

# Lainakattolaki ja eriarvoisuus

Case Myrskylän säästöpankki

LAHDEN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ja matkailun ala  
Kansainvälisen kaupan  
koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Kevät 2017  
Vilma Laine

Lahden ammattikorkeakoulu  
Kansainvälisenkaupan koulutusohjelma

LAINE, VILMA:

Lainakatto ja eriarvoisuus  
Case Myrskylän säästöpankki

Kansainvälisen kaupan opinnäytetyö, 43 sivua, 4 liitesivua

Kevät 2017

TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Myrskylän säästöpankille. Myrskylän säästöpankki toimii Uudenmaan ja Päijät-Hämeen alueella. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, asettaako enimmäisluototussuhteen muutos, eli niin sanottu lainakattolaki, asuntolainan hakijat eriarvoiseen asemaan. Tarkoituksena on selvittää, voiko pankki omilla toimillaan vaikuttaa mahdolliseen eriarvoistamiseen. Tämä opinnäytetyö käsittelee Suomen taloushistoriaa, makrovakauseräpolitiikkaa sekä asuntolainojen myöntämistä.

Opinnäytetyön teoriaosuus käsittelee lainakattoa ja sen tarkoitusta sekä asuntolainojen myöntämistä. Lainakattoa tutkiessa käydään läpi Suomen taloushistoriaa, jotta ymmärretään, miksi lainakattolaki otettiin käyttöön. Lainakatto on makrovakauseräpolitiikan työkalu, joten on tärkeää tietää mitä makrovakauseräpolitiikka on. Asuntolainojen myöntämistä käsitellään, jotta ymmärretään, mitä uusi laki vaatii asuntolainanhakijalta.

Tutkimus suoritettiin puolistrukturoituna teemahaastatteluna neljälle Myrskylän säästöpankin toimihenkilölle. Tutkimus on rajattu koskemaan ainoastaan Myrskylän säästöpankin asiakkaita ja toimihenkilöiden kokemuksia. Haastatteluihin on valittu neljä aihepiiriä: lainanhakijat, omarahoitussuhteet, vakuudet ja lisävakuudet sekä lainakatto. Jokaisessa oli muutama kysymys, jotka esitettiin kaikille toimihenkilöille. Aihepiirien ja kysymysten lisäksi haastateltavien kanssa keskusteltiin vapaasti aihepiirien sisällä, jotta heidän omat kokemuksensa tulisivat kuulluiksi.

Tutkimuksen tuloksena vaikuttaisi siltä, että lainakattolaki saattaa asettaa asiakkaat eriarvoiseen asemaan Myrskylän säästöpankin toimihenkilöiden mielestä. Pankki ei voi itse vaikuttaa lakeihin ja säädöksiin, jotka määrätään yhteisiksi kaikille. Tämän opinnäytetyön perusteella lainakattoa ja sen vaikutuksia voisi tutkia laajemmin.

Avainsanat: lainakatto, eriarvoisuus, asuntolaina, pankki

Lahti University of Applied Sciences Ltd  
Degree Programme in International Trade

LAINEN, VILMA:

The Law of Loan-to-Value Ratio and  
Inequality  
Case Myrskylän säästöpankki

Bachelor's Thesis in International Trade 43 pages, 4 pages of appendices

Spring 2017

ABSTRACT

---

This thesis is commissioned by the bank called Myrskylän säästöpankki. Myrskylän säästöpankki operates in the Uusimaa and Päijät-Häme areas. The purpose of the study is to examine if the law of loan-to-value ratio places people in an unequal position when applying for mortgage. Moreover, if it does, is it possible for Myrskylän Säästöpankki to do something about it.

The theoretical section of the thesis covers the law of loan-to-value ratio and its purposes. When examining the law of the loan-to-value ratio, Finland's economical history is reviewed to better understand the need for the law and the necessity of it. The loan-to-value ratio is a tool of macro-prudential politics so the theoretical section is also focuses on explaining what macro-prudential politics is. A very important part of the theoretical section is mortgage itself. Thus, the study covers the important factors affecting on the process when people apply for mortgage.

The research method used for the thesis was the case study. The study was completed by interviewing four employees of Myrskylän Säästöpankki. The interview had four themes with each theme consisting questions. All the questions were asked from each interviewee. After collecting the answers, there was time for a free conversation to talk through the answers.

Results of the study show that in the area of operation of Myrskylän Säästöpankki the law of loan-to-value ratio does place people in unequal position. The law of loan-to-value ratio entails all the banks in Finland and because of this factor, Myrskylän Säästöpankki cannot influence it in any way. Based on this study the suggestion is to do further research in this subject in a larger area.

Key Words: Law of Loan-to-Value Ratio, Inequality, Mortgage, Bank

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustat ja aiemmat tutkimukset	2
1.2	Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja aiheen rajaus	3
1.3	Tutkimusmenetelmät ja aineiston hankinta	4
1.4	Tutkimuksen rakenne	5
2	LAINAKATTO JA SEN TAUSTAT	7
2.1	Katsaus Suomen taloushistoriaan	7
2.1.1	Tehokkaan säännöstelyn aika	8
2.1.2	Markkinoiden avautuminen ja säännöstelyn purku	9
2.1.3	1990-luvun vaikeudet	11
2.1.4	2000-luvun muutoksia	13
2.2	Makrovakauseräpolitiikka	14
2.3	Lainakaton tarkoitus	17
3	ASUNTOLAINA	19
3.1	Yleistä asuntolainasta	19
3.2	Maksukyky	20
3.3	Vakuudet ja lisävakuudet	21
3.4	Lainan lyhentäminen	23
3.5	Korot	24
4	TUTKIMUS LAINAKATON ERIARVOISTAMISESTA	26
4.1	Case yritys Myrskylän säästöpankki	26
4.2	Tutkimuksen toteutus	27
4.3	Aineiston analyysi ja käsittely	27
4.4	Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset	33
4.5	Tuloksen luotettavuuden arviointi	34
5	YHTEENVETO	36
	LÄHTEET	38
	LIITTEET	44

## 1 JOHDANTO

Lainakatto on yksi makrovakaustyökalu, jonka on tarkoitus puuttua pankkilainauksen tarjonta- ja kysyntäpuoleen sekä parantaa pankkien kriisiensietokykyä. Makrovakaust politiikka on vuonna 2007 alkaneen finanssikriisin tulos. Ennen kriisiä keskuspankit keskittyivät hintavakauteen ja bruttokansantuotteen kasvuun. (Säästöpankki 2016.)

Asuntolainan saantiin tuli uusia rajoituksia 1.7.2016, kun asuntolainoille asetettu lainakatto tuli voimaan. Lainakatolla rajoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Nyt asunnonostajalla täytyy olla omia säästöjä tai muita reaalivakuuksia ostettavan asunnon lisäksi. Eli enää asuntoa ei voi ostaa kokonaan velaksi. (Säästöpankki 2016.)

Käytännössä asunnonostajalla on oltava vähintään 10 prosentin omarahoitusosuus tai asunnon lisäksi omarahoitusosuutta vastaava määrä muita hyväksyttäviä vakuuksia. Uuden lain myötä myöskään henkilövakuudet eivät ole hyväksyttäviä vaan tarvitaan reaalivakuutta. Reaalivakuus on rajoitettu ja henkilökohtainen vakuus. Se on esimerkiksi osuus tietyistä kiinteistöistä. (Talouselämä 2014.)

Keväällä 2017 alkoi lehdistössä näkyä keskustelua lainakaton toimivuudesta. Finanssivalvonnan Anneli Tuominen kertoi talouselämän artikkelissa 30.03.2017 olevansa tyytymätön lainakaton pitävyyteen. Lainakattoa kierretään kulutusluottojen avulla. Tästä johtuen Fiva haluaisi kiristää lainakattoa entisestään. Talouselämän toisessa artikkelissa 19.4.2017 Finanssialan keskusliiton Veli-Matti Mattila mainitsi, että kotitalouksien eriarvoisuus kasvaisi ja perhetausta alkaisi vaikuttaa entistä enemmän asumismuodon ja asuinpaikan valintaan, jos Fivan haluama lainakaton kiristäminen toteutuisi.

## 1.1 Tutkimuksen taustat ja aiemmat tutkimukset

Suomen talous on toipumassa vuonna 2007 alkaneesta finanssikriisistä, jonka toistumista estävä työkalu lainakattokin on. Suomen valtio on myös tekemässä mittavia säästötoimia, jotka vaikuttavat eniten pienituloisiin.

