

Bostadslån och dess risker

Högskolestuderandenas synpunkter på bostadsköp vid tid
av inflation

Alex Wikström

Examensarbete för Tradenom (YH)-examen

Utbildningsprogrammet i Företagsekonomi

Åbo, 2023

EXAMENSARBETE

Författare: Alex Wikström

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Åbo

Inriktning: Redovisning

Handledare: Fredrik Strandberg

Titel: Bostadslån och dess risker – Högskolestuderandenas synpunkter på bostadsköp vid tid av inflation

Datum: 7.5.2023 Sidantal: 38

Bilagor: 2

Abstrakt

Flera finländare har en dröm att äga en egen bostad. År 2022 har varit en period då inflationen stigit historiskt snabbt vilket i sig också lett till att räntorna stigit snabbt. Detta har direkt påverkat priset på bostadslån, och låntagande är nu dyrare än det har varit på flera år.

Innan en person lyfter sitt första bostadslån är det viktigt att vara medveten om riskerna med lånet. Det är dock möjligt att skydda sig mot de stigande räntorna på flera olika sätt. Syftet med detta arbete är att ta reda på högskolestuderandenas vetskap om riskerna med bostadslån och hur man kan förbereda sig mot dem.

Undersökningen genomfördes med en kombination av kvalitativa och kvantitativa metoder. Den kvantitativa delen av undersökningen är en enkätundersökning, som besvarades av högskolestuderande och den kvalitativa delen där emot är en semistrukturerad intervju där en finansieringsspecialist från en stor finsk bank intervjuades.

Undersökningen kom fram till att högskolestuderandenas vetskap om riskerna med bostadslån har ökat. Fastän räntorna har ökat kraftigt, är bostadsköp fortfarande väldigt aktuellt bland högskolestuderande. Vad räntornas ökning beror på och hur man kan skydda sig mot det är fortfarande relativt okänt hos högskolestuderande. Antalet bostadslån med ränteskydd har ökat under de senaste tre åren och är aktuella även för den som köper sin första bostad. Bosparpremiesystemets automatiska ränteskydd har lockat till sig allt fler personer. De ändringar som skett på finansieringsmarknaden under 2022-2023, har påverkat tanken på köp. Beslutet att köpa sin första bostad skjuts nu lättare upp till en senare tidpunkt. Dock kan detta ses som tillfälligt, då situationen har varit så pass ny på grund av så lång tid av låga räntor. Småningom kan man se en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden, fastän räntorna fortsätter stiga.

Språk: svenska

Nyckelord: bostadsköp, ränta, inflation, skuldsättning

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Alex Wikström

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalous, Turku

Suuntautumisvaihtoehto: Laskentatoimi

Ohjaaja: Fredrik Strandberg

Nimike: Asuntolainan riskit

Päivämäärä: 7.5.2023

Sivumäärä: 38

Liitteet: 2

Tiivistelmä

Useat suomalaiset haaveilevat oman asunnon ostosta. Viime vuoden aikana inflaatio nousi historiallisen nopeasti, mikä johti nopeasti nouseviin korkoihin. Korkojen nousu vaikuttaa suoraan asuntolainan hintaan, sekä asuntolainavelallisten maksukykyyn. Ennen asuntolainan nostamista, on tärkeää että lainanottaja tuntee lainaan liittyvät riskit.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää, millainen tietämys korkeakouluopiskelijoilla on asuntolainan riskeistä ja siitä, kuinka nouseviin korkoihin voi varautua. Tutkimusmenetelmänä käytettiin yhdistelmää kvalitatiivisista sekä kvantitatiivisista menetelmistä. Kvalitatiivinen tutkimus suoritettiin haastatteluna, jossa rahoitusalan ammattilaista haastateltiin. Kvantitatiivinen tutkimus toteutettiin puolestaan kyselynä, johon korkeakouluopiskelijat vastasivat.

Tutkimus osoitti, että korkeakouluopiskelijoiden tietoisuus asuntolainasta ja siihen liittyvistä riskeistä on noussut viimeisen vuoden aikana. He kokevat suurimmaksi riskiksi takaisinmaksukyvyn heikentymisen. Vaikka korot ovat nousseet voimakkaasti, on oman asunnon ostaminen edelleen erittäin ajankohtaista korkeakouluopiskelijoiden keskuudessa.

Mistä korkojen nousu johtuu ja miten tähän voi varautua, on edelleen melko tuntematonta. Korkosuojattujen asuntolainojen osuus on ollut viime vuodet kasvussa, ja korkosuojaukset kiinnostavat myös entistä enemmän ensiasunnon ostajia. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän tarjoama automaattinen korkosuojaus vetää puoleensa ensiasunnon ostajia. Viime vuoden aikana tapahtuneet muutokset rahoitusmarkkinoilla ovat vaikuttaneet ensimmäisen asunnon ostoon liittyviin ajatuksiin. Päätös ensimmäisen asunnon ostamisesta lykätään nyt helposti myöhempään ajankohtaan. Tilanne voidaan kuitenkin nähdä tilapäisenä.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: asuntolaina, korko, inflaatio, velkaantuminen

BACHELOR'S THESIS

Author: Alex Wikström

Degree Programme: Business Administration, Turku

Specialisation: Accounting

Supervisor: Fredrik Strandberg

Title: Risks with housing loans

Date: 7.5.2023

Number of pages: 38

Appendices: 2

Abstract

Several Finns have a dream of owning their own home. The past year have been a period when inflation have risen historically fast, leading to a significant rise in interest rates. This have directly impacted the costs of housing loans. Therefore, it's important to understand the potential risks with the loan, before buying a house. It's possible to protect the monthly payments from the rising interest rates in several different ways. This study aims to determine how much university students know about housing loans and of the risks associated with it.

The study is done by both qualitative and quantitative methods. A survey was conducted to collect data from university students, and an interview with a financing specialist from a major Finnish bank was also conducted.

The findings of the study indicate that university students are becoming more aware of the risks associated with housing loans. Many students are however still unsure about the reasons behind the increase in interest rates and how it's possible to protect themselves from it. Housing loans with interest caps have increased in popularity during the last years.

The changes in the financing market over the past year have influenced the decision to purchase a first home, and many persons are now more likely to delay the decision to buy their first own home. This is however seen temporary and there may be an increased demand for housing in the future, even with continued interest rate increases.

Language: swedish

Key words: housing loan, interest, inflation, debt

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Syfte och avgränsning.....	1
1.2	Problemformulering & forskningsfrågor	2
2	Metod	2
2.1	Kvantitativ metod	2
2.2	Kvalitativ metod	3
2.3	Utförandet av undersökningen	3
3	Vad är ett lån och vad består det av?	4
3.1	Räntor och andra kostnader.....	4
3.2	Referensränta	5
3.2.1	Euribor-ränta	5
3.2.2	Prime -ränta.....	6
3.2.3	Effektiva räntan	6
4	Inflation och orsaker till inflation	6
4.1	Centralbanker och deras inverkan på inflationen.....	8
4.2	Deflation.....	9
4.3	Historien och framtiden av Euribor.....	9
5	Finansieringsalternativ	11
5.1	Normalt bostadslån.....	11
5.1.1	Ansökningsprocessen.....	11
5.1.2	Lånetak och handpenning	12
5.1.3	Säkerhet för lånet	13
5.1.4	Lånelöfte	14
5.2	Bosparpremiesystemet (BSP).....	14
5.3	Olika sätt att skydda sig mot räntor	17
5.3.1	Räntetak.....	17
5.3.2	Räntekorridor	18
5.3.3	Fast räntesats	19
5.3.4	Finska bankers utbud av ränteskydd.....	20
5.4	Amorteringsalternativ	21
5.4.1	Annuitet	21
5.4.2	Jämna rater	22
5.4.3	Jämn amortering	22
6	Expertintervju.....	23
7	Enkätundersökningen	26

8	Resultatanalys	31
9	Kritisk granskning	33
10	Avslutning	33
11	Källförteckning	35

Bilageförteckning

Bilaga 1 Frågeformulär

Bilaga 2 Intervjufrågor till Julia Kairo

Figurförteckning

Figur 1 Utvecklingen av inflationsnivån (Europeiska Centralbanken, 2023).....	7
Figur 2 Euribor. Räntas utveckling 2019–2023 (Taloustaito, 2023).....	10
Figur 3 Mängden BSP-lån i Finland 2012–2021. (Finanssiala, 2022).....	17
Figur 4 Röntetak (Talousviisas.fi, 2018).	18
Figur 5 Röntekorridor (Talousviisas.fi, 2018).....	19
Figur 6 Fast räntesats (Taloustaito, 2023).....	20
Figur 7 Jämförelse av vissa finska bankers ränteskydd	20
Figur 8 Exempel på annuitet.....	21
Figur 9 Exempel på jämna rater.	22
Figur 10 Exempel på jämn amortering.	23
Figur 11 Respondenternas ålder	27
Figur 12 Planer av bostadsköp	28
Figur 13 Handpenning.....	29
Figur 14 Begrepp.....	29
Figur 15 Största risken med bostadslån	30

1 Inledning

Att köpa en bostad är ofta en av de största investeringarna i en persons liv. Många har en dröm om att köpa en egen bostad men för att finansiera köpet krävs oftast bostadslån. Att lyfta ett lån hämtar alltid med sig en viss grad av risk. Det är därför viktigt att köparen är medveten om riskerna innan de tar beslutet att lyfta ett lån och köper sin första bostad.

Under åren 2021–2023 har det skett snabba ändringar på finansieringsmarknaden, eftersom inflationen har stigit runt om i världen och som följd av detta har räntorna stigit snabbt. Dessa ändringar påverkar direkt på priset av lånekapital och detta arbete kommer forska i högskolestuderandes vetskap om riskerna med bostadslån och hur har de senaste ändringarna på marknaden förändrat tankarna av bostadsköp. De som har tankar av att köpa sin första bostad står nu inför fler utmaningar än till exempel de som köpte sin första bostad år 2015. Att förstå och förbereda för dessa risker kan vara svårt, särskilt ifall man inte är kunnig inom området.

1.1 Syfte och avgränsning

Syftet med arbetet är att ta reda på högskolestuderandes vetskap om bostadslån och de risker som är förknippade med lånet och hur man kan förbereda sig mot riskerna. Arbetet kommer fokusera på att kartlägga högskolestuderandes kunskaper om de olika finansieringsalternativen för bostadsköp, det vill säga normalt bostadslån och BSP-lån, samt de risker som är förknippade med dessa alternativ.

Arbetet kommer begränsas till att analysera endast BSP-lån och normalt bostadslån som finansieringsalternativ. Utanför arbetet lämnas då finansieringen av bostaden med kontanter. Själva undersökningen kommer avgränsas till högskolestuderanden av åldern 18–30 år. Denna avgränsning görs, eftersom medelåldern att köpa sin första bostad i Finland är 29 år (Kempas, 2020). Detta arbete kommer fokusera endast på den finska marknaden och dess utbud. Från undersökningen avgränsas också andra risker med bostadsköp som till exempel bostadens möjliga värdesänkning. Detta arbete fokuserar endast på riskerna med själva bostadslånet, från räntornas synvinkel. Arbetet kommer behandla endast privata personers bostadslån.

1.2 Problemformulering & forskningsfrågor

År 2023 äger cirka 60% av finländarna en egen bostad. Under en lång period har denna trend varit stigande, men speciellt nu under det gångna året har priset av lånen blivit allt dyrare. Många kan anse lån och räntorna väldigt invecklade och svåra ifall man inte är bekant med ämnet. I tider då räntorna och inflationen ökar, är det allt viktigare att låntagare vet vad riskerna med låntagande är och vilka alla kostnader lånet hämtar med sig. (infoFinland, 2023).

Forskningsfrågorna i arbetet är följande:

- Hur mycket vet högskolestuderanden om villkoren och riskerna med bostadslån?
- Vet högskolestuderanden varför räntorna stiger och hur man kan skydda sig mot det?

2 Metod

I detta stycke presenteras de olika företagsekonomiska undersökningsmetoderna. I regel kan två olika metoder användas, vilka är kvantitativ metod och kvalitativ metod (Bryman & Bell, 2003).

2.1 Kvantitativ metod

En kvantitativ forskning går ut på att samla in numeriska data och analysera resultaten. En kvantitativ forskning kan utföras med bland annat elektroniska enkäter. Med hjälp av kvantitativa undersökningar får man fram exakta värden och kan analysera till exempel olika sammanband. (Bryman & Bell, 2003, s. 162).

En enkät är lätt att administrera och är relativt billig. Enkäter är även också lätta att anpassa efter respondenternas behov, då de kan svara på den när som helst. En annan fördel med enkäter är att de kan skickas ut till stora grupper. (Patel & Davidson, 2019, ss. 51-55).

