: <http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/3836/Microsoft%20Word%20-%20Asuntolainan%20takaisinmaksukyvyn%20riskien%20kartoitus.pdf?sequence=1>

Sorsa, V-P 2008. Subprime-kriisistä kestävään rahoitukseen [viitattu 05.03.2014]. Saatavissa: <http://www.maailmantalous.net/fi/artikkeli/subprime-kriisista-kestavaan-rahoitukseen>

Sullström H 2013. Yle Uutiset, Talous: Osa euribor-koroista katoaa, tutuimmat jäävät [viitattu 20.1.2014]. Saatavissa: [http://yle.fi/uutiset/osa\\_euribor-koroista\\_katoaa\\_tutuimmat\\_jaavat/6882235](http://yle.fi/uutiset/osa_euribor-koroista_katoaa_tutuimmat_jaavat/6882235)

Suomen Pankki 2014a. Rahapolitiikan välineet [viitattu 16.3.2014]. Saatavissa: [http://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/rahapolitiikan\\_valineet/pages/default.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/rahapolitiikan_valineet/pages/default.aspx)

Suomen Pankki 2014b. Euriborkorot kuukausittain viitattu [31.3.2014]. Saatavissa: [http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot\\_markkina-ja\\_hallinnolliset\\_korot\\_euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina-ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx)

Tilastokeskus 2014a. Asuntovelat kasvoivat 4,7 prosenttia vuonna 2012 [viitattu 5.3.2014]. Saatavilla: [http://tilastokeskus.fi/til/velk/2012/velk\\_2012\\_2014-01-23\\_tie\\_002\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/velk/2012/velk_2012_2014-01-23_tie_002_fi.html)

Tilastokeskus 2014b. Käsitteet ja määritelmät [viitattu 16.04.2014]. Saatavissa: <http://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/>

Tilastokeskus 2014c. Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 1,2 prosenttia [viitattu 02.04.2014]. Saatavissa: [http://www.tilastokeskus.fi/til/oahi/2013/03/oahi\\_2013\\_03\\_2014-01-10\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/oahi/2013/03/oahi_2013_03_2014-01-10_tie_001_fi.html)

Tuominen A 2011. Varoitus Suomelle: ”Näin kriisi näkyy jo”. Uusi Suomi [viitattu 3.3.2014]. Saatavissa: <http://www.uusisuomi.fi/raha/116153-varoitus-suomelle-%E2%80%9Dnain-kriisi-nakyy-jo%E2%80%9D>

Turola I, 2013. Suomikin kärsii Venäjän ja Ukrainan jännitteistä – ”tulee iskemään meihin lujaa” Yle uutiset 3.3.2014 [Viitattu 05.03.2014]. Saatavilla: [http://yle.fi/uutiset/suomikin\\_karsii\\_venajan\\_ja\\_ukrainan\\_jannitteista\\_tulee\\_iskemaan\\_meihin\\_lujaa/7116869](http://yle.fi/uutiset/suomikin_karsii_venajan_ja_ukrainan_jannitteista_tulee_iskemaan_meihin_lujaa/7116869)

Valtionvarainministeriö 2014. EU:n rahoitusmarkkinat [viitattu 02.04.2014]. Saatavissa: [http://www.vm.fi/vm/fi/11\\_rahoytismarkkinat/03\\_EUn\\_rahoytismarkkinat/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/11_rahoytismarkkinat/03_EUn_rahoytismarkkinat/index.jsp)

Vesala J ja Palmroos P, Finanssivalvonta 2011. Millaiset ovat Suomen asuntolainamarkkinat ja miten kotitaloudet voivat hallita lainariskejään? [Viitattu 15.3.2014] Saatavilla: [http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen\\_asuntolainamarkkinat\\_terveella\\_pohjalla.aspx](http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Suomen_asuntolainamarkkinat_terveella_pohjalla.aspx)

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2014. Asuntolainan korot [viitattu 08.04.2014]. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/>

# LIITTEET

## Liite 1, Kyselylomake

Asiakaskysely		Päijät-Hämeen Osuuspankki	
Ikäanne	Siviilisäätyne	Sukupuolenne	
<input type="checkbox"/> 18-24	<input type="checkbox"/> Naimaton	<input type="checkbox"/> Mies	
<input type="checkbox"/> 25-34	<input type="checkbox"/> Avo-/Avioliitto	<input type="checkbox"/> Nainen	
<input type="checkbox"/> 35-44	<input type="checkbox"/> Eronnut	Onko teillä lapsia?	
<input type="checkbox"/> 45-60	<input type="checkbox"/> Leski	<input type="checkbox"/> Kyllä	
<input type="checkbox"/> Yli 60		<input type="checkbox"/> Ei	
Lainanne viitekoroksi valitsitte:			
<input type="checkbox"/> OP-Prime	<input type="checkbox"/> 3kk euribor	<input type="checkbox"/> 6kk euribor	<input type="checkbox"/> 12kk euribor
Lainanne lyhennystavaksi valitsitte:			
<input type="checkbox"/> Annuiteetti	<input type="checkbox"/> Tasalyhennys	<input type="checkbox"/> Tasaerä	
Otitteko lainallenne jonkin oheisista palveluista:			
<input type="checkbox"/> Korkokatto			
<input type="checkbox"/> Takaisinmaksuturva			
<input type="checkbox"/> Säästäminen lainan ohella			
<input type="checkbox"/> Kiinteä korko			
Suurimmaksi uhkakuvaksi taloudellenne koette:			
<input type="checkbox"/> Työttömyyden	<input type="checkbox"/> Sairauden	<input type="checkbox"/> Korkojen nousun	
<input type="checkbox"/> Tapaturman	<input type="checkbox"/> Jonkin muun, minkä: _____		
Uskotteko korkojen nousun vaikuttavan talouteenne:			
<input type="checkbox"/> En	<input type="checkbox"/> Jonkin verran	<input type="checkbox"/> Huomattavasti	<input type="checkbox"/> En osaa sanoa
Koetteko erilaisilta riskeiltä suojautumisen tarpeelliseksi:			
<input type="checkbox"/> En koe suojautumista tarpeellisena			
<input type="checkbox"/> Kyllä koen ja otin lainalleni pankin tarjoamia lisäpalveluita			
<input type="checkbox"/> Suojautuminen on tärkeää, mutta en koe saavani hyötyä lisäpalveluista			
<input type="checkbox"/> Suojautuminen on tärkeää, mutta varaudun muilla keinoin			
Miten: _____			
Koen, että sain tarpeeksi tietoa vaihtoehtoista ja vaikutuksista:			
<input type="checkbox"/> Kyllä	<input type="checkbox"/> En		
Jos valitsitte "En", niin mistä olisitte halunneet saada lisätietoa:			
_____			
_____			
Hyvä asiakkaamme,			
Tämä kysely on osana Tuomo Aallon tekemää opinnäytetyötä Lahden ammattikorkeakoulun liiketalouden laitoksella. Opinnäytetyö käsittelee asuntoluoton korkorisikiä ja siltä suojautumista. Kysely on Päijät-Hämeen Osuuspankin asuntolaina-asiakkaille.			
KIITOS VASTAUKSISTANNE!			