Finanssisektori ei elä erillään muusta yhteiskunnasta, vaan on sen elimellinen osa. Näin ollen finanssialan yritysten toiminnassa heijastuvat monin tavoin arvot, joita suomalaisessa yhteiskunnassa muutoinkin esiintyy. Silloin kun yhteiskunnan arvot muuttuvat, muuttuvat myös finanssialan yritykset. Yhteiskunnallista keskustelua käydään koko ajan, eivätkä ihmisten arvot ole mikään vakio, vaan saattavat muuttua merkittävästikin vuosien myötä. Myös eri ihmisryhmien arvot poikkeavat toisistaan paljonkin, eikä yhteiskunta ole mikään monoliittinen kokonaisuus. (Kiander 2007, 32)

Suomalaisten tärkeimmät arvot ovat toisista välittäminen ja yhteiskunnan heikompiosaisista huolehtiminen. Nämä arvot ovat myös hyvinvointivaltion arvoperusta. Suomessa on valittu tie pyrkiä kohottamaan julkisen sektorin tuottavuutta ja sen sijaan keventää verotusta. Tämä on selkeä poliittinen valinta. Monet pelkäävät tuottavuustalkoiden aiheuttavan hyvinvointivaltion periaatteiden alasajoa. (Heikkilä & Kautto 2006.)

Tuloerot ovat kasvaneet Suomessa viimeisen 15 vuoden aikana. Tuloerojen kasvu on seurausta rikkaiden rikastumisesta ja työmarkkinoiden ulkopuolella olevien pienituloisten suhteellisesta köyhtymisestä. Tuloerojen kasvu liittyy kuitenkin epäsuorasti myös palkkakehitykseen. Suomessa harjoitettuun keskitettyyn tulopoliitiikkaan liittynyt palkkamaltti eli nimellis- ja reaali-palkkojen maltillinen kehitys, on mahdollistanut yritysten saamien voittojen ja siten myös varakkaiden kotitalouksien pääomatulojen nopean kasvun. Tämä on taas kasvattanut kotitalouksien välisiä tuloeroja ja johtanut entistä epätasaisempaan tulonjakoon. Palkkamalffin perusteluita ovat tarve parantaa työllisyyttä sekä kansantalouden ulkoista tasapainoa. (Kiander 2007, 6.)

Lainakatosta on tehty erilaisia tutkimuksia ja oppaita, mutta suuri osa niistä on julkaistu ennen lain voimaantuloa. Lainakattoa on tutkittu ensiasunnon ostajien näkökulmasta, sen vaikutuksia pankkien toimintaan on selvitetty, sekä sen taustoja ja vaikutuksia on myös tutkittu ja verrattu Ruotsin malliin. Esimerkiksi Maiju Asumaa on tehnyt tutkimuksen lainakaton vaikutuksista ensiasunnon ostoon vuonna 2017. Tutkimuksen tulokseksi saatiin, ettei lainakatto ole vaikuttanut merkittävästi ensiasunnon ostoon Rovaniemen alueella. Sarita Rajasaari on tehnyt tutkimuksen asuntokaupan tilanteesta vuonna 2015. Mikään tehdyistä tutkimuksista ei kuitenkaan käsittele aihetta eriarvoisuuden kannalta.

Lakia on hyvä tutkia eriarvoisuuden kannalta, sillä hyvinvointivaltion ja suomalaisten tärkeimpiä arvoja ovat toisista välittäminen ja vähäosaisista huolehtiminen. Suomen valtion velkaantuessa ja koko Euroopassa vallitsevan epävarmuuden aikana on tärkeää tutkia, miten tehdyt ratkaisut vaikuttavat suomalaisille tärkeisiin arvoihin. Voiko hyvinvointivaltio olla hyvinvoiva, jos se uusia kriisejä estääkseen on valmis sortamaan vähempiosaisia?

## 1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja aiheen rajaus

Tavoitteena on selvittää asettaako uusi laki asuntolainanhakijat eri arvoiseen asemaan. Jos laki asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan, halutaan selvittää, voiko pankki omalla toiminnallaan vaikuttaa tähän.

Tämän opinnäytetyön on tarkoitus tutkia

### **Asettaako uusi laki asuntolainan hakijat eriarvoiseen asemaan?**

- Mitä vaaditaan asuntoluoton myöntämiseen uuden lain myötä?
- Miksi lainakattolaki on säädetty?
- Onko kaikilla samat mahdollisuudet kerätä omarahoitusosuus tai saada vakuudet lainaan?

Tämä opinnäytetyö käsittelee ensimmäisluototussuhteen muutoksesta 1.7.2016 aiheutuneita eriarvoisuuden tekijöitä. Opinnäytetyön toimeksiantaja on Myrskylän säästöpankki, joten tutkimuksessa keskitytään pankin toimialueen asiakkaisiin. Myrskylän säästöpankki toimii Myrskylän, Orimattilan, Porvoon ja Mäntsälän alueella. Pankin pääasiallisia asiakkaita ovat henkilöasiakkaat sekä pienyrittäjät. Tutkimuksessa haastatellaan Myrskylän säästöpankin toimihenkilöitä, joten tutkimus on rajattu koskemaan ainoastaan Myrskylän säästöpankin asiakkaita ja toimihenkilöiden kokemuksia.

### 1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineiston hankinta

Tämä tutkimus on laadullinen eli kvalitatiivinen. Tutkimukseen sopivat erittäin hyvin syvälliset haastattelut, sillä tutkimuksessa halutaan ymmärtää lainakaton vaikutuksia syvällisemmin.

Tämä tutkimus on tapaustutkimus, jonka toimeksiantajana toimii Myrskylän säästöpankki. Tapaustutkimuksessa on tarkoitus tutkia syvällisesti vain yhtä tai muutamaa kohdetta tai ilmiökokonaisuutta. Case- tutkimuksessa pyritään tuottamaan valitusta tapauksesta yksityiskohtaista ja intensiivistä tietoa. Tällaisessa tutkimuksessa ei siis pyritä yleispätevyyteen. Pyrkiessään ymmärtämään ja tulkitsemaan syvällisesti yksittäisiä tapauksia niiden erityisissä asiayhteyksissä, voidaan tutkimuksen tuloksissa osoittaa olevan laajempaa sosiokulttuurista merkitystä ja siten jonkilaista yleistettävyyttä. (Jyväskylän yliopisto 2015.)

Yksi tiedonhankinnan perusmuodoista on haastattelu. Hyvin joustavana menetelmänä haastattelu soveltuu monenlaisiin tarkoituksiin, sitä voidaan käyttää lähes kaikkialla ja sen avulla voidaan saada syvällistä tietoa. Haastattelun avulla voimme kerätä tietoa, kuunnella ihmisten mielipiteitä sekä käsityksiä ja uskomuksia. Haastattelu on metodi, jonka tutkimuksen eri osapuolet kokevat miellyttäväksi. Menetelmänä haastattelu perustuu siis kielelliseen vuorovaikutukseen. (Hirsjärvi & Hurme 2001.)



Teemahaastattelu ei edellytä tiettyä kokeellisesti aikaansaattua yhteistä kokemusta, vaan lähtee oletuksesta, että kaikkia yksilön kokemuksia, ajatuksia, uskomuksia ja tunteita voidaan tutkia tällä menetelmällä. Tässä haastattelumuodossa oleellisinta on se, että yksityiskohtaisten kysymysten sijaan haastattelu etenee tiettyjen keskeisten teemojen varassa. Tämä vapauttaa haastattelun ja tuo tutkittavien äänet kuuluviin. (Hirsjärvi & Hurme 2001,47-48.)

Haastattelumenetelmäksi on valittu puolistrukturoitu teemahaastattelu, sillä haastattelu kohdennetaan tiettyihin teemoihin, joista keskustellaan. Teemahaastattelu sopii aiheeseen erittäin hyvin, sillä tutkimuksessa tutkitaan vähemmän tunnettua ilmiötä. Lainakattolaki on vasta tullut voimaan, joten sen vaikutuksista ei ole vielä monia tutkimuksia. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää saada tutkittavien tunteet ja mietteet uudesta laista kuuluviin.

Teoriaosuuden aineisto on koostettu erilaisista kirjallisista ja elektronisista lähteistä. Lainakattolaki on sen verran uusi juttu, että aineistoa ei ole vielä runsaasti. Tutkimuksessa haastatteltiin Myrskylän säästöpankin toimihenkilöitä.