Resultatet av en kvantitativ undersökning kan vara brett, men denna metod kan leda till att den som skall respondenten inte alltid har möjlighet att beskriva sig i detalj och då kan forskaren missa viktiga egenskaper hos den valda urvalsgruppen. (Bryman & Bell, 2003, s. 164).

2.2 Kvalitativ metod

En kvalitativ forskningsmetod är mindre formell än vad kvantitativa forskningar är. En intervju är överlägset mest använda kvalitativa forskningsmetoden, men även observationer och andra former av icke-standardiserade metoder är former av kvalitativa forskningsmetoder. Till skillnad från kvalitativa forskningsmetoder, är kvalitativa metoder mera inriktade på ord än siffror. (Patel & Davidson, 2019).

Under en kvalitativ intervju är det vanligt att respondenten ställs öppna frågor, vilket ger en möjlighet att svara på frågorna mer beskrivande och de kan vid behov kan det frågas tilläggsfrågor. I intervjuerna är det viktigt att intervjuaren hålls objektiv och hen skall inte styra diskussionen till något håll utan det är respondenten som skall påverka hur diskussionen utvecklas. (Bryman & Bell, 2003, s. 390).

2.3 Utförandet av undersökningen

Undersökningen kommer att utföras av en kombination av kvalitativa och kvantitativa metoder. Detta har valts eftersom på detta sätt får man fram en yrkesprofessionell persons inblick på köpet av första bostaden och finansieringen av den, jämfört med första bostadsköparnas tankar och vetskap.

Den kvalitativa undersökningen har utförts i form av en semi-strukturerad intervju, där Julia Kairo intervjuades. Kairo jobbar som en lånförhandlare i en stor finsk bank och har en bred kunskap om finansieringen av första bostaden. En semi-strukturerad intervju innebär att frågorna är bestämda på förhand. Intervjufrågorna skickades i förhand till Kairo, så att hon hade möjlighet att bekanta sig med frågorna och förbereda sina svar. Ut över de färdigt bestämda frågorna, ställdes en del tilläggsfrågor i intervjun, för att säkerställa att sammanhanget är förstått. Intervjun genomfördes muntligt via Teams den 14.3.2023. Samtalet bandades in och renskrevs.

Den kvantitativa delen av undersökningen utfördes som en enkätstudie som besvaras av högskolestuderanden. Enkäten skickades till Yrkeskolegskolan Novias studeranden vid alla campus via epost. Ut över detta delades studien även på sociala medier. Enkäten bestod av totalt 14 frågor, varav 13 var slutna frågor där respondenten skulle välja ett eller svarsalternativ. I enkäten fanns en öppen fråga för att försäkra kunskapen.

3 Vad är ett lån och vad består det av?

Ett lån är en form av finansiering där en person eller en organisation tar emot en summa pengar från en annan person eller organisation med avsikt att betala tillbaka lånet inom en viss tidsperiod. Utöver lånekapitalet kommer även kostnader betalas till långivaren. Det finns till exempel en engångsavgift som skall betalas till banken då lånet lyfts. Utöver detta finns det även också månatliga kostnader som varierar mellan bankerna. Ett lån kan vara säkerhetsställt eller osäkerhetsställt, beroende på om låntagaren har ställt någon form av säkerhet till lånet. Vad en säkerhet för ett lån är definieras närmare i kapitel 4.1.3. Sammanfattat är lånets säkerhet en garanti för lånet. Ifall gäldenären inte har möjlighet att betala tillbaka lånet, kan långivaren realisera säkerheten och få tillbaka sina lånade pengar på så sätt. Lån kan tas ut för att finansiera olika typer av projekt eller inköp, till exempel bostad, bil, företagsinvestering eller konsumtion. Alla bostäder som finansieras med lånekapital i Finland är säkerhetsställda bostadslån. (Kagan, 2019).

Enligt lagen om bostadsköp (1994/843) kan en bostad finansieras endast med bostadslån. Det finns dock ett undantag, och det är köpet av första bostaden. Vid köpet av första bostaden kan man också finansiera lånet med ett BSP-lån. BSP-lån är en del av finska bosparpremiesystemet, som kommer presenteras närmare i kapitel 4. Ifall låntagaren har ägt över 50% av en bostad tidigare, anses hen inte som en första bostadsköpare. (Lag om bostadsköp 23.9.1994/843, 1994).

Det finns vissa egenskaper och kriterier som varje lån har. Utöver bostadslån och BSP-lån finns det flera olika lån och krediter som till exempel konsumtionslån, snabblån och kreditkort. Enligt den finska lagen måste en fysisk person vara myndig för att kunna avtala om lån (Lag om pantlåneinrättningar 18.12.1992/1353, 1992). Finansiella egenskaper som alla lån har gemensamt är bland annat följande; ränta, referensränta, amorteringsmöjligheter (Finlands Bank, u.å.a). I detta kapitel kommer dessa egenskaper att presenteras närmare.

3.1 Räntor och andra kostnader

Utöver den utlånade kapitalsumman skall även en hel del andra kostnader betalas. Dessa olika kostnader kommer presenteras närmare i detta kapitel.

Finlands bank definierar ränta med: "Den andel extra pengar, mätt i procent, som du får om du lånat ut dina pengar till någon (eller sätter in dem på banken) eller omvänt som du måste betala utöver själva lånet när du lånar pengar" (Finlands bank, u.å.b). Det vill säga en kostnad du betalar till banken eller finansinstituten att du fått låna pengar av dem. Räntan kan också kallas till en marginal.

Marginalen är då någonting låntagaren avtalar alltid skilt med banken eller finansinstituten och det kan förekomma relativt stora skillnader på marginalerna. Till exempel har snabblån ofta väldigt höga marginaler, vilket i praktiken betyder ett dyrt lån. I regel har lån med säkerhet en lägre marginal. Marginalen på ett bostadslån påverkas av ett flertal olika faktorer som till exempel lånets storlek, säkerheterna i lånet, kundrelationen i banken men också även orten där bostaden köps i. (Santander, u.å).

3.2 Referensränta

Referensräntor är så kallade standardiserade räntor som används som grund för bostadslån och andra krediter. Referensräntorna räknas av ett oberoende organ och de uppdateras regelbundet. Referensräntan visar alltså kostnaden av låntagande vid en viss marknad. Detta kan vara till exempel med vilken ränta banker lånar pengar till varandra inom euroområdet. Referensräntan har en väldigt viktig roll i den finansiella marknaden. De två vanligaste referensräntorna på finska marknaden är Euribor samt Prime- ränta. (Europeiska Centralbanken, 2019). Nedan kommer de vanligaste referensräntorna att presenteras.

3.2.1 Euribor-ränta

Euribor är en förkortning av Euro Interbank Offered Rate och är en referensränta inom euroområdet. Euribor är då den ränta som banker inom euroområdet lånar pengar åt varandra. Det är också den mest populära referensräntan i Finland. (Finlands Bank, u.å.c).

Euribor-räntan uppdateras varje dag på basis av bidragen från ett antal europeiska banker. Lån kan vara bundna till 1 veckas eller 1,3,6 eller 12 månaders Euribor. Den vanligaste referensräntan för finska bostadslån är 12 månaders Euribor. Referensräntans tid berättar då med vilken tidsintervaller referensräntan justeras. Ifall ett lån är bundet till sex månaders Euribor, justeras den var sjätte månad eller om det skulle vara fråga om 12 månaders Euribor, justeras referensräntan med ett års mellanrum. Vad justering betyder,

är att referensräntan uppdateras så att den passar bättre till dagens ekonomiska läge i euroområdet. En längre justeringsperiod reagerar saktare till möjliga räntehöjningar eller sänkningar, jämfört med Euribor med kortare justeringsperiod. (Finlands Bank, u.å.c).

3.2.2 Prime -ränta

Det flesta finska banker erbjuder sin egen Prime -ränta som alternativ referensränta i stället för Euribor. De tre största finska bankerna Andelsbanken, Nordea och Danske Bank erbjuder alla Prime -ränta för sina kunder. (Vertaaensin, 2021).

Hur Prime -räntan skiljer sig från Euribor är att justeringsdatumet inte är bestämt på förhand och kunden kan inte veta exakt när Prime -räntan kommer justeras. Beslutet av att Prime -räntan skall justeras görs internt inom banken. De meddelar om uppkommande justeringar av Prime -räntan till sina kunder i regel senast 14 dagar innan justeringen kommer i kraft. Prime kan användas endast inom den finska marknaden och endast som bostadslåns referensränta. (Vertaaensin, 2021).

Prime -räntan har dock den egenskapen att ifall Prime -räntan justeras högt, kan det vara att gäldenären måste betala en längre tid högre räntor, eftersom räntan justeras inte lika regelbundet som Euribor. Gäldenären kan dock njuta längre tider av låga räntor i tider då räntorna stiger. (Vertaaensin, 2021).

3.2.3 Effektiva räntan

Den effektiva räntan betyder den totala räntan på lånet. Effektiva räntan innehåller marginalen adderat ihop med referensräntan samt andra eventuella kostnader lånet har, som till exempel kostnader av skötsel av kontot och andra kostnader av engångsnatur. Banken och finansiella instituten är alltid förpliktade att berätta till gäldenären den effektiva räntan för lånet innan lånet lyfts. (Sparbanken, u.å.a).

4 Inflation och orsaker till inflation

Med inflation avses i korthet en allmän ökning av prisnivån, inte i enskilda varor utan att själva penningvärdet försämras och den allmänna prisnivån stiger. Under en kraftig inflation blir det svårare att planera på långt sikt. Riskerna blir mera kortsiktiga och spekulativa. I praktiken betyder detta att man inte får ut lika mycket, i värde av de

produkter och tjänster för samma mängd pengar som man gjorde innan inflationen. Inflationen i samhället speglas också till räntemarknaderna. Då prisnivån stiger, minskar hushållernas och företagens köpkraft. (Eklund, 2018, ss. 228-230).



Figur 1 Utvecklingen av inflationsnivån (Europeiska Centralbanken, 2023)

I figur 1 ovan presenteras utvecklingen av inflationen mellan åren 1998–2022. Från figuren kan läsas att från och med 2021 har inflationen stigit snabbt. I flera års tid var inflationen på en relativt godkännbar nivå, ECB strävar att hålla euroområdet inflation inom 2%. En inflation på 2% anses av ECB som en optimal nivå där de kan bäst främja en stabil och hållbar ekonomi. År 2021 mättes den snabbaste ökningen av inflationen på 13 år, mellan månaderna augusti och september. Huvudsakliga orsaken till detta var att koronarestriktionerna lättade, varefter och människor började resa och besöka restauranger igen. (Europeiska Centralbanken, 2021).

Inflationen påverkar inte endast referensräntan utan den påverkar också på en rad olika samhällsekonomiska faktorer som bland annat tillgångspriserna sjunker, investeringsviljan sjunker, man måste dra in på konsumtion, ekonomiska aktiviteten sjunker samt arbetslösheten ökar.

Orsakerna varför inflationen stigit speciellt mellan åren 2021–2023 är flera. Speciellt det ukrainska kriget har påverkat starkt, då Europeiska unionen har tillsammans med ett flertal andra länder satt upp sanktioner mot Ryssland. Detta har speciellt påverkat på priset av el och bränsle men även också andra råvaror. (Finlands Bank, 2022).

För att mäta inflationen används ett flertal olika mätare. I Finland används konsumentprisindex (KPI) för att beskriva förändringen i inflationsvärdet. KPI är ett mått, där genomsnittlig prisförändring på varor och tjänster inom en viss tidsram beräknas. KPI

beräknas av Statistikcentralen och de samlar in prisdata från en mängd olika butiker och företag, varefter de använder denna information för att beräkna KPI. (Nordea, u.å.a).

4.1 Centralbanker och deras inverkan på inflationen

Europeiska centralbanken (ECB) är ett av Europeiska unionens organ och den fungerar som centralbank för de länder som har Euro som valuta. Centralbankens mest centrala uppgifter är att ha koll över prisstabilitet i Europa samt säkerställa den ekonomiska tillväxten i euroområdet. (Europeiska Centralbanken, u.å.a).

Till ECB:s centrala uppgift hör att fastställa referensräntan, alltså den ränta som den lånar pengar till banker som fungerar inom euroområdet. Detta är viktigt för att kunna ha koll över prisstabiliteten i euroområdet. Genom att reglera referensräntan kan ECB reglera den ekonomiska aktiviteten inom euroområdet. (Europeiska Centralbanken, u.å.a). Idag har 20 av Europeiska unionens 27 medlemsstater euro som valuta, och alla dessa har ECB som sin centralbank (Europeiska Centralbanken, u.å.b).