#### 1.4 Tutkimuksen rakenne

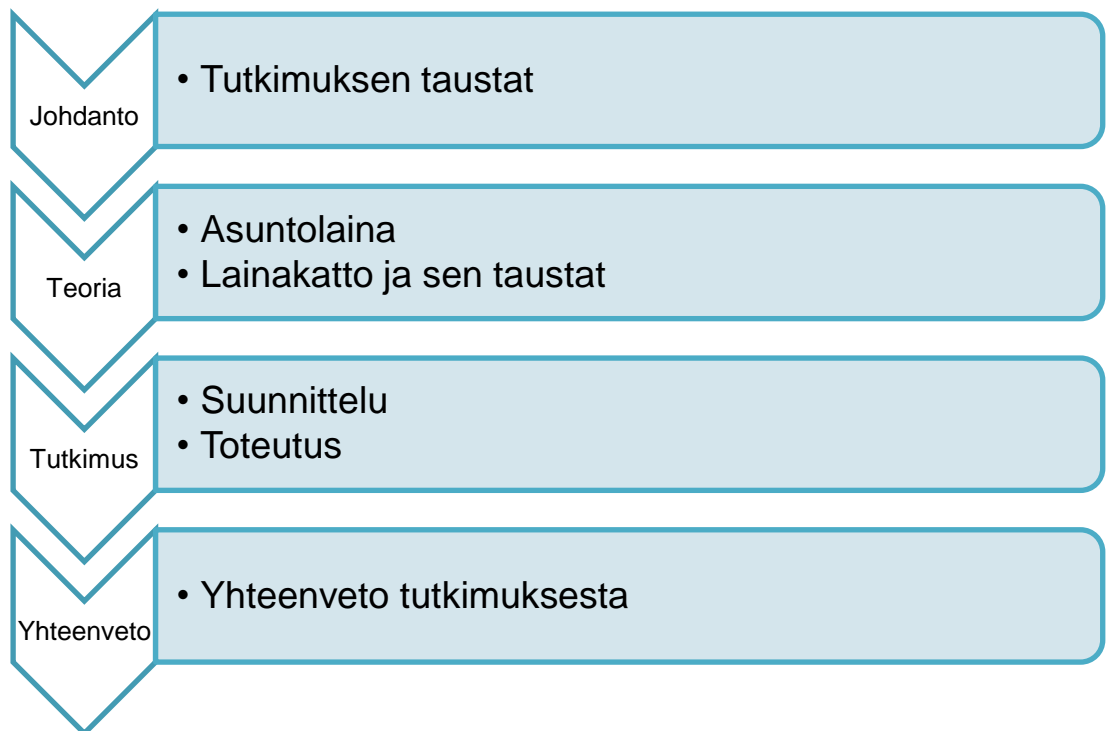
Tämä opinnäytetyö koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta.

Teoriaosuudessa käsitellään asuntolainaa sekä lainakattolakia ja sen taustoja. Teoriaosuuden ensimmäisessä vaiheessa käsitellään Suomen taloushistoriaa lyhyesti, jotta saadaan hieman perspektiivä miksi makrovakauseräpolitiikkaa on hyvä harjoittaa. Suomen taloushistoria auttaa myös ymmärtämään lainakaton taustat ja tarkoituksen paremmin.

Teoriaosuuden ensimmäisessä vaiheessa kerrotaan myös, mitä on makrovakauseräpolitiikka sekä mikä on lainakaton tarkoitus. Tässä kohdassa vastataan kysymykseen: *Miksi lainakattolaki on säädetty?*

Teoriaosuuden toisessa vaiheessa pohditaan asuntolainaa ja sen myöntämiseen liittyviä tekijöitä sekä vastataan kysymykseen: *Mitä vaaditaan asuntoluoton myöntämiseen uuden lain myötä?*

Tutkimusosuudessa pohjustetaan ensin, miten tutkimus on suunniteltu ja tehty. Työn empiirinen osuus suoritettiin puolistrukturoituna teemahaastatteluna. Tutkimus analysoitiin ja tuloksista tehtiin johtopäätökset. Myös tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettiä arvioitiin. Kuviossa 1 tutkimuksen rakenne.



**Kuvio 1 Tutkimuksen rakenne**

## 2 LAINAKATTO JA SEN TAUSTAT

Lainakatto on makrovakauseräpolitiikan työkalu, joista ensimmäinen otettiin käyttöön vuonna 2014 ja toinen eli lainakatto heinäkuussa 2016.

Makrovakauseräpolitiikassa viranomaiset vaikuttavat rahoitusjärjestelmän toimintaan. Tällä pyritään estämään ja lieventämään sen toimintaa vahingoittavia järjestelmäriskkejä ja turvaamaan rahoitusjärjestelmän vakaus.

### 2.1 Katsaus Suomen taloushistoriaan

Moniin vakaviin talous- ja rahoituskriiseihin on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen, asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu ja niiden myöhempi romahtaminen (IMF2011, Reinhart ja Rogoff 2009). Suomen 1990-luvun talous- ja pankkikriisi sekä Yhdysvaltain, Espanjan ja Irlannin viime vuosien kriisit ovat esimerkkejä tällaisista kriiseistä. Myös Suomen 1930-luvun pankkikriisiä edelsi voimakas luottoekspansio, jolla rahoitettiin ylikuumenunutta ja myöhemmin rajusti supistunutta asunto- ja kiinteistörakentamista (Ikonen, Autio ja Elonen 1992.)

Asuntoluotonannon ja velkaantumisen liiallinen kasvu sekä asuntomarkkinoiden epätasapaino ovat suuria riskejä, kuten viimeisin talouskriisi 2008 kuvastaa. Kriisin kokemukset sekä taloushistorialliset havainnot ovat yhdenmukaisia; laajamittaisesta ylivelkaantumisesta ja velkavetoisten varallisuushintakuplien puhkeamisesta aiheutuvat ja voimistuvat taantumukset ovat poikkeuksellisen syviä ja pitkäkestoisia. (Vauhkonen & Putkuri 2013.)

Varallisuushintojen suuret laskut ovat taloushistorian perusteella erittäin vaarallisia etenkin silloin, kun varallisuushintakupla on rahoitettu suurelta osin velalla. Asunnon rahoittamiseen tarvitaan usein paljon lainaa, sillä se on kotitalouksille suuri investointi. Asuntojen hintojen suuri ja äkillinen lasku on kansantaloudelle vaarallista. Kotitalouksien nettovarallisuus pienenee ja pakottaa velkaantuneet vähentämään velkaantuneisuuttaan ja kulutustaan. (Vauhkonen & Putkuri 2013.)

On hyvä tutkia hiukan Suomen taloushistoriaa, jotta ymmärrämme lainakaton taustaa ja tarkoitusta syvällisemmin.

### 2.1.1 Tehokkaan säännöstelyn aika

1930-luvulta 1980-luvun puoliväliin asti Suomen rahoitusmarkkinat olivat varsin säännöstellyt ja kehittymättömät. Tämän ajanjakson voidaan katsoa alkaneen vuonna 1931, jolloin pankkien talletuskorkokartelli tuli voimaan. Vuosikymmenen lopulla otettiin käyttöön valuutansäännöstely. Kotimaisia luottomarkkinoita ryhdyttiin säännöstelemään sodan aikana.

Rahoitusmarkkinoille oli 1950-luvulta alkaen tunnusomaista laaja hallinnollinen säännöstely. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 24.)

Ulkomaisten pääomaliikkeiden säännöstely oli pitkään Suomessa verrattain tehokasta, jonka seurauksena kotimaiset ja ulkomaiset rahoitusmarkkinat olivat eristyksissä toisistaan. Talletusten sekä luottojen korot olivat säädeltyjä hallinnollisessa korkojärjestelmässä, joka koostui säännöstelystä, suosituksista ja sopimuksista. Pankeilla oli myös suureksi osaksi hallinnolliseen säätelyyn perustuen täysin hallitseva asema rahoituksen välityksessä. Pankkien asemaa tuki erityisesti verotusjärjestelmä, jossa talletuksien korot olivat verottomia ja kotitalouksien lainakorot olivat vähennys kelpoisia verotuksessa. Tähän järjestelmään liittyi myös hallinnollista luotonantoa erilaisten erityisluottojärjestelyiden myötä. Tämän vuoksi luottojen kysyntä ja tarjonta eivät tasapainottuneet markkinaehtoisesti. Pankkien täytyi tasapainottaa markkinoita luottopyyntöjen karsinnan eli luotonsäännöstelyn keinoin. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 25)

Pankkien oli kannattavaa velkaantua keskuspankkiin luottojen kysynnän tyydyttämiseksi. Rahapolitiikan mitoitus perustuikin pitkälti pankkien keskuspankkivelan määrän ja koron säätelyyn. Esimerkiksi jos haluttiin kiristää rahapolitiikkaa luoton kasvun hillitsemiseksi, pankkien lisävelkaantuminen keskuspankkiin tehtiin kalliimmaksi eli pankkien keskuspankkirahoituksen marginaalikorko kasvoi. Antolainauksen keskikoron säätelyn vuoksi pankit eivät voineet siirtää

keskuspankkirahoituksen kohonneita kustannuksia luotonottajien kannettavaksi. Tällä pankit pyrkivät rajoittamaan myöntämiensä luottojen määrää vähentääkseen turvautumista kalliiseen ja kannattavuutta rasittavaan keskuspankki rahoitukseen. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 25)

Suomen kehittymättömillä ja kansainvälisesti eristyneillä rahoitusmarkkinoilla oli mahdollista mitoittaa rahapolitiikka varsin itsenäisesti verrattuna muihin maihin ja pelkästään kotimaisten tavoitteiden mukaisesti. Kotimaiset korot pystyttiin pitämään pitkiä aikoja jotakuinkin vakaina ja matalina. Toisaalta keskuspankkirahoituksen marginaalikorko ja antolainauksen keskikorko poikkesivat aika ajoin toisistaan huomattavasti, ja rahapolitiikka oli huomattavan kireää. 1970-luvulta alkaen paineet Suomen rahoitusmarkkinoiden muuttumisesta markkinaehtoisemmiksi kasvoivat. Korkojen merkitys markkinoiden tasapainottumisessa lisääntyi ja luotonsäätelyn merkitys vastaavasti vähentyi. Kehityksen taustalla olivat muutokset sekä kansainvälisillä että kotimaisilla rahoitusmarkkinoilla. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 26)

### 2.1.2 Markkinoiden avautuminen ja säännöstelyn purku

Suomen rahoitusmarkkinoiden muutoksen refleктоivat pitkälti kansainvälisten markkinoiden kehitystä. Muutoksen vaikuttivat Suomen rahoitusmarkkinoiden kehitykseen. Rahoitusmarkkinat sekä avautuivat kansainvälisellä markkinoille, että yhdentyivät niiden kanssa. Kun kansainvälisillä markkinoilla siirryttiin 1970-luvun alussa kiinteiden kurssien järjestelmästä kelluvien kurssien järjestelmään, kasvoivat valuuttakurssi- ja korkoriskit. Tarve suojautua näiltä riskeiltä synnytti markkinoille erilaisia innovaatioita ja rahoitusinstrumenttejä. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 27)

Valuutansäännöstelyä ohjaavien valuuttamääräysten muuttaminen aloitettiin 1980-luvun puolessa välissä Suomen Pankin toimesta. Säännöstely oli alkanut menettää merkitystään rahoitusmarkkinoiden kehittymisen ja uusien rahoitusinstrumenttien syntyamisen vuoksi.

Tavoitteena määräysten muuttamisessa oli turvata suomalaisten ja ulkomaisten pankkien ja yritysten yhtäläiset kilpailuedellytykset ja lisätä tehokkuutta rahoitusmarkkinoilla. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 27)

Säännöstelyjen korkojen järjestelmän purkaminen alkoi 1980-luvun alkupuolella kuten myös päiväkorkojen ja markan eurokorkojen. Korkosäännöstely koski sekä pankkien otto- että antolainauksia, ja peruskorko oli tärkein viitekorko säännöstelyille koroille. Antolainauksen korkosäännöstely toteutettiin asettamalla ylärajat pankkien-antolainauksen keskimääräiselle korolle ja yksittäisten luottojen koroille. Ylärajojen muutokset oli pääosin sidottu peruskoron muutoksiin. Antolainauksenkorkojen säännöstely perustui pitkälti talletusten ja obligaatioiden veronhuojennuslakiin. Pankkien antolainauksen keskikorkosääntelyn purkaminen aloitettiin toukokuussa 1983, kun Suomen pankki salli pankkien siirtää osan markkinaehtoisesta varainhankinnan markkinarahasta kustannuksista antolainauksenkorkoihin. Antolainauksen keskikorkosääntelyn lievennystä jatkettiin useaan otteeseen vuosien 1983 ja 1984, ja viimein elokuussa 1986 Suomen pankki lopetti antolainauksen keskikoron säätelyn kokonaan. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 28)

Antolainauksen keskikorkosääntelyn purkamisen ohessa Suomen Pankki lievensi myös ylimpien antolainauksenkorkojen säätelyä. Ylintä antolainauksenkorkoa korotettiin suhteessa peruskorkoon. Korotuksia tehtiin vuodesta 1970 vuoteen 1983 asti. Lopullisesti pankkien antolainauksen yläraja poistettiin 1986 alusta. Suomen Pankki on myös rajoittanut pankkien antolainauksenkorkojen korkosidonnaisuuksia. Vekseliluottoja lukuun ottamatta pankkien markkaluotot olivat pääosin peruskorkosidonnaisia vuoteen 1987 saakka. Kun lyhytaikaisen markkinaehtoisesta varainhankinnan osuus kasvoi pankkien koko varainhankinnassa, alkoivat pankkien korkoriskit lisääntyä. Korkoriskit realisoituivat osittain vuoden 1986 syksyllä, kun valuuttaspekulaatioiden vuoksi lyhyet markkinakorot nousivat huomattavan korkealle. Tämä lisäsi tarvetta ottaa käyttöön markkinavetoiset viitekorot myös pankkien luotonannossa. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 28-29)

Suomen Pankki salli pankkien ottaa käyttöön markkinaehtoisien viitekorkoon sidotun luotonannon vuoden 1986 lopulla, kun antolainauksen korkosäännöstely purkautui ja rahamarkkinat kehittyivät. Viitekorkojen käyttöä ei kuitenkaan sallittu tässä vaiheessa yli viiden vuoden pituisissa luotoissa tai kotitalouksien asuntoluotoissa. Alkuvaiheessa markkinakorkojen käyttö oli kuitenkin suhteellisen vähäistä. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 29)

Luoton säännöstelyn päättyminen merkitsi pankeille suurempaa vapautta luotonannon kasvattamisessa, mutta toisaalta korkosäännöstelyn purku ja markkinakorkojen käytön lisääntyminen kasvattivat korkoriskejä. Maksuvalmiusriskit lisääntyivät myös huomattavasti markkinaehtoisessa ympäristössä. Pankkien maksuvalmiusriskit ilmenivät säännöstelykaudella lähinnä keskuspankkirahoituksessa. (Aaltonen, Aurikko & Kontulainen 1994, 30.)

### 2.1.3 1990-luvun vaikeudet

1980-luvun noususuhdanteessa rahoitusmarkkinoiden vapautuminen ja pääomaliikkeiden säännöstelyn hallitsematon purkaminen alustivat talouden ylikuumenemista samoin kuin tukeutuminen kiinteään valuuttakurssiin. Tästä seurannut lainojen runsas saatavuus ja heikko riskienhallinta johtivat osaltaan pankkikriisiin suotuisan taloussuhdanteen taittuessa 90-luvun alussa. (Suomen suurlähetystö, 2013.)

Lama ajoittui vuosiin 1990-93. Suomen talouden kokemat vaihtelut 1990-luvulla olivat verrattaen poikkeuksellisia muihin teollisuusmaihin verrattuna. 1990-luvun lamassa oli ennen kaikkea kysymys finanssikriisistä, jolla oli voimakkaita ja pitkäaikaisia reaalitaloudellisia vaikutuksia. Finanssikriisit liittyvät kiinteästi talouspolitiikkaan etenkin raha- ja valuuttakurssipolitiikkaan. Suomessa sopeutuminen inflaation regiimiin tapahtui vasta 1990-luvun alussa. Myös työttömyyden nousu, konkurssit ja pankkien ongelmat olivat paljon suurempia kuin 1980-luvulla. (Lamakirja 2002, 50.)

Suomi menetti myös tärkeän kauppakumppanin, sillä Neuvostoliiton hajoaminen romahdutti idänkaupan. Pankkikriisi ja kansainvälisesti heikentynyt taloussuhdanne sattuivat vielä samaan ajankohtaan. Suomea koetteli ankara lama tavanomaisen matalasuhdanteen sijaan. Työttömyys nousi rajusti viiden prosentin tasolta 16 prosenttiin ja bruttokansantuote supistui parissa vuodessa yhteensä yli 10 prosentilla. (Suomen suurlähetystö, 2013.)