ECB styr penningmängden genom att styra referensräntan på bankernas upplåning i centralbanken. När centralbanken sänker referensräntan blir det billigare för bankerna att låna ut sina pengar och tvärtom när de höjer på referensräntan. När de höjer referensräntan så minskar bankerna på kreditutgivningen. Referensräntan bestämmer bankernas upplåningskostnad av centralbanken. Varje land där ECB är centralbank för lånar sina pengar från ECB med samma referensränta. På så sätt kan alla länder inom euroområdet ha en klar ekonomisk tillväxt. (Europeiska Centralbanken, 2019). Ju högre denna ränta är, desto högre ränta måste banken betala av gäldenären.

ECB fastställer referensräntan på en viss nivå för att kunna säkerställa prisstabiliteten i euroområdet. ECB har redan längre haft som mål att hålla inflationen under 2%. Denna nivå anses vara den bästa för en stark prisstabilitet samt ekonomisk tillväxt. Efter att inflationen började stiga 200 har inflationen försökts styras tillbaka ner till denna nivå. (Europeiska Centralbanken, u.å.c).

ECB kan kontrollera inflationen med bland annat öka på referensräntorna, vilket direkt påverkar hushållen och företagens köpbeslut och på så sätt påverkas ekonomiska tillväxten

och inflationen. Ifall ECB höjer referensräntorna blir det dyrare att göra investeringar och konsumtionsviljan minskar, vilket i sig minskar på inflationen. (Gerdesmeier, 2009).

Under tider av inflation höjs även räntorna för investeringar. I praktiken betyder detta att banken betalar en ränta till sina kunder då de har sina pengar inne i banken. På detta sätt kan ECB också reglera penningmängden i Europa. Då det finns mindre pengar i omlopp, kommer även inflationen att sjunka. (Gerdesmeier, 2009).

I praktiken betyder detta att under en tid av inflation, försöker ECB minska antalet pengar i omloppet och på så sätt påverka pengarnas användning. Då referensräntan är hög betalar hushållen och företagen in mera pengar till centralbanken. Detta i sig leder till att pengarna i omloppet minskar och inflationen kommer att sjunka. Detta kan dock ta en längre tid och i regel sägs det att det tar ett år innan man kan se ändringarna i penningpolitiken i inflationssiffrorna. (Gerdesmeier, 2009).

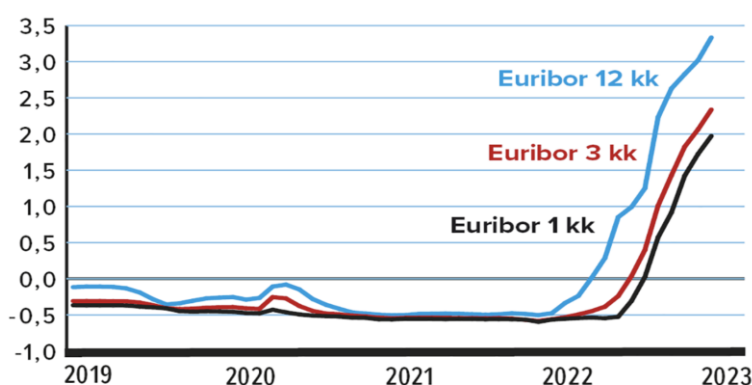
4.2 Deflation

Deflation är motsatsen till inflation och betyder att den allmänna prisnivån på varor och tjänster sjunker över en längre tidsperiod. Deflation kan orsakas av minskning av efterfrågan, en ökning av utbudet eller en kombination av dessa. Deflation kan lika som inflationen ha en negativ effekt på ekonomin, eftersom det kan leda till minskade inkomster till staten samt minskade investeringar i ett land. Deflationen förknippas också ofta med bostäders och lägenheternas starka värdesänkning. Deflationen anses även vara ett farligare fenomen för ekonomin än inflation. Detta är på grund av att i ett deflations tillstånd är sannolikheten för skuldkriser större och konkurser blir allt vanligare. Samhällen har svårare att anpassa sig till tider av deflation och det kommer ta en längre tid att återhämta sig från detta. (Finlands Bank, u.å.d).

4.3 Historian och framtiden av Euribor

Efter året 2022 har utvecklingen av Euribor räntan varit exceptionell, då 12 mån. Euribor har ökat med cirka 4%. Från att ha varit 10.2.2022 -0,325% till att vara den 10.2.2023 3,465%. (Finlands Bank, 2023).

EURIBORIT KUUKAUSITTAIN, %



Figur 2 Euribor. Räntas utveckling 2019–2023 (Taloustaito, 2023)

I figur 2 ovan kan man se den exceptionella utvecklingen av Euribor- räntan, där 1,3 och 12 månaders Euribor utveckling presenteras. Speciellt 12 månaders Euribor-räntan har stigit snabbt från och med år 2022. Ifall man jämför figur 2 med figur 1 kan man konstatera att inflationen och utvecklingen av Euribor har skett hand i hand och de ser väldigt lika ut. Inflationen började stiga vid sensommaren 2021 och detta speglades till räntorna direkt efter årsskiftet 2022. Inflationen påverkar då inte direkt räntornas utveckling, utan detta sker med cirka ett halvårs dröjsmål. Euribor räntorna har varit negativa i flera års tid och därför påverkar denna snabba ökning av räntorna gäldenärers månadsrater starkt. (Taloustaito, 2023).

Euribor räntans ökning med 4% var den snabbaste och största ökningen av Euribors historia. Innan var snabbaste ändringen en minskning av Euribor räntan med 3%, men detta skedde på ett tidsspann på 2 år. (Kortela, 2023).

Framtidsutvecklingen av Euribor är väldigt osäker att förutspå, bland annat eftersom den finska inflationen ligger på 6,7% (mars 2023). Inflationen är även högre i euroområdet, 6,9% (mars 2023). (Europeiska Centralbanken, 2023). Enligt Europeiska centralbanken förutspås det att under 2024 kommer inflationsmålet av 2% nås i euroområdet. Så länge inflationsnivåerna är höga, kommer referensräntorna att också hållas höga. ECB strävar efter att ställa referensräntorna på en sådan nivå att inflationen i euroområdet är runt 2%. Enligt Kortela är det sannolikt att euroområdet redan nått högsta inflationsprocentarna men ECB kommer att fortsätta höja referensräntan tills 2024. Även här kan ses en

fördröjning, då inflationen påverkas återspeglas det inte direkt till räntenivån, utan kommer med några månaders efterskott. (Kortela, 2023).

Flera europeiska banker har gett ut sina egna prognoser av referensräntans utveckling för de kommande åren. I stora drag är de rätt så lika över att Euribor kommer stiga ännu hela år 2023, varefter den börjar sjunka. Den tyska banken ING, anser att Euribor kommer vara 3,25% vid slutet av året 2023 och kommer sjunka till 2,5% tills slutet av året 2024. Bankiter, en spansk bank, prognoserar en högre Euribor, med maximum av 4% detta år och 2,2% året efter. (SpanishPropertyInsight, 2023).

5 Finansieringsalternativ

I detta kapitel kommer bostadslån samt bosparpremiesystemet med dess lån att presenteras. Det är de två enda möjligheterna att finansiera sitt bostadsköp med lånekapital.

5.1 Normalt bostadslån

Ett normalt bostadslån är det mest traditionella och vanliga finansieringsalternativet för att finansiera köpet av första bostaden. Det finns dock en hel del olika krav och villkor för att bli beviljat bostadslån och dessa kommer att presenteras närmare i detta kapitel.

Mellan månaderna januari-mars 2023 har antalet nya bostadslånsökningar ökat med 20% av tiden oktober-december 2022. Av detta kan man dra slutsatsen att finska folket börjar bli vana vid de högre räntorna och så småningom börjar efterfrågan också öka. Räntorna anses inte sjunka radikalt inom de kommande åren. Antalet nya bostadslånsökningar har nu klivit tillbaka till nivån de var på innan koronapandemin. (Aamuset, 2023).

5.1.1 Ansökningsprocessen

Processen att ansöka om ett bostadslån påbörjas alltid med att du lämnar in en ansökan om bostadslån till banken (Handelsbanken, u.å). Innan ansökan lämnas är det viktigt att lånsökaren inser sin egen ekonomiska situation och förstår hur mycket du har råd att lyfta. Ifall lånesumman är väldigt stor då det speglas mot inkomsterna kommer ansökan högst

antagligen att avvisas. (Kairo, 2023). Det lönar sig att ansöka om bostadslån av flera banker och jämföra deras lånelöften. Du skall inte automatiskt godkänna lånelöftet du får från din "egen bank", då det kan finnas lönsammare alternativ, som sparar dig pengar i långa loppet.

Bostadslån kan ansökas ensam eller tillsammans med någon, till exempel din partner. Då bostadslån ansöks tillsammans med någon annan, kommer båda ansökarnas inkomster kombineras och på så sätt ha en möjlighet att lyfta ett större lån, då tillbakabetalningsförmågan är högre och riskerna fördelade mellan två personer. (Nordea, u.å.b).

Efter att ansökan är inlämnad, gör banken en kreditupplysning på ansökaren, för att kunna bedöma kreditvärdigheten. Ifall ansökan är på ett tillräckligt bra botten, kommer banken bjuda in ansökaren eller ansökarna till lånförhandlingar. Förhandlingarna går ut på att du diskuterar tillsammans med en lånförhandlare närmare om ansökarens eller ansökarnas ekonomiska situation och hurdana tankar de har av bostadsköp och så vidare. Även olika villkor till lånet som till exempel, marginalen, säkerheter, amorteringsplanen och lånetiden kommer förhandlas. Efter lånförhandlingarna kommer banken att räkna ut kreditvärdigheten och göra beslut ifall de beviljar lån till ansökaren. (Handelsbanken, u.å).

5.1.2 Lånetak och handpenning

Under 2000-talet har det skett en relativt stor förändring på hur mycket egna besparingar lånesökaren måste ha för att kunna bli beviljat ett bostadslån. I början av 2000-talet var det vanligt att hela lånesumman beviljades utan större besparingar. Detta har dock lett till att en stor del av finländarna är idag i betalningssvårigheter och därför har det lagstadgats något som heter lånetak. (Andelsbanken, u.å.b).

I och med lånetaket, kan bostadslån ges till max. 85% av bostadens anskaffningspris. Ifall det är fråga om en första bostad är det 95%. Bostaden som köps står ofta som säkerhet till bostadslån, men den står vanligast till säkerhet för 70%. För att kunna bli beviljad lån för hela 85 eller 95% krävs det tilläggssäkerheter. Detta kommer presenteras närmare i kapitel 4.1.3. Den del som inte kan finansieras med lån kallas för handpenning, det vill säga dina besparingar. Man måste alltså spara ihop 5% till en första bostad och 15% till övriga bostäder för att bli beviljad lån. (Andelsbanken, u.å.a).

Denna 5–15% besparingarnas del kallas för handpenning för bostadslånet. Detta betyder då i praktiken att ifall du ansöker ett lån på 200 000 euro för din första bostad, måste du för det första vara kreditvärdig för lånet och du måste ha insparat en summa på 10 000 euro. Handpenningen måste inte vara kontomedel, utan kan också bestå av till exempel aktier eller fonder. Då lånet lyfts betalas denna handpenning in till banken och de beviljar ett lån till resterande summan. (Andelsbanken, u.å.a).

Banken gör olika uträkningar för att säkerställa ansökarens tillbakabetalningsförmåga. Det vanligaste är stresstest, vilket banker gör i regel för så gott som alla lån. I stresstestet räknar banken ut en månadsrat till den ansökta lånesumman med en 25 års lånetid. Denna månadsrat räknas där efter med en 6% ränta, och summan av detta får inte överskrida 60% av ansökandes nettolön. Regeln på 60% har funnits länge och det är en rekommendation av Finansinspektionen. Målet med testet är att säkerställa att ansökaren har tillräcklig tillbakabetalningsförmåga av sitt lån, även om räntorna skulle stiga till en hög nivå. Finansinspektionen påpekar att det är viktigt att cirka 40% av nettoinkomsterna går till annat än boende. Man bör dock komma ihåg att en räntenivå på 6% är ovanlig. (Yle, 2022).

5.1.3 Säkerhet för lånet

Ut över handpenningen krävs det säkerheter som kan ställas in för lånet för att kunna bli beviljad lån. Banken kräver dessa, eftersom ifall betalningsplanen inte håller kan de realisera säkerheten och få tillbaka sina pengar. (Linnainmaa & Palo, 2007, ss. 88-89). Detta härstammar direkt från den finska lagstiftningen av lånetak där det köpande objektet kan stå maximalt upp till 70% av lånets säkerhet (Andelsbanken, u.å.a).