Suomessa varallisuushintojen deflaatio oli syvä ja kesti kauan. Kriisissä pörssi menetti noin 70% arvostaan vuosina 1989-93 ja asuntojen hinnat putosivat noin 50%. Tällaista tilannetta kutsutaan velkadeflaatiotilanteeksi, koska sekä osakkeiden että asuntojen omistajat olivat varsin velkaantuneita. (Lamakirja 2002, 47-60.)

Laman hoidon jälkivaikutuksena julkinen velkaantuminen kasvoi noin 70 prosenttiin bruttokansantuotteesta ja julkinen talous painui vahvasti alijäämäiseksi. Epävarmuuden ollessa maan taloustilanteen yllä ampaisivat lainakorot yli 10 prosenttiin. Markkaa devalvoitiin loppuvuonna 1991 noin 10 prosenteilla, sillä Suomi päätti luopua vahvan valuutan politiikasta epäluottamuksen hälventämiseksi. Kun aikasemmat toimet eivät riittäneet, markka päästettiin kellumaan syksyllä 1992. (Suomen suurlähetystö, 2013.)

23. helmikuuta 1993 eduskunta hyväksyi pankkitukiponnen, jolla valtio otti vastuulleen pankkien sitoumukset. Suomen oli käytännössä pakko hyväksyä ponsi, sillä Suomen taloutta arvioineet ja rahoittaneet kansainväliset sijoittajat sitä vaativat. Alkuvuodesta 1993 Suomi oli ulkopuolisessa holhouksessa valtiosihteri Raimo Sailaksen mukaan, koska ratkaisut saneltiin ulkomailta. Mikäli Suomi ei olisi hyväksynyt pontta ulkomainen rahoitus olisi ehtynyt. Pahimmassa tapauksessa valtio olisi joutunut kassakriisiin. Tähän varauduttiin käynnistämällä kriisisuunnitelmien teko. Valtio varautui mahdollisuuteen palauttaa ulkomaankaupan ja pääomaliikkeiden säännöstely. (Kansan uutiset, 2013.)



Suomen talous alkoi elpyä nopeasti 1990-luvun loppupuolella. Talous alkoi kasvaa vuonna 1994 ja pahin vaihe oli ohi. Modernin elektroniikkateollisuuden myötä vienti elpyi, ja Suomen EU-jäsenyys helpotti kauppasuhteiden luomista. Venäjän kauppa alkoi myös elpyä. Suomi liittyi Euroopan talous- ja rahaliittoon vuonna 1999. Tämä vauhditti talouskasvua ja monipuolisti viennin rakennetta. EU-jäsenyyden myötä Suomen taloudesta on tullut herkempi kansainvälisille muutoksille. (Historiaa abille 2017.)

#### 2.1.4 2000-luvun muutoksia

Vuodet 2000-2008 olivat Suomelle hyviä, koska talouskasvu ylitti jokaisena vuotena EU-maiden keskiarvon. Viitenä vuotena Suomen talouskasvu ylitti EU-kasvun jopa huomattavasti eli yli prosenttiyksiköllä. Kasvuvauhti hiipui kuitenkin vuonna 2008 ylittämään EU-keskiarvon vain niukasti ennen vuoden 2009 romahdusta. Suomen talous supistui lähes kahdeksan prosenttia vuoden 2009 romahduksessa, mikä oli selvästi EU-talouksia enemmän. Pitkän kasvun seurauksena Suomen kyky sopeutua romahdukseen piti olla suhteellisesti muita maita parempi. Tilanne oli kuitenkin sillä hetkellä erittäin vaativa, joten talouden sopeuttaminen olisi ollut haasteellinen tehtävä missä maassa tahansa. (Rikama & Salmi 2010.)

Euroopan keskuspankki on lisännyt käytettävissä olevan rahan määrää reilusti viime vuosina, jotta alhaisesta ja nollan alapuolellakin käyneestä inflaatiosta ei tulisi deflaatiokierrettä. Öljyn ja muiden raaka-aineiden hintojen halventuminen on aiheuttanut alhaista inflaatiota. Riski yleisemmästäkin deflaatiosta on olemassa, sillä talouskehitys on heikkoa. Pankkijärjestelmän vakaus oli uhattuna finanssikriisissä, joten euroalueen pankkien sääntelyä on lisätty. Ylenpalttinen rahapolitiikka ei ole kuitenkaan virkistänyt reaali-investointeja. Inflaatiokaan ei ole vielä normalisoitunut toivotusti. (Elikeinoelämän keskusliitto 2017.)

Ulkomaankauppa on aina ollut erittäin merkityksellistä Suomelle. Viime vuosien talouden ylä- että alamäissä tämä on vain korostunut. Vuoteen 2008 mennessä Suomen kokonaisviesti nelinkertaistui 1990-luvun laman

lukemista. Tavaroiden ja palveluiden vienti taas pienentyi viidesosalla vuonna 2009. Finanssikriisistä toipuminen on ollut hidasta, sillä vientilukemat eivät ole kohonneet vuoden 2008 tasolle. (Elikeinoelämän keskusliitto 2017.)

Viime vuosien heikon taloustilanteen vuoksi Suomen valtio on velkaantunut reilusti. Velkaantumista ei pidetä samalla tavalla huolestuttavana kuin monen muun maan kohdalla, sillä velkamäärät ovat bruttokansantuotteeseen suhteutettuna vielä kohtuulliset. Suomelle myönnetään edelleen luottoa alhaisella korolla. (Elikeinoelämän keskusliitto 2017.)

*“Suomen taloushistoria on hyvä esimerkki globalisaation, lisääntyvän avoimuuden ja toimivan markkinatalouden saavutuksista.*

*Tuotantorakenteet ovat jatkuvasti muuttuneet, ja talous on tullut entistä kansainvälisemmäksi. Elintaso on noussut huimasti. Suomi on nyt yksi maailman rikkaimmista ja kehittyneimmistä maista.” (EK 2017.)*

## 2.2 Makrovakauspoliittika

Makrovakauspoliittikan syvimpänä tarkoituksena on taata koko rahoitusjärjestelmän vakaus. Työkaluina tähän käytetään makrovakausvalvontaa sekä erityisiä järjestelmäriskien ehkäisyyn kohdistettuja toimenpiteitä. Makrovakauspoliittika edistää siten pankkivalvontaa sekä finanssi- ja rahapolitiikkaa kestävän talouskasvun saavuttamiseksi. (Finanssivalvonta 2015.)

Makrovakauspoliittikan tavoitteena on pienentää rahoituskriisien todennäköisyyttä sekä vaikutuksia rahoitusjärjestelmään ja kokonaistalouteen. Tutkimalla aiempia rahoituskriisejä sekä niihin johtaneita kehityskulkuja on tunnistettu suhdanneluonteisia ilmiöitä, jotka ovat usein johtaneet talouskriiseihin. Näitä ilmiöitä ovat muun muassa luotonannon ja velkaantuneisuuden poikkeuksellisen voimakas kasvu, asunto- ja muut varallisuushintakuplat sekä rahoituslaitosten lyhytaikaisen markkinaehtoisen varainhankinnan nopea lisääntyminen. Kansallisten

pankki- ja rahoitusjärjestelmien rakenteelliset ominaisuudet vaikuttavat myös rahoituskriisien todennäköisyyteen ja vakavuuteen. (Suomen Pankki 2017.)

Finanssivalvonnan johtokunta tekee päätökset makrovakauseräpolitiikasta. Perusteelliset asiantuntija-arviot toimivat perustana toimenpidepäätöksille. Asiantuntija-arvioiden tulee tunnistaa rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat riskit mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Asiantuntija-arviot tehdään laajassa viranomaisyhteistyössä. Suomessa tähän yhteistyöhön osallistuvat Finanssivalvonta, Suomen Pankki sekä valtiovarainministeriö. (Finanssivalvonta 2015.)