Ifall man har sparat ihop en handpenning på 5% är den kvarstående delen 25%. Denna kvarstående del kan säkerställas med någon annan egendom, men det finns också en möjlighet att köpa extra säkerhet från banken. Ifall du har sparat ihop 30% av bostadens anskaffningsvärde, krävs inga tilläggsäkerheter, utan då räcker bostaden som köps som säkerhet. (Andelsbanken, u.å.a). Till hur stor del som bostaden som köps kan stå som säkerhet avtalas alltid med banken och det kan förekomma skillnader.

Ifall vi använder exemplet av en 150 000 euros bostad som köps som en första bostad och köpet finansieras med normalt bostadslån. Då måste man ha sparat in en handpenning på minimi 5%, d.v.s. 7500 euro. Då kan köpta lägenheten stå som säkerhet för lånet upp till

maximalt 70%, vilket är 105 000 euro. För att banken skulle kunna finansiera köpet av lägenheten krävs det tilläggsäkerheter för 37 500 euro (25% av lånets summa) till lånet. (Andelsbanken, u.å.a).

5.1.4 Lånelöfte

Ifall banken är villig att bevilja lån till ansökaren eller ansökarna ger dem ett lånelöfte. I lånelöftet framgår det hur mycket banken är färdig att låna ut pengar och till vilket pris, det vill säga vilken ränta. Lånelöftet är bindande och är i kraft i regel 6 månader, varefter löftet måste förnyas. (Vertaaensin, 2020).

Efter att du har hittat en bostad du skulle vela köpa, kommer du buda om bostaden och du kan buda maximalt upp till ditt lånelöfte med lånekapital. Det kan också vara att du redan har hittat bostaden som du vill köpa innan du fått lånelöftet. Då kan man göra ett så kallat preliminärt bud vilket har som villkor att köparen blir beviljat lån från banken. Ifall köparna inte får lånet beviljat avisas budet. När budet har godkänts kommer processen av bostadsköpet påbörjas. Oftast sker detta digitalt, men de kan också skötas fysiskt i banken. (Vertaaensin, 2020).

Bostadslånets effektiva ränta består av referensräntan, marginalen och olika avgifter (Sparbanken, u.å.a). Själva marginalen varierar från bank till bank och det lönar sig att fråga ett lånelöfte från ett flertal olika banker och kolla vilken bank erbjuder billigaste marginalen. På marginalens storlek påverkar bland annat säkerheterna för lånet, gäldenärens betalningsförmåga och kundrelationen i övrigt. I de olika lånelöften är det viktigt att jämföra framför allt marginalen men ut över den också de olika kostnaderna med ett lån. (Linnainmaa & Palo, 2007, ss. 85-87).

5.2 Bosparpremiesystemet (BSP)

Bostadspremiesystemet är uppbyggt av staten för att stöda unga personers köp av första bostaden. Via bosparpremiesystemet är det lättare och mera regelbundet att spara in pengar för sin första bostad. Vid ett senare skede kan du ansöka om ett BSP-lån och har en högre chans att beviljas detta lån. (Statskontoret, 2022).

BSP systemet är baserat på lagen om bostadssparpremier (1992/1634) och produkterna ser rätt så lika ut i de olika finska bankerna. I korthet är BSP-konto ett räntebelagt konto,

dit det regelbundet sparas in pengar. Vem som helst kan dock inte öppna ett BSP-konto utan det finns krav för detta. Kraven är att du är mellan 15–44 år gammal vid öppnande av kontot samt att du inte har ägt över 50% av en bostad tidigare. (Statskontoret, 2022).

Räntan som betalas till den sparade summan till BSP-kontot är vanligast en årlig ränta på 1% samt en tilläggsränta som ligger mellan 2–4%, beroende på banken. Tilläggsräntan betalas ut med samband vid avslutning av kontot, vilket oftast är då lånet lyfts och bostaden köps. Banken avtalar själv med båda parterna gällande tilläggsräntan. Tilläggsränta kan dock fås från året då kontot öppnas och ett maximum av 5 följande år. (Statskontoret, 2022).

Sparandet till BSP-kontot skall vara i minst 8 kvartal (3 månaders perioder) och under varje kvartal skall sparas mellan 150 och 3000 euro. Inkomsterna bör vara dina egna, till exempel en förälder kan inte göra en insättning som gåva till BSP-kontot. Från ett BSP konto kan inte göras enskilda uttag, utan ifall pengarna vill lyftas måste BSP-avtalet sägas upp. Det går dock att öppna ett nytt BSP konto ifall de övriga kraven ännu fylls. Det finns inga maximibelopp som du skulle maximalt kunna spara till kontot. (Statskontoret, 2022).

Efter att man sparat ihop minst 10% av bostadens anskaffningspris, kan banken bevilja ett BSP-lån till ett maximum av 90% av bostadens anskaffningspris. Detta betyder då att du betalar in handpenningen som du sparat in på BSP-kontot och banken lånar ut lån till den kvarstående delen. Ifall 10% av bostadens anskaffningspris är sparat ihop, krävs inte heller några tilläggssäkerheter som i ett normalt bostadslån. BSP-lånet har vissa egenskaper som normala bostadslån inte har. Till BSP-lånet tillhör till exempel ett automatiskt ränteskydd, vilket innebär att ifall den effektiva räntan överskrider 3,8% betalar staten 70% av den överskridande delen under de första 10 åren av lånetiden och till ett maximum av 60 000 euro per bostad. Till BSP-lånet ingår också en automatisk statlig garanti till lånet. I praktiken betyder detta att staten går i borgen för gäldenärens skull och inga tilläggssäkerheter behövs. (Statskontoret, 2022).

I lagen om bostadspremier (1992/1634) är maximiprisen för bostäderna bestämda. Ifall bostaden är dyrare än maximibeloppet kan det ansökas om ett så kallat tilläggs lån för att kunna finansiera hela bostaden med lånekapital (Statskontoret, 2022). Maximibeloppen för bostäderna bestäms enligt kommunen bostaden är i och dessa belopp är bestämda i lagen om bostadssparpremier (1992/1634) och i maj 2023 är summorna följande;

- Helsingfors 215 000€
- Esbo, Vanda och Grankulla 160 000€
- Tammerfors och Åbo 140 000€
- Övriga kommuner 120 000€

Dessa maximibelopp har ökat med jämna mellanrum då priserna på bostäderna har stigit. Den senaste ändringen gjordes i april 2021, då maximibeloppen höjdes för att dessa skulle motsvara mera dagens prisnivå. (Statskontoret, 2022).

1.12.2022 tillträdde en lagförändring i kraft där åldersgränsen för BSP-kontots öppnande uppdaterades. Fram till slutet av november 2022 var gränsen 39 år, men tack vare lagförändringen höjdes åldersgränsen till 44 år. Ut över detta underlättades också villkoren då bostaden köps tillsammans med någon annan. Ifall båda bostadsköparna har ett eget BSP-konto kan de vid lyftandet av lånet slås ihop. Då två personer köper tillsammans en bostad med BSP-lån gäller inte maximibeloppen till punkt och pricka. Skillnaden är att vid det skedet kan ett BSP-lån ges upp till 50% mer av maximibeloppet. (Statskontoret, 2022).

Ett exempel: Minna och Peter köper tillsammans en bostad i centrala Helsingfors. Båda har ett BSP-konto och kan då lyfta ett BSP-lån upp till 322 500 euro ($215\,000\text{€} \times 150\%$).

Under de senaste tio åren har mängden BSP-konton ökat jämt och år 2022 fanns det redan närmare 52 000 BSP-lån i Finland. Med den ökande trenden av BSP-lån i Finland, visar till oss att staten har regelbundet gjort rätt åtgärder för att behålla bosparpremierystemet intressant och aktuellt. (Finanssiala, 2022).



Figur 3 Mängden BSP-lån i Finland 2012–2021. (Finanssiala, 2022).

5.3 Olika sätt att skydda sig mot räntor

Ungefär 1/3 av finska bostadslån har något slags ränteskydd. Som tidigare skrivet, avtalas dessa alltid skilt med banken. I Finland finns det i regel tre olika typerns ränteskydd. De finska bankernas utbud av ränteskydden har skillnader sinsemellan. Dessa kommer presenteras i detta kapitel.

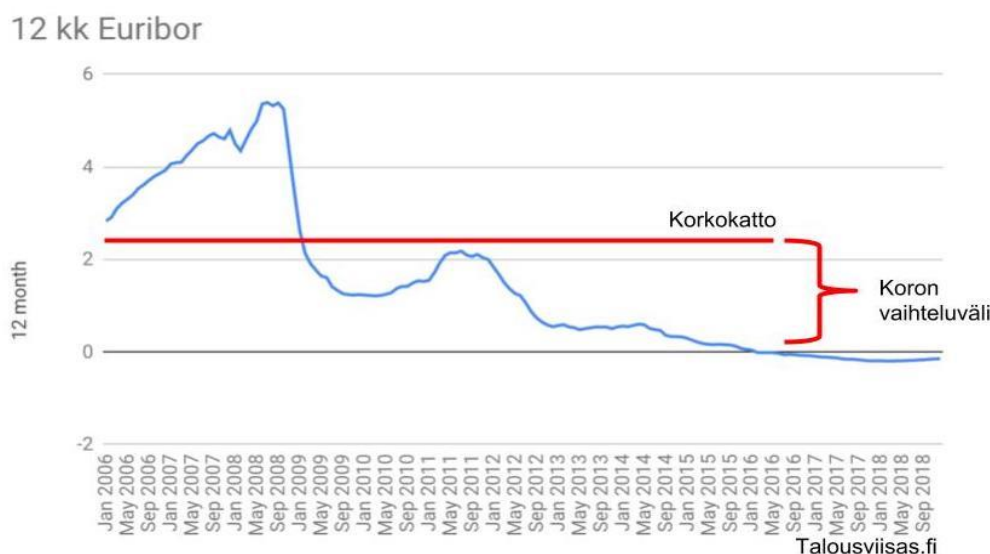
5.3.1 Räntetak

Det mest vanliga ränteskyddet i finska bostadslån är räntetak, vilket i korthet betyder att en övre gräns för referensräntans procent fastställs. Ränteskydd kan också avtalas till längre tidsperioder. Räntetaket ger gäldenären en stabilitet och säkerhet till tillbakabetalningstiden. Ifall referensräntan skulle överskrida den avtalade procenten, kommer gäldenären endast betala räntetakets högsta tillåtna ränteprocenten. (Andelsbanken, u.å.b).

Räntetaket är en tilläggsprodukt, vilket även också kostar extra. Oftast betalas priset av räntetaket på en gång då avtalet av räntetaket ingås eller alternativt kan kostnaden betalas månatligen som en del av amorteringsbeloppet. Priset på räntetaket bestäms enligt situationen på räntemarknaden då avtalet ingås. Höga räntor speglas till höga priser av räntetak. Det slutliga priset av räntetaket är oftast ca. 10% av lånets storlek, beorende på bank. Räntetaket har den bra egenskapen, att den har ingen lägre gräns. I praktiken betyder

detta att i tider av låga referensräntor, kan även gäldenärer med ett bostadslån med räntetak njuta av de låga räntorna. (Andelsbanken, u.å.b).

Till BSP-lånet tillhör ett ränteskydd, vilket innebär att ifall den totala räntan överskrider 3,8% betalar staten 70% av den överskridande delen under de första 10 åren av lånetiden och till ett maximum av 60 000 euro per bostad. (Statskontoret, 2022). I figuren nedan presenteras lånetaket visuellt.



Figur 4 Räntetak (Talousviisas, 2018).

I figuren presenterar 'Korkokatto' räntetaket samt 'Koron vaihteluväli' vad räntorna kan ligga på.

5.3.2 Räntekorridor

Ett annat alternativ för ränteskydd är räntekorridor. Detta är inte ett lika vanligt ränteskydd som räntetak. Räntekorridor går ut på att en övre och nedre gräns för referensräntan fastställs. Referensräntan kan då röra sig fritt mellan dessa två gränser och på så sätt ges stabilitet för gäldenären och månatliga amorteringarna kommer vara på en relativt samma nivå varje månad. Även räntekorridoren kan vara bunden till en längre tidsperiod. Räntekorridor avviker från räntetaket med att en lägre gräns också fastställs. I praktiken betyder detta att ifall referensräntan skulle sjunka under den fastställda minimigränsen, måste gäldenären betala enligt den avtalade procenten. Räntekorridor och räntetak är lika med att ifall referensräntan överskrider den avtalade maximala gränsen, måste endast det

avtalade maximiprocenten betalas. (POP Banken, u.å.). I figuren nedan presenteras räntekorridoren visuellt.