Makrovakauseräriskejä arvioidaan käytännössä rahoitusjärjestelmän vakautta tukevien välitavoitteiden kautta. Järjestelmäriskejä arvioidaan välitavoitteiden muodostaman analyttisen perustan kautta. Välitavoitteet ohjaavat myös riskejä ehkäisevien toimenpiteiden valintaa sekä niiden toimivuuden seuranta. Euroopan Järjestelmärisikokomitea on laatinut suosituksia makrovakauseräpolitiikan välineistä ja välitavoitteista, jotta ne olisivat yhteisiä koko Euroopassa. Kansallisten makrovakauseräviranomaisten tuli sisällyttää seuraavat tavoitteet välitavoitteisiinsa:

- *hillitä liiallista luotonannon kasvua ja velkarahoituksen käyttöä*
  - *vähentää ja ehkäistää liiallista maturiteettiepätasapainoa ja markkinoiden epälikvidiyyttä*
  - *vähentää suorien ja epäsuorien riskien keskittymistä*
  - *vähentää väärin kannustimien vaikutusta ja moraalikatoa järjestelmässä*
  - *vahvistaa rahoitusinfrastruktuurien kykyä selviytyä häiriöistä.*
- (Finanssi valvonta 2015.)

Jokaista välitavoitetta pystytään hallitsemaan yhden tai useamman makrovakauserävälineen voimin. Järjestelmäriskit voivat olla suhdannesidonnaisia tai rakenteellisia ja erittäin monimuotoisia, jonka vuoksi makrovakauserävälineistö muodostuu monista eri

toimenpidevaihtoehdoista. Käytössä olevat makrovakaussäädökset voivat kohdistua luottolaitosten vakavaraisuuden tasoon ja osa säädöksistä taas asettaa rajoituksia liiketoiminta-alueille kuten erityisesti asuntoluotoille määritelty enimmäisluototussuhde. Monet eri säädökset mahdollistavat makrovakaussäädösten toimenpiteiden fokuoimisen mahdollisimman läheisesti tunnistetun järjestelmä riskin ehkäisyyn sekä luottolaitosten riskinsietokyvyn kasvattamiseen. (Finanssivalvonta 2016.)

Makrovakaussäädöksiä on tärkeää, sillä sen tarkoitus on pienentää pankkikriisien todennäköisyyttä ja vaikutuksia. Yksittäisten pankkien tai muiden rahoituslaitosten vakaus eivät yksin riitä takaamaan koko järjestelmän vakaata toimintaa, kuten finanssikriisi osoitti. Ennen kriisiä keskuspankit tekivät vakausanalyyskejä, joissa analysoitiin rahoitusjärjestelmän heikkouksia ja järjestelmää uhkaavia riskejä. Näistä analyyseistä huolimatta rahoitusmarkkinoiden toimijoille ei ole kyetty luomaan riittäviä houkittimia pienentää riskejä itse. Markkinoiden itsekorjautuvuuteen luotettiin liikaa. Nyt näitä analyysejä täydennetään näillä erityisillä viranomaisvaltuuksilla. (Timonen & Topi, 2015.)

### **Finanssikriisi 2008**

Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden hintakupla aloitti tapahtuma ketjun, joka johti maailmanlaajuiseen taantumiseen. Hintakupla pääsi syntymään alhaisen korkotason ja siitä seuranneen keinottelun takia. Asuntolainoja tarjottiin liittovaltion painostuksesta yhä vähävaraisemmille ihmisille, mikä pahensi tilannetta entisestään. (Ulkoasiainministeriö 2012.)

Epävarmojen lainojen riskiä pyrittiin pienentämään myymällä myöntämättömien lainojen uusia sijoituskohteita kärkkyneille investointipankeille. Investointipankit – kuten Bear Sterns ja Merrill Lynch – taas tarttuivat auliisti tilaisuuteen päästäkseen käsiksi valtaviin asuntolainamarkkinoihin. Nämä pankit tekivät asuntolainoista arvoltaan monikymmenkertaisia johdannaisia ja myivät niitä eteenpäin sijoittajille ympäri maailmaa. Johdannaiset saivat luottoluokittajilta useimmiten

korkeimman AAA-luokituksen, jolloin ne menivät kaupaksi.  
(Ulkoasiainministeriö 2012.)

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun ensimmäistä kertaa vuosikymmeniin vuonna 2006. Asuntolainoja myöntäneet pankit ajautuivat vaikeuksiin, sillä yhä useammat jättivät lainojen kuukausierät maksamatta. Monet asuntolainapankit kaatuivat keväällä 2007. Asuntolainapankkien kaatuminen vei mukanaan pohjan investointipankkien käymältä johdannaiskaupalta. Minkä seurauksena vuonna 2008 suuri määrä investointipankkeja ilmoitti jättimäisistä luottotappioarvioistaan. Kaaos huipentui 14. syyskuuta, kun Lehman Brothers hakeutui yrityssaneeraukseen. USA ja monet EU-maat tukivat hätään joutuneita pankkejaan vuonna 2009 välttyäkseen maailmanlaajuiselta lamalta. Pankeille annettiin erilaisia avustuspaketteja. (Ulkoasiainministeriö 2012.)

Yhdysvaltojen finanssikriisi painoi koko maailmantalouden taantumaan. Pankit tulivat varovaisemmiksi lainojen myöntämisessä ja yritykset alkoivat lykätä investointejaan, jolloin koko talouden liike hidastui. Taantuma heijastui myös väistämättä kansantalouksiin. Valtioiden menot kasvoivat yhä, vaikka talouden hyytyminen vähensi verotuloja. (Ulkoasiainministeriö 2012.)

Joulukuun alussa 2011 järjestetyssä EU-huippukokouksessa päätettiin solmia talouspoliittinen sopimus, joka tiukentaa EU-maiden talouskuria ja vahvistaa kriisimekanismeja. Samalla Euroopan vakausmekanismin käyttöönottoa päätettiin aikaistaa seuraavan vuoden kesään. Sopimus vahvistettiin huippukokouksessa 30.1.2012. (Ulkoasiainministeriö 2012.)

### 2.3 Lainakaton tarkoitus

*”Lakiehdotuksen ajankohta ei liity Suomen asuntomarkkinoiden tai asuntoluototuksen tilaan, jossa erityisiä ylikuumenemisen merkkejä ei ole näköpiirissä. Suomen on kuitenkin tarpeen huolehtia siitä, että sillä on käytettävissään tarvittaessa riittävät välineet markkinoiden pitkän aikavälin vakauden varmistamiseksi. Suomen rahoitusmarkkinoita kohtaan tunnetun*

*luottamuksen ylläpitämiseksi on tärkeää, että Suomen sääntelykehikko vastaa kansainvälisiä vaatimuksia” (Jan Vapaavuori 2014.)*

Lainakatolla pyritään varmistamaan rahoitusmarkkinoiden ja talousjärjestelmän vakaus. Järjestelyyn liittyy myös kuluttajansuojanäkökulma: yksittäisen kuluttajan ylivelkaantumista pyritään ehkäisemään. (Ruonakoski 2016.) Enimmäisluototussuhteen määrittelevä laki liitteessä 1.

Lainakatto on osa makrovakaussäätelyä, joiden on tarkoitus estää sellaisten rahoitusjärjestelmäkehitysten ongelmien synty, jotka voisivat heiluttaa koko kansantaloutta. Eräät viranomaistahot ovat kantaneet huolta Suomen asuntomarkkinoista ja pankkien asuntoluottosalkkuihin liittyvistä riskeistä. (Kauppi 2016.)

Suomen asuntorahoitus ja asuntomarkkinat eroavat huomattavasti muista pohjoismaista. Esimerkiksi Suomessa ei ole Ruotsin tavoin mahdollista saada yli pitkiä laina-aikoja. Tilanne asuntomarkkinoillamme on rauhallinen, minkä voi havaita asuntojen hinnoissa sekä asuntoluottokannan kasvussa. Suomessa ei ole merkkejä asuntomarkkinoiden yli kuumenemisestä kuten Ruotsissa. (Kauppi 2016.)

Lainakaton tavoitteena on varmistaa, etteivät asuntolainat pääse missään tilanteessa kasvamaan kohtuuttoman suuriksi suhteessa lainan vakuuksien arvoon. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen estosta on lopulta hyötyä sekä asunnonostajille että koko yhteiskunnalle. (YLE uutiset 2013.)

### 3 ASUNTOLAINA

Asuntolainaa myönnetään asuinrakennuksen hankkimiseksi tai rakennuttamiseksi. Myös asuinrakennusten remontointiin myönnetetyt lainat, kuten peruskorjaukseen tai pienempiin remonteihin myönnetetyt lainat, kuuluvat asuntolainoihin. Asuntoluottoihin kuuluvat myös osakkeiden tai osuuksien hankkimiseksi asunto-osakeyhtiöstä, -osuuskunnista tai asuinkiinteistöyhtiöstä myönnetetyt lainat. (Tilastokeskus 2017.)

#### 3.1 Yleistä asuntolainasta

Pankin myöntämän asuntolainan avulla voi ostaa tai rakentaa kodin. Luoton myöntäminen edellyttää aina pankin tekemää luottopäätöstä. Pankit määrittelevät omassa organisaatiossaan luottopäätöksien tekemismenettelyt ja luotonmyöntövaltuudet työntekijöilleen tai luottokomiteoille. (OP 2017.)

Vastuullinen luotonanto ja hyvä luotonantotapa perustuvat finanssivalvonnan standardeihin, määräyksiin ja kannanottoihin sekä luottolaitoslakiin ja kuluttajansuojalakiin. Lisäksi hyvä pankkitapa on pankkien yleisesti tunnustama periaate. Finanssialan keskusliiton edeltäjä Suomen Pankki yhdistys on laatinut hyvän pankkitavan säännöt, jotka koskevat pankin toimintatapoja myös luotonantotoiminnassa. Hyvän pankkitavan säännöissä korostetaan asiakkaan edun ottamista huomioon ja molemminpuolista luottamusta asiakkaan ja pankin välisessä toiminnassa. (Finanssialan keskusliitto 2015.)

Pankki arvioi luottoa myöntäessään asiakkaan luottokelpoisuuden käytettävissään olevilla tiedoilla ja edellyttää tarpeelliseksi katsomiaan vakuuksia asiakkaalta. Luotonhoitokustannuksista selviytymistä asiakkaan täytyy myös osata itse arvioida. Pankin tulee toimia luottosuhteessa vastuullisesti ja ottaa huomioon kuluttaja-asiakkaan taloudellinen turvallisuus. Hyvä pankkitapa ei kuitenkaan velvoita luoton myöntämiseen eikä luottosuhteen jatkamiseen. Jos asiakas joutuu

maksuviivästystilanteeseen, pankin tulee antaa tietoja ja neuvoja tilanteen vaikeutumisen estämiseksi sekä asian hoitamiseksi. (Finanssialan keskusliitto 2015.)

Lakimuutoksen myötä 2016 asuntoa ei voi ostaa kokonaan lainalla, jos vakuutena on pelkästään hankittava asunto. Asunnon hinnasta kymmenen prosenttia on katettava omilla säästöillä tai muilla vakuuksilla. Ensiasuntoa ostaville vaatimus on viisi prosenttia. Mikäli lainanhakijalla ei ole omia säästöjä, ostettavan asunnon lisäksi vakuutena käytetään yleensä vanhempien asuntoa tai muuta varallisuutta. (Säästöpankki 2017.)

### 3.2 Maksukyky

Asuntolainassa tärkeintä on sen oikea mitoitus: tavoitteena on hahmottaa lainamäärä, jonka hoitaminen onnistuu sujuvasti. Takaisin maksun pitäisi hoitua myös silloin, jos tulot putoavat hetkellisesti, esimerkiksi työttömyyden tai vanhempainlomien aikana. Lainan tulee olla sopiva asiakkaan maksukykyyn ja elämäntilanteeseen nähden. (Säästöpankki asuntolaina opas, 3-5)

Asiakkaan pitää selvittää tulonsa, menonsa sekä varallisuutensa. Näin hän saa selville, paljonko hän voi käyttää asunnon ostamiseen sekä asumiseen. Pankissa jokaisen asiakkaan tilanne arvioidaan yksilöllisesti. Ensisijaisesti asuntolaina myönnetään asiakkaan maksukykyyn perusteella, ja vakuudet tulevat sen jälkeen seuraavana huomioitavana asiana. (Danske Bank, 2017.)

Lainaneuvotteluissa sovitaan myös lainan takaisinmaksusta. Siksi lainanottajan pitääkin jo etukäteen miettiä omaa maksukykyä. Tulevaisuuteen ja muutoksiin on myös hyvä varautua. Matalan korkotason aikana tehdyt maksusuunnitelmat kannattaakin tarkistaa säännöllisesti korkotason noustessa, jotta välttyttäisiin tilanteilta, joissa laina ei lyhene ollenkaan. (Säästöpankki asuntolaina opas, 7.)

Maksukyky arvioidaan tarkistamalla asiakkaan nettotulot sekä kartoittamalla kaikki henkilökohtaiset menot. Pienistä puroista kertyy



yllätävän iso joki. Kuluihin täytyy laskea kaikki, myöskin ne pienimmät menoerät. Esimerkiksi erilaisia pieniä kulutusluottoja saattaa kertyä monestakin eri lähteestä. Menoihin pitää muistaa arvioida myös vuosittain kertyvät maksut, kuten työttömyyskassamaksu, jäsenmaksut sekä vakuutusmaksut. (Säästöpankki asuntolaina opas, 5.)

Lainasta neuvoteltaessa kartoitetaan paitsi lähtötilanne myös arvioitu tulotaso tulevaisuudessa. Maksukyvyyn arviointi on haasteellista, sillä ikuisia työsuhteita ei ole erityisesti nykyisessä maailman tilantessa. Vaikka nyt työtilanne olisi varsin hyvä, on silti arvioitava, mitkä ovat työllistymismahdollisuudet jatkossa. Hoitoalalla ja opetuspuolella on paljon määräaikaisia työsuhteita, jotka ovat käytännössä jatkuvia. Pankit katsovat yleensä nämä tilanteet toistaiseksi voimassa oleviksi työsuhteiksi, jolloin se ei ole lainansaannin esteenä. (Turun Sanomat 2013.)

### 3.3 Vakuudet ja lisävakuudet

Asuntolainalla tarvitaan vakuus, jotta laina voidaan myöntää. Lainanvakuus on pankille annettava pantti siitä, että asiakas maksaa lainansa takaisin. Lainan ottajan tulee antaa vakuus koko lainattavalle summalle. Asuntolainoissa vakuutena on useimmiten ostettava asunto, jonka kauppahinnasta hyväksytään vakuudeksi yleensä 70% riippuen kohteesta. Tapauksissa joissa koko kauppahinta ja vakuusarvon ylittävä osuus on tarkoitus maksaa lainalla, tarvitaan lisävakuutta. Mikäli asiakkaalla on muuta omaisuutta, esimerkiksi arvopapereita tai talletuksia, näitä voidaan käyttää lisävakuutena. Lisävakuutena voi toimia myös esimerkiksi valtion takaus tai vaikkapa vanhempien asunto. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.) Kuviossa 2 havainnollistetaan asia.



Kuvio 2 lisävakuuksien tarve

Lainakaton myötä säästämisen merkitys korostuu entisestään. Asuntolainan myöntäminen edellyttää säästöjä tai lisävakuutta lainalle. Asiakkaan tarvitessa enemmän lainaa, esimerkiksi remontointiin, tarvitsee hän myös muuta vakuutta sen vastineeksi. Omien säästöjen tai lisävakuuden määrä riippuu ostettavan kohteen kauppahinnasta sekä esimerkiksi kohteen arvioiduista remonttikuluista. Lainan lisävakuutena voidaan käyttää esimerkiksi vanhempien asuntoa tai muuta omaisuutta. (Danske Bank 2017.)

Säästäminen kannattaa aloittaa hyvissä ajoin ennen asunnon hankkimista. Ennalta säästetty osuus pienentää tarvittavaa lainamäärää ja siksi lyhentää laina-aikaa tai pienentää kuukaisittaista maksuerää. Se myös pienentää maksettavien korkojen yhteenlaskettua summaa. (Säästöpankki asuntolainan opas, 5)

Omaa säästämistä helpottavat pankkien tarjoamat ASP-tilit. ASP-tili on tarkoitettu 15–39 -vuotiaille ensiasunnon ostamista suunnitteleville. Tarkoituksena on säästää 10% asunnon hinnasta, jolloin pankki myöntää loput 90% lainaa asunnonhankintaan. ASP-tilin kautta myönnetyn lainan korko on tavallista asuntolainan korkoa edullisempi. (Säästöpankki 2017.)

### 3.4 Lainan lyhentäminen

Lainan lyhennysyhtäjä on valittavissa kolme erilaista; annuiteettilaina, tasaerälaina sekä tasalyhennyslaina. Lyhennystavat eroavat toisistaan lainapääoman lyhennyksessä sekä siinä, miten lainan kokonaiskustannukset muuttuvat viitekoron muuttuessa. Maksuerät koostuvat lainapääoman lyhennyksestä, korkokauden aika kertyneistä koroista sekä erilaisista palvelumaksuista. (Finanssivalvonta 2014.)