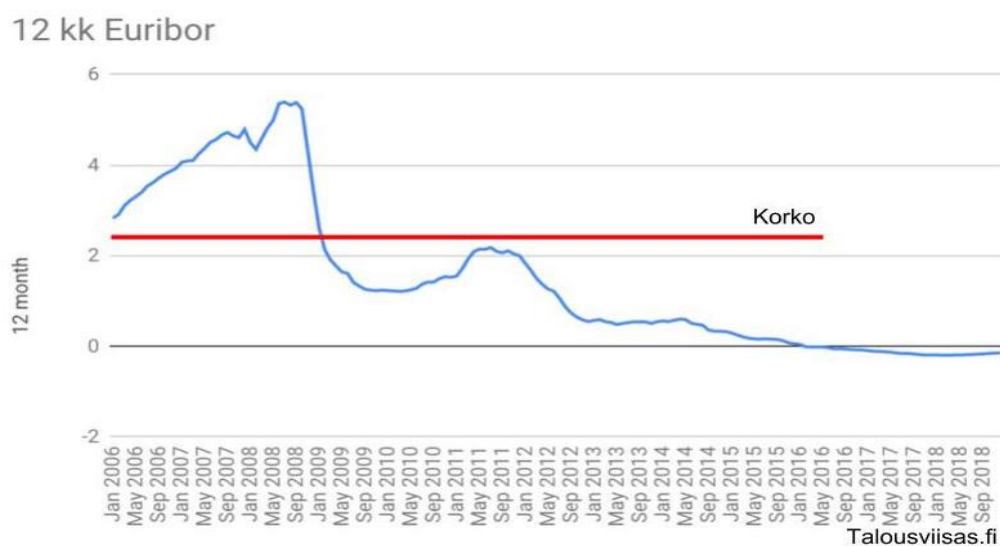


Figur 5 Räntekorridor (Talousviisas, 2018).

’Korkoputken yläraja’ visar referensräntans maximigräns samt ’Korkoputken alaraja’ referensräntans minimigräns. Mellanrummet mellan dessa två gränser visar vad referensräntan kan ligga på.

5.3.3 Fast räntesats

Ut över de två tidigare sätten att skydda sig mot räntor finns det även ett tredje sätt att skydda sig mot de höga räntorna. Detta är fast räntesats, betyder så som namnet syftar på, alltså den effektiva räntan hålls den samma lånetiden ut. Det spelar alltså ingen roll hur referensräntan utvecklas. Detta alternativ ger gäldenären vetskapen och säkerheten om att storleken av amorteringarna kommer hållas lika stora, hela lånetiden ut. Flera banker erbjuder en fast ränta till bostadslån helt gratis. Nackdelen med en fast räntesats, är den att ifall referensräntan skulle sjunka så att effektiva räntan ligger under den fasta räntesatsen, betalar gäldenären en högre summa. (Andelsbanken, u.å.c). I figuren nedan presenteras fasta räntesatsen visuellt.



Figur 6 Fast räntesats (Taloustaito, 2023).

5.3.4 Finska bankers utbud av ränteskydd

Nedan jämförs Nordeas, Andelsbankenens, Danske banks samt Aktias utbud av ränteskydd.

Statiken i figuren nedan är taget från (Fiksukuluttaja, 2023).

	Andelsbanken	Nordea	Aktia	Danske Bank
Räntetak	5,7,10 eller 14 år	7 eller 10 år	3,5 eller 7 år	x
Räntekorridor	x	5,7 eller 10 år	7 eller 10 år	7 eller 10 år
Fast räntesats	max. 25 år	3,5,10 eller 15 år	3,5 eller 10 år	avtalas skilt

Figur 7 Jämförelse av vissa finska bankers ränteskydd

Av de nya bostadslånen som beviljades år 2021 för köpet av första bostaden hade 35% av lånen ett ränteskydd. Denna andel innehåller också BSP-lånets ränteskydd. Totalt av alla nya bostadslån som beviljades år 2021 hade 28% ett ränteskydd. Antalet lån med ränteskydd har ökat från och med 2019, då procenten var 19%. Voutilainen och Putkuri skriver att bostadslån med ränteskydd har med hög sannolikhet blivit mer populära under år 2022, men det finns ingen färdig statistik av detta ännu. Detta kan stödjas med olika bankers utlåtanden om att efterfrågan på ränteskydden har ökat. (Voutilainen & Putkuri, 2022).

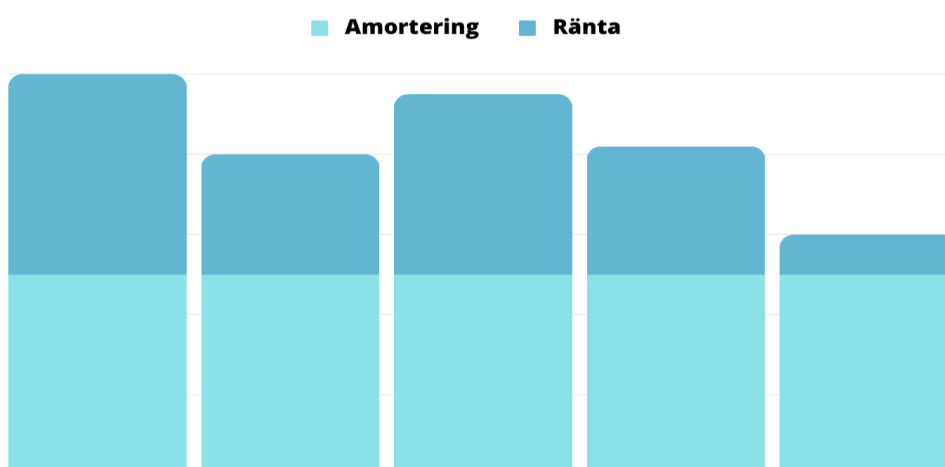
5.4 Amorteringsalternativ

Amortering av lån betyder i praktiken att gäldenären betalar tillbaka till banken den lånade summan tillsammans med andra kostnader relaterat till lånet. De finska bankerna erbjuder i regel tre olika amorteringsalternativ. Val av amorteringsmetod påverkar din månatliga summa och det är viktigt att gäldenären känner till skillnaderna, riskerna och möjligheterna med de olika alternativen.

5.4.1 Annuitet

Annuitet som amorteringsalternativ är den allra vanligaste till nya finska bostadslån. Annuitet är ett amorteringsalternativ där betalningsraterna hålls lika under den tid som referensräntan hålls oförändrad. Betalningsraten innehåller både återbetalade kapitalet och räntekostnaderna. Ifall bostadslånet är kopplat till 12 månaders Euribor, justeras betalningsraten med ett års mellanrum. Ifall räntorna har stigit, kommer din månadsrat också att stiga och vice versa. Detta amorteringsalternativ innebär att lånetiden hålls oförändrad. Detta är ett bra alternativ då du vill veta din exakta lånetid i förtid. (Sparbanken, u.å.b).

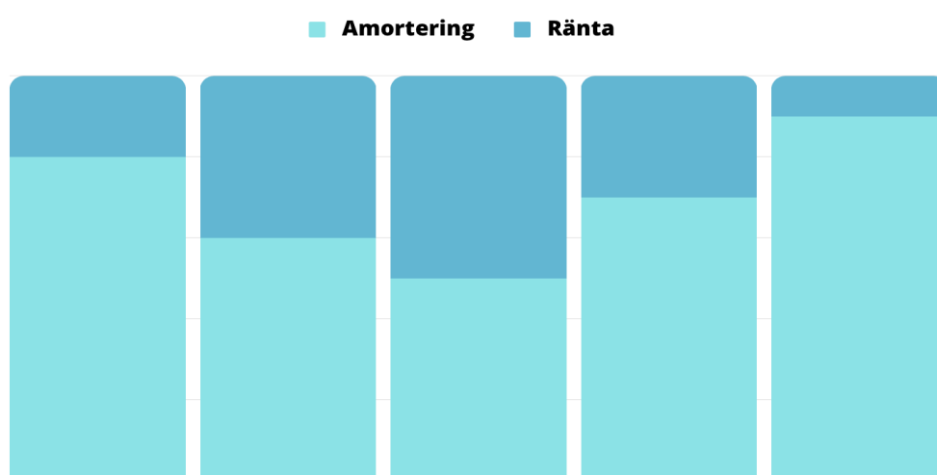
I praktiken räknas ett annuitetslåns månadsrater med att dela lånekapitalet med antalet amorteringsmånader med den dagens ränteläge i åtanke. Ifall räntorna stiger eller sjunker påverkas månadsraten. I början är alltså månadsraterna med räntorna lika stora, men uppdateringar i referensräntorna påverkar de kvarstående månadsraterna. (Sparbanken, u.å.b). Annuitet presenteras visuellt i figuren nedan.



Figur 8 Exempel på annuitet

5.4.2 Jämna rater

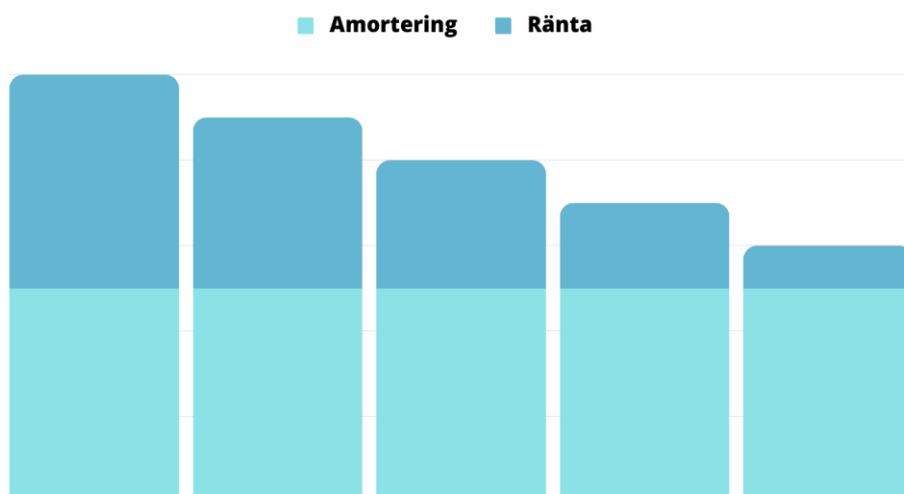
Detta amorteringsalternativ innebär att du betalar varje månad lika stor summa, även om räntorna stiga. Ifall räntorna stiger, är större del av din månadsrat räntor. Detta amorteringsalternativ innebär att lånetiden förändras och kan inte fastställas på förhand. Betalningsraten måste dock vara minst så stor som effektiva räntan. Ifall den avtalade månadsraten inte räcker att täcka kostnaderna kommer den höjas. I jämn amortering har man även en så kallad sista rat. Det betyder den så kallade kvarstående delen av lånekapitalet, som är obetald av lånekapitalet då lånetiden går ut. (Sparbanken, u.å.b). Figuren nedan presenterar jämna rater visuellt.



Figur 9 Exempel på jämna rater.

5.4.3 Jämn amortering

Jämn amortering innebär att lånetiden hålls oförändrad. Vid denna typ av amortering betalas lånekapitalet tillbaka i lika stora delar. Månatliga månadsraten påverkas av räntornas storlek. I detta amorteringsalternativ är månadsraterna till en början väldigt höga, men de minskar i takt då lånekapitalet betalas tillbaka. Detta alternativ passar för människor som önskar att veta sin totala lånetid på förhand och har klarar av de höga amorteringarna i början av lånetiden. Till skillnad från annuitet, påverkas räntornas storlek av den kvarstående lånesumman. När lånekapitalet sjunker, är räntornas andel också lägre. (Sparbanken, u.å.b). Nedan en figur som visuellt presenterar jämna amorteringar.



Figur 10 Exempel på jämn amortering.

6 Expertintervju

I detta kapitel kommer det presenteras en sammanfattning av intervjun med en finansieringsspecialist, Julia Kairo som jobbar som en lånförhandlare i en stor finsk bank. Med intervjuens svar kompletterades teorin. Som lånförhandlare möter Kairo personer med flera olika bakgrunder, inte minst första bostadens köpare. Kairo berättar att förhandlar hon om bostadslån till en första bostad varje vecka. Kairo har en närmare 3 års erfarenhet på bankbranschen och en 1.5 års erfarenhet med låneärenden. Inom hennes 1.5 års erfarenhet med låneärenden, har lånemarknaden förändrats relativt mycket. Hon har varit med 2020–2021 då bostadsmarknaden var het, men å andra sidan nu under höstvintrarna 2022–2023 då marknaden har lugnat ner sig, på grund av stigande inflationen och räntorna.

Kairo påpekar att behovet av ett nytt hem har inte i grund och botten försvunnit någonstans även om räntemarknaden har genomgått stora förändringar. Som exempel säger hon om familjen växer eller andra förändringar sker i ens liv, kommer behovet av bostaden eller en ny bostad fram. När det kommer till köpet av första bostaden, säger hon att då man till exempel har sparat länge till sin första bostad, vill de fortfarande gå vidare med köpet av bostaden, även om marknaden har förändrats. Som flera finska bankers utlåtanden säger, har antalet bostadslånsansökningar minskat stort sedan hösten 2022 och detta kan Kairo se i sitt dagliga jobb. Hon påpekar att nu skjuter man lätt köpbeslutet av bostaden till framtiden.

Enligt Kairo är vetskapen hos första bostads köparna av bostadslånets och BSP-lånets villkor väldigt varierande. Det finns dem som har allting under full koll, men det finns också personer som anser köpet av bostaden och låntagande är väldigt nytt, svårt och även spännande. Kairo påpekar att för att kunna gå en lånförhandling om bostadslån, krävs det inte att man måste veta allting, utan alla villkor och krav diskuteras igenom på ett förståeligt sätt. Generellt kan sägas att personer som ansöker om ett BSP-lån och har sparat till ett BSP-konto, har en högre vetskap om lån och dess villkor, eftersom vid öppnandet av BSP-kontot har villkoren av BSP-lånet berättats av banken på ett ytligt plan.

När det kommer till vetskapen av referensräntan och dens justering har Kairo sätt en positiv utveckling, nämligen att vetskapen av ämnet har ökat. Detta kan förklaras med bland annat med att eftersom referensräntan och dess utveckling är så mycket i den dagliga median, vilket har lett till den ökade vetskapen.

Till frågan om hur gäldenären kan själv påverka sin egen månadsrat, berättade Kairo att det finns flera olika möjligheter. Som regel nummer ett lyfter Kairo fram att lånet måste vara klokt och lånesumman måste kunna återspeglas till inkomsterna och tillgångarna. Som exempel lyfter hon att banken räknar med att varje person som lyfter lån, måste klara av att betala tillbaka lånet, fastän räntorna skulle stiga upp till 6%.

Ifall då ansökaren blir beviljad från banken ett lån på 150 000 euro, kan hen också köpa då en billigare bostad, vilket direkt påverkar månadsraten. Ifall månadsraten är stor, och tar en stor del av inkomsterna kan detta i värsta fall leda till problem, om till exempel räntorna stiger kraftigt.

Som regel nummer två lyfter Kairo upp tillgångar och sparandet. Enligt Kairo är det viktigt att varje gäldenär skulle vid sidan om amorteringarna spara regelbundet, så de skulle bygga på den egna förmögenheten som hjälper till ifall månadsraterna stiger.

Månadsraten kan också påverkas med hjälp av att förhandla bostadslånet med en lång tillbakabetalningstid. Desto längre tillbakabetalningstid, desto mindre är månadsraterna. Detta passar speciellt bra till första bostads köpare, då de högst sannolikt har en lång arbetskarriär framför sig och eventuellt kommer lönenivån också stiga med årens lopp. Detta i sig leder också till förbättrad betalningsförmåga. Kairo argumenterar för att

tillbakabetalningstiderna har blivit allt längre. Detta kan även förklaras med att allt fler banker har i deras utbud allt längre tillbakabetalningstider.

Då diskussionen av ränteskydd påbörjas, utmanar Kairo att först fråga sig själv hur långsiktigt boende är man ute efter. Ofta är första bostaden inte så långvarig, utan största delen av första bostads köparna bor i sina första hem under 10 år och är sällan ett hem där de skulle bo resten av livet. Detta kan förklaras med bland annat att familjen blir större, blir även behovet om en större bostad aktuell. I dessa fall är det viktigt att man överväger ifall det är smart att ta ett ränteskydd för 10 år, ifall man kommer bo i bostaden i fråga endast några år.

En annan synpunkt är, då man ser på sin ekonomiska helhet är ränteskydd väsentligt till det. Ifall man har ett bra ekonomiskt läge klarar man av de stigande räntornas påverkan och ett ränteskydd kan anses vara bara en extra kostnad. Här kommer även upp på nytt lånebeloppet. Ifall lånebeloppet är bra relaterat till dina inkomster, har du högst antagligen en möjlighet att amortera bort lånet med de stigande räntorna, även utan ränteskydd.

Ränteskydd skulle Kairo rekommendera till sådana lån, där amorteringsbeloppen är höga och egna tillbakabetalningsförmågan ger inte mycket efter. Ifall man inte heller har besparingar som man kan betala de högre månadsraterna med är det aktuellt att gå en diskussion om ränteskydd med sin egen bank. Kairo lyfter även fram att frågor gällande ränteskydd har blivit allt vanligare och allt fler funderar på att stöda lånet med ett ränteskydd. Av de olika alternativen ses räntetaket som det vanligaste alternativet.

Kairo berättar att till en viss del kan man påverka sin egen månadsrat men valet av amorteringsalternativ. Det som hon lyfter upp är att annuitet som amorteringsalternativ ger möjligheten till en längre tillbakabetalningstid, vilket jämna rater inte har utan är oftast bunden till en viss tidsperiod. Med en längre tillbakabetalningstid har man en större nytta än vad man skulle ha av att välja amorteringsalternativ enligt denna synvinkel.

Annuitet är överlägset populäraste amorteringsalternativet, och Kairo säger att sällan är jämna rater ett bättre alternativ för första bostads köparen och därför skulle hon rekommendera annuitet. Det finns dock situationer då jämna rater passar bättre, men detta är saker som man diskuterar alltid i lånförhandlingar och där kommer man fram till den bästa möjliga alternativet för ansökaren.

Enligt Kairo oroar första bostadsköparna relativt mycket för de stigande räntorna och för möjliga förändringar i sitt eget liv som påverkar deras tillbakabetalningsförmåga. Detta kan vara bland annat ifall man blir arbetslös eller får någon svår sjukdom, vilket leder till en lång sjukledighet. Detta kommer också upp då ett lån ansöks tillsammans med någon annan, eftersom lånesumman är oftast högre och ifall andra gäldenären skulle t.ex. bli arbetslös eller få en svår sjukdom, skulle månadsraten vara för stor för en person. Kairo lyfter upp att första bostads köparna har också frågor av själva processen av köpet av bostaden, hur man kommer från lånförhandlingarna till bostadsköpet.

Till frågan ifall så kallat normalt bostadslån eller BSP-lån är bättre säger Kairo att det inte finns ett rätt svar, varje bostad och dess finansiering är individuella och situationen diskuteras alltid vid lånförhandlingarna, vad som skulle passa bäst till situationen i fråga. Enligt Kairo har både BSP-lån och normalt bostadslån för- och nackdelar.

I BSP-lån lyfter Kairo upp som fördelar den automatiska statsgarantin på lånet. Detta är väldigt behändigt ifall man inte har råd eller tillgång till några tilläggssäkerheter. Nu mellan åren 2022-2023, då räntorna är höga, har även statens räntestöd varit en väldigt bra egenskap. Räntestödet betalas då till gäldenären, ifall totala räntan överskrider 3,7%, för de 10 första åren.

Normalt bostadslån skiljer sig från BSP-lån på så sätt att där finns det mera frihet att diskutera om ränteskydd och tillbakabetalningstid. BSP-lånet är alltid bundet till max. 25 års tillbakabetalningstid. Kairo lyfter även fram som en punkt att amorteringsfria perioder är betydligt lättare att hålla då man har ett normalt bostadslån.

Kairo säger att hon själv har inte sett att valet av själva finansieringsalternativet har starkt påverkats av de senaste ändringarna på finansieringsmarknaden. Dock konstaterar hon att bosparpremiesystemet har lockat till nya sparare efter 2021. Detta kan motiveras med det automatiska ränteskyddet som BSP-lånet har. Detta kan dock inte ännu ses i banken, eftersom sparandet till BSP-kontot skall vara minst i två års tid.

7 Enkätundersökningen

För insamlingen av data från högskolestuderanden, skickades en elektronisk enkät via e-post till Yrkehögskolan Novias studernaden. Totalt skickades enkäten till cirka 6000

högskolestuderanden. Frågorna var till största delen (13/14) flervalsfrågor där svarsalternativen var redan färdigt presenterade. I enkäten frågades även en öppen fråga, för att kunna säkerställa kunskapen inom frågan. Syftet med enkäten är att undersöka högskolestuderandenas tankar och vetskap av bostadsköp och riskerna med bostadslån. Målet var att få fram en tydlig enkät med tydliga svar. Enkäten gjordes på Microsoft Forms. I detta kapitel kommer svaren av enkäten presenteras.

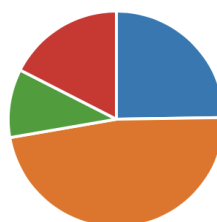
Enkäten besvarades av totalt 303 personer, vilket anses vara ett tillräckligt stort antal för att resultatet skall vara trovärdigt.

1. Ålder

[Mer information](#)

 **Insikter**

● 18-21	75
● 22-25	144
● 26-29	31
● 30+	53



Figur 11 Respondenternas ålder

Majoriteten, 48%, av de som deltog i undersökningen var mellan 22–25 år gamla. 25% av respondenterna var mellan 18–21 år gamla. Resten av respondenterna var över 25 år gamla. Den andra frågan gällde kön. Dessa två första frågor frågades så att det kan säkerställas att ingen av grupperna är överrepresenterade, eftersom det skulle leda till missvisande resultat. Som svarsalternativ kunde respondenterna välja mellan "man", "kvinna", "vill inte säga" eller "annan". Ur resultatet kan man se att majoriteten, 58% av respondenterna var kvinnor och 40% av respondenterna är män. Resten av respondenterna ville inte säga sitt kön eller identifierar som annat. Även om kvinnornas andel är större, kan resultatet ses trovärdigt. Resultatet kan dock påvisa ett kvinnodominerande resultat.

För att undersöka hur stor andel av respondenterna har redan köpt sin första bostad och hur många har inte frågats "Hur bor du nu?". 72%, vilket är överlägset majoriteten av respondenterna bor i en hyresbostad, 24% bor i ägarbostad och resten av respondenterna vill inte antingen säga eller bor på något annat sätt. Majoriteten av de som valt annat, bor fortfarande hemma hos sina föräldrar.

4. Har du planer att köpa din första bostad inom de kommande tio (10) åren?

[Mer information](#) Insikter

● Ja	183
● Nej	17
● Har redan köpt min första bostad	68
● Vet inte	35

**Figur 12 Planer av bostadsköp**

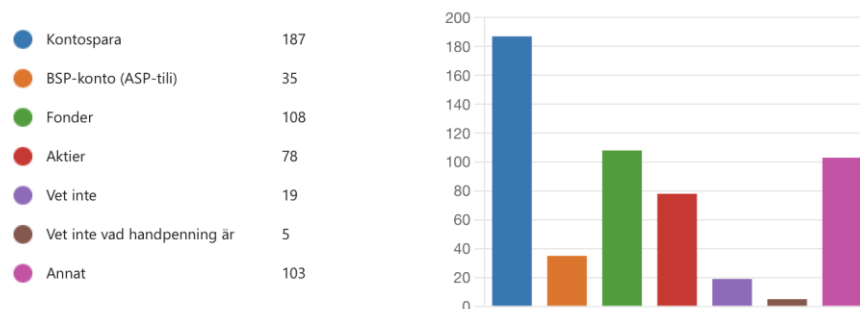
För att undersöka högskolestuderandes vetskap av finansieringsalternativen och dess risker, frågas först hur många av respondenterna har tänkt köpa sin första bostad inom de kommande 10 åren. Detta frågas eftersom, ifall man inte har tankar av att köpa en bostad, har respondenten högst antagligen inte heller analyserat riskerna med ett bostadslån. Ifall respondenten inte har tankar av att köpa en bostad och svarar nej på frågan, kommer resten av frågorna ställas på ett annat sätt. 60% av respondenterna svarade jakande, 22% har redan köpt sin första bostad och 6% vill inte köpa en bostad. Resten av respondenterna vet inte ifall de kommer köpa bostad eller inte.

Majoriteten av respondenterna 48% svarade "Normalt bostadslån" i frågan "Hur har du tänkt finansiera köpet" 31% av respondenterna har tänkt på BSP-lån och resten av respondenterna vet inte eller tänker finansiera med annat alternativ. Denna fråga öppnas endast för personer som har svarat "Ja" på fråga 3, ifall de har planer att köpa sin bostad inom de kommande 10 åren. I frågan finns även en möjlighet för dem som redan har köpt sin första bostad att berätta hur de finansierade köpet av deras första bostad. Dessa svar är viktiga för studien, eftersom då kan högskolestuderandes vetskap av de olika finansieringsalternativen undersökas.

På frågan "Visste du att det krävs en handpenning på 5–10% av lånebeloppet, beroende på finansieringsalternativ?" var svaren väldigt enade. Upp till 91% av respondenterna hade hört om att en handpenning behövs för lånet.

7. Hur tänkte du spara ihop till handpenningen som krävs för bostadslånet? / Hur sparade du till handpenningen?

[Mer information](#)



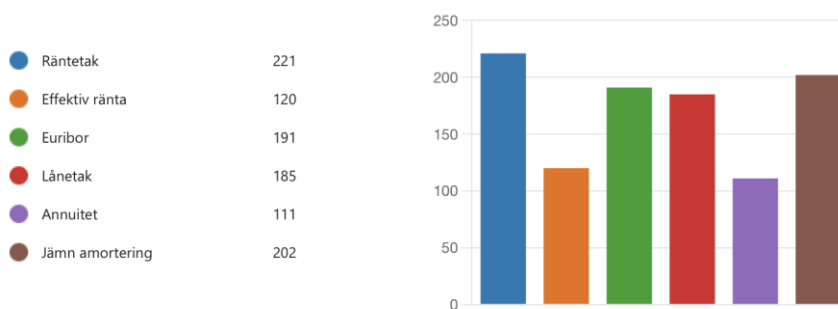
Figur 13 Handpenning

På frågan om "Hur tänkte du spara ihop till handpenningen som krävs för bostadslånet?" svarade majoriteten kontospara som alternativ, men även fonder är lockande för högskolestuderandena. Minst svar fick BSP-konto samt vet inte.

Frågan "Vad är orsaken att du inte vill köpa en bostad" skulle besvaras endast av personer som svarat på fråga nummer 3, att de inte har planerat köpa en bostad inom de kommande tio åren. Här delades respondenterna rätt så jämnt, men majoriteten svarade att de inte vill bli skuldsatta eller de föredrar flexibilitet som hyresbostäder har. Respondenterna argumenterar även med att slippa betala underhållningskostnader, osäkerheten om i vilken stad eller vilket land man vill vara bosatt i eller det helt enkelt är billigare att bo på hyra.

9. Vilka av nedanstående begrepp förstår du vad innebär?

[Mer information](#)



Figur 14 Begrepp

Svaren på frågan "Vilka av nedanstående begrepp förstår du vad innebär?" fick väldigt jämna svar mellan 4 alternativ. De alternativ som respondenterna hade och väljer mellan "Räntetak", "Effektiv ränta", "Euribor", "Lånetak", "Annuitet" och "Jämn amortering". De 4 mest bekanta var räntetak, Euribor, lånetak samt jämn amortering, varav räntetak och

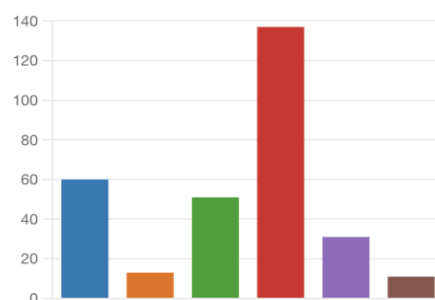
jämn amortering kände majoriteten till. Begreppen "effektiv ränta" samt "annuitet" kände endast cirka en tredje del till.

Följande fråga var kopplat till inflation, och lydde "Vet du vad inflation innebär?". Denna fråga ställdes för att få reda på högskolestuderandes tankar av varför räntorna stiger. Majoriteten av respondenterna, 81% svarade Ja och 19% Nej. Ifall man svarade ja i denna fråga, kom det fram en följdfråga där respondenten skulle förklara inflation med några egna ord. Detta gjordes för att kunna säkerställa att kunskapen finns, och respondenten svarar inte bara ja eftersom de har hört om inflation. Ut av den öppna frågan kan konstateras att högskolestuderandena vet vad inflation innebär. Vanligaste svaret på frågan var "Priset på varorna stiger" och "Pengarnas värde minska".

12. Vad anser du vara största risken med låntagandet?

[Mer information](#)

Inflation	60
Sjukdom	13
Arbetslöshet	51
Försämrade förmåga att betala til...	137
Värde på bostaden sjunker	31
Annat	11



Figur 15 Största risken med bostadslån

Riskhantering är väldigt viktigt vid köp av bostaden och lyft av bostadslånet och är en viktig del av undersökningen. På frågan "Vad anser du vara största risken med låntagande?", skulle respondenterna välja ett av de färdiga alternativen som var inflation, sjukdom, arbetslöshet, försämrade tillbakabetalningsförmåga, värdet på bostaden sjunker och annat. Majoriteten av respondenterna – 137 – har svarat att försämrade tillbakabetalningsförmågan är största risken. Även inflation och arbetslöshet ansågs vara stora risker, men resten av alternativen var inte så stora risker enligt respondenterna.

De två sista frågorna var påståenden där respondenten skulle svara på skalan 1–5 med tanke på sin egen vetskap. Första påståendet är "På skalan 1–5, hur bra känner du till varför räntorna stiger? (1= inte alls, 5= väldigt bra)". Majoriteten av respondenterna 33% svarade 3 och medeltalet av alla svaren var 3.03. 26% av respondenterna svarade 4 och 23% svarade 3. 9% av respondenterna svarade 1 och 9% av respondenterna svarade 5.

Det sista påståendet var "Hur har de stigande räntorna påverkat dina tankar gällande bostadsköp? (1= inte alls, 5= väldigt mycket)". Medeltalet av svaren är 2.97 och 27%, vilket också är majoriteten hade valt nummer 3. 22% svarade 4, 18% svarade 1, 18% svarade 2 och 15% svarade 5.

8 Resultatanalys

I detta kapitel kommer intervjun och enkäten att analyseras och jämföras med teorin. Då man kollar på svaren av båda undersökningarna, kan man se ett klart samband mellan högskolestuderandens och expertens syn på bostadslån och dess risker.

Senaste ändringarna som skett på finansieringsmarknaden under åren 2022-2023 har inte påverkat valet av själva finansieringsalternativet. Finansieringsmarknaden har däremot påverkat tidtabellen när bostaden köps. De som är försiktiga bostadsköpare skjuter nu lätt vidare tanken att köpa sin första lägenhet och väntar en lite längre tid och kollar hur marknaden börjar utveckla sig. Även om inflationen och räntorna har stigit, är högskolestuderanden fortfarande intresserade av att köpa sin egen bostad.

Bosparpremiesystemet har lockat till sig nya sparare, då allt fler har blivit medvetna om det automatiska ränteskyddet som BSP-lån erbjuder. Detta är en väldigt bra och uppskattad egenskap som minskar den mest vanliga risken högskolestuderanden har, vilket är försämrade tillbakabetalningsförmåga. Även om ränteskyddet är aktuellt endast de tio första åren av lånetiden, anses detta vara tillräckligt då största delen av bostadsköparna bor en kortare tid än tio år i sin första lägenhet.

Vetskapen av normala bostadslånet ligger på en högre nivå än vetskapen av BSP-lån. Den största skillnaden som högskolestuderanden ser mellan alternativen är olika möjligheterna att spara in handpenningen. Klara majoriteten av högskolestuderandena är medvetna om kraven lånetaket ställer och kraven om handpenningen.

De högskolestuderande som inte har öppnat ett BSP-konto, har lägre vetskap om själva bosparpremiesystemet och dess villkor. Vetskapen hos personer som sparat via BSP-konto, är i regel på en högre nivå än hos dem som sparat på andra sätt. Mellan lånen sinsemellan ser högskolestuderanden inte stora skillnader. Det som speciellt lockar personer till

bosparpremiesystemet är det automatiska ränteskyddet samt statens garanti så att inga tilläggssäkerheter behövs.

I undersökningen framkom dock en konflikt mellan svaren. I frågan om hur man tänkt spara ihop handpenningen svarade endast 35 av de totala 303 respondenter att de tänker spara med BSP-konto. Där emot i frågan om vilket finansieringsalternativ man för tillfället tänker på, svarade 90/303 att de tänker använda sig av BSP-lån. Dessa skillnader visar att vetskapen om hur systemet fungerar i detalj är inte så väl känt. Detta kan också analyseras som att flera personer har tankar av att börja spara genom BSP-konto och senare lyfta BSP-lånet för att köpa bostaden.

Referensräntorna stiger då ECB strävar efter att hålla inflationen under 2% i euroområdet. Så länge inflationen stiger kommer även också räntorna att stiga. Räntorna kan även stiga ett tag till efter att inflationen har börjat sakta ned. Största delen av högskolestuderanden känner till sambandet med ökande inflation och stigande ränta. En stor del anser också inflationen som största risken med låntagande. Det kan alltså konstateras att inflation som fenomen är väl känt bland högskolestuderanden, men sambandet mellan stigande inflation och stigande räntor är okänt. Detta kan också stödjas med svar från enkäten, ifrån om hur bra känner du till orsakerna varför räntorna stiger, där respondenternas medeltal var 3.03.

I undersökningen kom det fram att detta kan vara på grund av att den finska och europeiska inflationen samt stigande räntorna har varit så mycket i median under åren 2022-2023 att allt fler har hört om ämnet.

Räntetaket är vanligaste ränteskyddet som högskolestuderanden känner till. Detta kan också vara på grund av att det är den vanligaste formen av ränteskydd till bostadslån. Räntekorridor och jämn räntesats var inte lika kända, men en del av respondenterna känner till även dessa. Dock är det sällan ränteskydd tas på lån för första bostäder, då dessa ofta inte är långvariga boenden utan man bor där vanligtvis i några år.

Den allra vanligaste risken som högskolestuderanden ser i låntagande är den försämrade tillbakabetalningsförmågan. De högskolestuderanden som inte över huvudtaget vill köpa en egen lägenhet, svarar att orsaken för detta är att de är rädda att bli skuldsatta och föredrar flexibilitet. Från detta kan konstateras att de personerna ser låntagande för riskfullt.

9 Kritisk granskning

Inom akademiska undersökningar används begreppet kritisk granskning. I den kritiska granskningen undersöks studiens validitet och reliabilitet. Detta kapitel kommer vara en granskning av studien och ett ställningstagande till hur valid och reliabel den är. Både intervjun och enkäten kommer granskas från detta perspektiv.

Då man granskar undersökningens reliabilitet tar man reda på hur tillförlitlig resultatet är och skulle resultatet vara det samma ifall någon annan skulle genomföra samma undersökning på ett annat sätt (Rask & Sandström, 2022). Reliabiliteten kan anses hög men den är rätt så svår att analysera då marknaden påverkas dagligen. Ifall man skulle genomföra en ny undersökning om 3 eller 5 år skulle man högst antagligen komma fram till ett liknande, men annat resultat.

Validiteten där emot granskar har du använt en lämplig metod för att genomföra din undersökning och hur väl man har mätt den data som var meningen att mäta. (Rask & Sandström, 2022). Validiteten av undersökningen kan anses högt, då inte endast en metod valdes utan både kvalitativa och kvantitativa metoder tillämpades. Själva teoridelen skulle kunna förstärkas med fler pålitliga källor för att det skulle uppnå en hög validitet. Enkätundersökningen skulle ha kunnat delas med ett större urval för att få en mer omfattande studie.

En utmaning som arbetet stöder på är att finansieringsmarknaden påverkas dagligen och det kan ske snabba ändringar på en kort tid. 13–23.3.2023 var en period då Euribor räntan sjönk väldigt snabbt på grund av flera världsekonomiska händelser. Detta har avgränsats bort från undersökningen och kommer inte att behandlas.

Enkätundersökningen skulle ha borde behandla vissa områden mera specifikt. Bland annat framkommer inte högskolestuderandes vetskap om varför inflationen stiger, endast varför räntorna stiger. Svaren på enkäten svarar inte heller varför man BSP-lån över normalt bostadslån. Detta kan dock tillämpas med intervju svaren. I fråga nummer 12, där det frågades vad som anses vara största riskerna med bostadslån hade för få svarsalternativ. I svarsalternativen fanns inte ökade räntor, vilket kopplades ihop med svarsalternativet inflation. Även stigande räntor skulle ha varit ett svarsalternativ i enkäten.

Själva teoridelen av arbetet kunde stödas med fler bokkällor, för att en ännu högre reliabilitet skulle kunna nås.

10 Avslutning

Utifrån undersökningen kan man uttyda att det finns stora skillnader i vetskapen av ämnet bland högskolestuderande. Vetskapen hämtar dock ingen direkt ekonomisk fördel till finansieringen, eftersom alla lånets villkor går tydligt igenom på lånförhandlingarna. Dock kan det också uttydas att ifall man vill finansiera köpet med BSP-lån, måste man spara i minst 2 år för att kunna bli beviljat BSP-lånet. Detta hjälper även banker till väldigt gärna och ger råd vilka möjligheter det finns.

Allt sparande som man gör är alltid bättre. Desto mera besparingar du har, desto mera lån kommer du få. Alla besparingar behövs dock inte användas till låntagande, utan det kan också löna sig att behålla en del av besparingarna för att hålla en sparkassa för överraskande kostnader.

Högskolestuderanden ser risker med bostadslån och kan identifiera dem. De är även villiga att höra om olika möjligheter att skydda sig mot stigande räntorna. Vetskapen om detta ligger nu på en relativt ytlig nivå.

11 Källförteckning

- Europeiska Centralbanken. (u.å.a). *Om ECB - Uppgifter*. Hämtat från <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/html/index.sv.html> den 15 4 2023
- Europeiska Centralbanken. (u.å.b). *Länder som använder euron*. Hämtat den 17 04 2023
- Europeiska Centralbanken. (u.å.c). *Monetary policy decisions*. Hämtat från <https://www.ecb.europa.eu/mopo/decisions/html/index.sv.html> den 02 05 2023
- Aamuset. (den 27 4 2023). *Nordea: Asuntomarkkinat piristymässä, ensiasunnon ostajilla paras tilanne vuosikymmeniin*. Hämtat från <https://aamuset.fi/artikkeli/5978731> den 5 5 2023
- Handelsbanken. (u.å). *Så går låneansökan till*. Hämtat från <https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/nain-asuntolainanhaku-etenee> den 8 4 2023
- Yle. (den 28 6 2022). *Finanssivalvonta suosittelee asuntolainojen myöntämiseen tiukennuksia*. Hämtat från <https://yle.fi/a/3-12513186> den 2 4 2023
- Voutilainen, V., & Putkuri, H. (den 4 5 2022). *Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempiä*. Hämtat från <https://www.eurojalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-myo-aiempaa-pidempia/> den 29 04 2023
- Rask, M., & Sandström, K. (2022). *Skrivanvisningar*. Hämtat från https://moodlecourses.novia.fi/pluginfile.php/363700/mod_resource/content/4/Skrivanvisningar%20Kati%20och%20Marika%20uppdaterad%20%201.9.2021.%20pdf.pdf den 29 4 2023
- Nordea. (u.å.b). *Gemensamt bostadslån*. Hämtat från <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/gemensamt-bostadslan.html> den 20 3 2023
- Bryman, A., & Bell, E. (2003). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Oxford University.
- Finlands Bank. (den 11 3 2022). *Venäjän hyökkäys ja sota Ukrainassa hidastavat talouskasvua ja nopeuttavat inflaatiota*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2022/venajan-hyokkays-ja-sota-ukrainassa-hidastavat-talouskasvua-ja-nopeuttavat-inflaatiota/> den 30 3 2023
- Lag om pantlåneinrättningar 18.12.1992/1353. (1992). Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1992/19921353> den 20 4 2023
- Lag om bostadsköp 23.9.1994/843. (1994). Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1994/19940843> den 15 3 2023
- Sparbanken. (u.å.b). *Amorteringssätt för bostadslån: annuitet, jämna rater och jämn amortering*. Hämtat från <https://www.saastopankki.fi/sv-se/lan/bolan/amorteringssatt> den 21 3 2023

- Finanssiala. (den 26 1 2022). *ASP-lainojen suosio kasvaa – järjestelmä kaipaa koko ajan parannuksia*. Hämtat från <https://www.finanssiala.fi/uutiset/asp-lainojen-suosio-kasvaa-jarjestelma-kaipaa-koko-ajan-parannuksia/> den 10 4 2023
- Sparbanken. (u.å.a). *Asuntolainan korko*. Hämtat från <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/lainan-korko> den 2 3 2023
- Taloustaito. (den 13 2 2023). *Asuntolainan viitekorko vaihtoon ja korkomenot pienemmiksi?* Hämtat från <https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainan-viitekorko-vaihtoon-ja-korkomenot-pienemmiksi/#9b95910d> den 6 3 2023
- Finlands bank. (u.å.b). *Betalningar och avtal*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/sv/lar-dig-ekonomi/lar-dig-ekonomi/betalningar-och-avtal/> den 15 4 2023
- Statskontoret. (den 14 November 2022). Hämtat från BSP-sparande och BSP-lån: <https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanst/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-lan> den 20 12 2022
- Finlands Bank. (den 15 04 2023). *Euriborkorot päivittäin*. Hämtat från <https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainan-viitekorko-vaihtoon-ja-korkomenot-pienemmiksi/#9b95910d> den 15 04 2023
- Finlands Bank. (u.å.d). *Hintavakaus*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahapolitiikka/hintavakaus/> den 22 2 2023
- Nordea. (u.å.a). *Inflaatio - mitä tarkoittaa inflaatio ja mistä se johtuu?* Hämtat från <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/sijoituskoulu/inflaatio.html#faq=Usein-kysyttya-inflaatiosta+435078> den 30 1 2023
- Finlands Bank. (u.å.c). *Kuvaus*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/> den 30 1 2023
- Santander. (u.å). *Lainan marginaali*. Hämtat från <https://www.santanderconsumer.fi/laina/lainasanasto/lainan-marginaali/> den 23 4 2023
- Finlands Bank. (u.å.a). *Lån och räntor*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/sv/lar-dig-ekonomi/lar-dig-ekonomi/lan-och-rantor/> den 13 3 2023
- Andelsbanken. (u.å.a). *Lånetak – hur stort bolån kan du få?* Hämtat från <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/lanetak> den 1 3 2023
- Europeiska Centralbanken. (den 17 3 2023). *Measuring inflation – the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP)*. Hämtat från https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.en.html den 3 4 2023
- Europeiska Centralbanken. (den 16 11 2021). *Miksi inflaatio on nyt nopeaa?* Hämtat från https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/high_inflation.fi.html den 21 3 2023

- Europeiska Centralbanken. (den 11 07 2019). *Mitä viitekorot ovat, miksi ne ovat tärkeitä ja minkä vuoksi niitä ollaan uudistamassa?* Hämtat från https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.fi.html den 17 2 2023
- POP Banken. (u.å). *Räntekorridor*. Hämtat från <https://www.poppankki.fi/sv/tjanster/lan-och-krediter/ranteskydd/rantekorridor> den 20 2 2023
- Andelsbanken. (u.å.b). *Räntetak*. Hämtat från <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantetak> den 21 2 2023
- SpanishPropertyInsight. (den 27 1 2023). *What to expect from Euribor mortgage base rates in 2023?* Hämtat från <https://www.spanishpropertyinsight.com/2023/01/27/what-to-expect-from-euribor-mortgage-base-rates-in-2023/> den 14 2 2023
- Gerdesmeier, D. (4 2009). *Miksi hintavakaus on tärkeää?* Hämtat från https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/whypricestability_fi.pdf den 19 3 2023
- Kagan, J. (den 19 4 2019). *What Is a Loan, How Does It Work, Types, and Tips on Getting One*. Hämtat från <https://www.investopedia.com/terms/l/loan.asp> den 2 5 2023
- Kempas, K. (den 16 10 2020). *Ensiasunto ostetaan yhä vanhempana – Ensimmäistä asuntoa ostavien keski-ikä jo lähellä kolmeakymppiä*. Hämtat från Kauppalehti: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ensiasunto-ostetaan-yha-vanhempana-ensimmaista-asuntoa-ostavien-keski-ika-jo-lahella-kolmeakymppia/72a0636d-0dfa-4333-aeed-69a3fcf562a2> den 22 1 2023
- Kortela, T. (den 10 1 2023). *Miten korkealle korot voivat nousta?* Hämtat från <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/miten-korkealle-korot-voivat-nousta/> den 24 2 2023
- Eklund, K. (2018). *Vår ekonomi*. Lund: Studentenlitteratur.
- Linnainmaa, L., & Palo, M. (2007). *Asuntohankintaopas*. Helsinki: Kiinteistömedia.
- Andelsbanken. (u.å.c). *Lång fast ränta*. Hämtat från <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/lang-fast-ranta> den 14 1 2023
- infoFinland. (den 21 4 2023). *Asuminen Suomessa*. Hämtat från <https://www.infofinland.fi/fi/housing/housing-in-finland> den 25 4 2023
- Vertaaensin. (den 2 2 2021). *Prime-korko*. Hämtat från <https://www.vertaaensin.fi/blog/euribor> den 18 3 2023
- Fiksukuluttaja. (2023). *Kannattaako korkokatto? Kokemuksia ja pohdinta vuoden 2023 realiteetit huomioiden*. Hämtat från <https://fiksukuluttaja.fi/oma-talous/korkokatto/> den 3 5 2023
- Patel, R., & Davidson, B. (2019). *Forskningsmetodikens grunder - Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Lund: Studentlitteratur.

Talousviisas. (den 6 12 2018). *Asuntolainan korkosuoja tai korkokatto: kuinka se toimii ja koska se kannattaa?* Hämtat från

<https://www.talousviisas.fi/asuntolainan-korkosuojaus/> den 3 5 2023

Vertaaensin. (den 27 11 2020). *Mitä tarkoittaa asuntolainan lainalupaus?* Hämtat från

<https://www.vertaaensin.fi/blog/lainalupaus> den 22 3 2023

Bilaga 1 Frågeformulär

Fråga 1: Ålder

1. 18-21
2. 22-25
3. 26-29
4. 30+

Fråga 2: Kön

1. Man
2. Kvinan
3. Vill inte säga
4. Annat, vad?

Fråga 3: Hur bor du nu?

1. Ägarbostad
2. Hyresbostad
3. Vill inte säga
4. Annat, vad?

Fråga 4: Har du planer att köpa din första bostad inom de kommande tio (10) åren?

1. Ja
2. Nej
3. Har redan köpt min första bostad
4. Vet inte

Fråga 5: Hur har du tänkt finansiera köpet / Hur finansierade du köpet av din första bostad?

1. Normalt bostadslån
2. BSP-lån (ASP-låna)
3. Vet inte
4. Annat, vad?

Fråga 6: Visste du att det krävs en handpenning på 5-10% av lånebeloppet beroende på finansieringsalternativet som väljs?

1. Ja
2. Nej

Fråga 7: Hur tänkte du spara ihop handpenningen som krävs för bostadsköpet / Hur sparade du till handpenningen?

1. Kontospara
2. BSP-konto (ASP-tili)
3. Fonder
4. Aktier
5. Vet inte
6. Vet inte vad handpenning är
7. Annat, vad?

Fråga 8: Vad är orsaken till att du inte vill köpa en bostad (endast om du svarade Nej på fråga 4)

1. Jag vill inte bli skuldsatt
2. Jag föredrar flexibilitet
3. Bostadslån hämtar med sig för mycket ansvar
4. Jag vill undvika förändringar i mina boendekostnader
5. Det är billigare att bopå hyra
6. Slippa underhållningskostnader
7. Annat, vad?

Fråga 9: Vilka nedanstående begrepp förstår du vad innebär:

1. Räntetak
2. Effektiv ränta
3. Euribor
4. Lånetak
5. Annuitet
6. Jämn amortering

Fråga 10: Vet du vad inflation innebär

1. Ja
2. Nej

Fråga 11: Beskriv inflation med några ord

Fråga 12: Vad anser du vara största risken med låntagandet?

1. Inflation
2. Sjukdom
3. Arbetslöshet
4. Försämrade tillbakabetalningsförmåga
5. Värdet på bostaden sjunker
6. Annat, vad?

Fråga 13: På skalan 1-5, hur bra känner du till orsakerna varför räntorna stiger? (1= inte alls, 5 = mycket bra)

Fråga 14: har de stigande räntorna påverkat dina tankar gällande bostadsköp? (1= inte alls, 5 = mycket bra)

Bilaga 2 Intervjufrågor till Julia Kairo

1. Hur länge har du jobbat på bank och hur länge av det har du behandlat låneärenden?
2. Hur har ändringarna på lånemarknaden påverkat på efterfrågan av bostadslån?
3. Hurudan vetskap har första bostads köparna av bostadslånets villkor, som till exempel lånetaket, säkerheterna, handpenningen och räntan?
4. Hur kan en första bostads köpare förbereda sig för ändringar på månadsraten?
5. Hur kan en första bostads köpare påverka sin egen månadsrat?
6. Vilka risker skall tas hänsyn till då ett ränteskydd väljs får lånet och hur bestäms priset på ett ränteskydd?
7. Kan man, enligt dig, påverka sin egen månadsrat med valet av amorteringsalternativ och vilket av alternativen skulle du själv rekommendera?
8. Vad brukar första bostads köparna vara mest oroade över med köpet av bostaden eller tagandet av bostadslånet?
9. Vad anser du, är BSP-lån eller normalt bostadslån mera lämpligt för köper av första bostaden? Skulle du även kunna nämna för- och nackdelarna med båda alternativen?