Annuiteettilainassa takaisinmaksuaika on heti tiedossa eikä se muutu. Kaikki takaisinmaksuerät ovat lainan myöntämishetkellä yhtä suuria. Lyhennyksen osuus on alussa pieni, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa, samalla kun koron osuus pienenee. Maksuerät muuttuvat korkojen mukaan. Matalan korkotason aikana maksuerä on pienempi ja korkojen noustessa maksuerä kasvaa. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.)

Tasaerälainassa laina maksetaan takaisin aina samansuuruisina maksuerinä. Maksuerä sisältää lainapääoman lyhennyksen sekä korkokulut. Viitekoron muuttuessa maksuerä pysyy samana, mutta laina-aika muuttuu. Jos korot nousevat, koron osuus maksuerän sisällä kasvaa ja laina-aika pitenee. Jos taas korot laskevat, laina aika lyhenee. (Finanssivalvonta 2014.)

Tasalyhennyslainassa lyhennyksen määrä on koko laina-ajan sama, mutta siihen lisättävän koron osuus muuttuu. Kokonaismaksuerän suuruus suurenee tai pienenee, jos viitekorko nousee tai laskee. Lainan takaisinmaksuaika pysyy samana koko laina-ajan. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.)

Takaisinmaksusuunnitelmaa voi muuttaa laina-aikana. Ylimääräisiä lyhennyksiä voi tehdä lainoihin tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta pankin kanssa sovitulla tavalla. Mikäli asiakkaan elämäntilanne muuttuu, voidaan sopia kuukausierän muuttamisesta pienemmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä laina-ajan pidentymistä. Maksuvapaat kuukaudet ovat myös mahdollisia, mutta niistäkin täytyy sopia pankin kanssa erikseen. Tällaiset

muutokset voivat vaatia myös lainan muiden osallisten suostumuksen, sillä heidän vastuunsa aika pitenee. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.)

### 3.5 Korot

Asiakas maksaa lainasta korkoa nostopäivästä alkaen ja korosta muodostuu lainan hinta. Todellinen vuosikorko on luku, jolla asiakas voi vertailla eri luottovaihtoehtoja. Kuluttajainsuojalaki edellyttää todellisen vuosikoron ilmoittamista asiakkaalle. Todellinen vuosikorko huomio koron lisäksi luoton kulut, joita lainan avauskulut ja kuukausierän veloituksesta perittävä laskutuspalkkio. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.)

Pankille maksettavaa palkkiota asuntolainasta kutsutaan marginaaliksi. Viitekoron päälle maksetaan vielä marginaali. Sillä katetaan pankin toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Marginaali sovitaan yhdessä pankin kanssa ja se on asiakaskohtainen. Pankit määrittelevät marginaalin suuruuteen vaikuttavat kriteerit itse, joten lainamarginaalien suuruus vaihtelee pankkikohtaisesti (Asuntolaina laskuri 2017.)

Pankki sitoo asuntolainan koron viitekorkoon. Asuntolainojen korko sidotaan pankkien omiin markkinaehtoisin viitekorkoihin eli primekorkoihin tai euribor-korkoihin. Euribor-korko on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Pankki ja lainansaaja voivat myös sopia kiinteäkorkoisesta lainasta, jolloin korko pysyy saman koko laina-ajan. On myös mahdollista sitoa osa lainasta vaihtuvaan korkoon ja osa kiinteään korkoon. (Finanssivalvonta 2014.)

Euroalueella parhaiksi luokitellut pankit myöntävät toisilleen euromääräisiä luottoja tietyllä korolla, jota kutsutaan Euriborkoroksi (Euro interbank offered rate). Noin neljäkymmenen parhaiksi luokitellun euroalueella toimivan pankin antamien noteerausten pohjalta lasketaan euriborokorot klo 12 Suomen aikaa. (Suomen Pankki 2017.)

Euribor lasketaan yhden viikon sekä 1-12 kuukauden ajanjaksoille ja se noteerataan jokaisena pankkipäivänä. Lainan nostopäivänä voimassa

oleva noteeraus määrittelee ensimmäisen korkojakson koron. 12 kuukauden Euriboriin sidotusta lainasta maksetaan nostopäivän mukaista korkoa seuraavan vuoden ajan. Vuoden jälkeen viitekorko tarkastetaan sen hetkistä euribor-korkonoteerausta vastaavaksi. (Säästöpankki asuntolainaopas 2017.)

Pankkien omia viitekorkoja kutsutaan primekoroiksi. Ne seuraavat markkinakorkoja, mutta muuttuvat hitaammin. Muutokset tapahtuvat pankin hallinnollisella päätöksellä. Primekorko voi muuttua 0-26 kertaa vuodessa eli siihen sidotun lainan korko muuttuu satunnaisin väliajoin. Primekoron arvoon vaikuttavat lyhyiden ja pitkien markkinakorkojen taso sekä korko-odotukset, inflaationäkymät ja talouden yleiset kehitysnäkymät. Korkotason muutosten ja ajankohtien ennakoiminen ei ole aina asiakkaalle samalla tavalla mahdollista kuin markkinakoroissa. (Kontkanen 2011, 150)

Kiinteäkorko tarkoittaa, että korko pysyy samana sovitun ajan. Tämä aika voi olla esimerkiksi kolme, viisi tai 10 vuotta. Määräajan jälkeen lainan korko jatkuu vaihtuvakorkoisena. Merkittävin etu tässä korkotyypissä on se, että maksuerät ovat vakaat ja asiakas on suojassa korkojen nousulta. Vastaavasti korkojen laskun etu jää saamatta. Lainan tai osan siitä voi ottaa kiinteäkorkoisena. Kiinteäkorkoisten lainojen takaisinmaksu etuajassa voi olla rajoitettua tai se voi tuoda asiakkaalle lisäkustannuksia, sillä asiakkaan täytyy korvata pankille korkotulojen menetys. (Kontkanen 2011, 151)

## 4 TUTKIMUS LAINAKATON ERIARVOISTAMISESTA

### 4.1 Case yritys Myrskylän säästöpankki

Myrskylän säästöpankki on perustettu vuonna 1912 (Partanen 2012). Myrskylän säästöpankki on itsenäinen säästöpankki, mutta kuuluu säästöpankkien yhteenliittymään ja säästöpankkiryhmään (Myrskylän säästöpankin vuosikertomus 2016).

Pankki toimii Uudenmaan ja Päijät-Hämeen alueella. Pankin asiakaskunnasta pääosa on yksityisasiakkaita ja pienyrityksiä. Pankilla on yhteensä neljä konttoria Myrskylässä, Mäntsälässä, Orimattilassa ja Porvoossa. Tilikauden 2016 päättyessä pankin asiakasmäärä oli lähes 9100. (Myrskylän säästöpankin vuosikertomus 2016.)

Myrskylän säästöpankin liikevoitto vuonna 2016 oli 1 037 000 euroa. Liikevoitto kasvoi edellisestä vuodesta 33,0 prosenttia. Pankin vakavaraisuus oli vuonna 2016 korkealla tasolla 16,92%, lakimääräisen vakavaraisuusasteen ollessa 8%. (Myrskylän säästöpankin vuosikertomus 2016.)

Säästöpankki tarjoaa asiantuntevaa ja henkilökohtaista pankkipalvelua. Pankki tarjoaa sujuvan päivittäisasiain lisäksi erilaisia luotto-, säästämis- ja sijoitusvaihtoehtoja. Myrskylän säästöpankin päätehtävä on sen perustamisesta lähtien ollut edistää asiakkaidensa säästämistä ja oman toimintayhteisön hyvinvointia. Säästöpankki on vain ja ainoastaan asiakkaitaan varten. (Myrskylän säästöpankki 2017.)

Pankin palveluita ohjaavat arvot joita ovat asiakasläheisyys, yhteistyö, luotettavuus sekä tuloksellisuus. Säästöpankki kuuntelee asiakkaitaan ja toimii heidän muuttuvien tarpeidensa mukaan. Yhteistyö säästöpankin asiakkaiden, henkilöstön ja yhteistyökumppaneiden välillä on avointa ja aitoa. Asiat hoidetaan ammattitaidolla ja luotettavasti. Liiketoiminnan tuloksella kehitetään toimintaa palveluiden parantamiseksi. (Myrskylän säästöpankki 2017.)

## 4.2 Tutkimuksen toteutus

Haastattelumenetelmänä toimi puolistrukturoitu teemahaastattelu. Tutkimukseen valittiin tämä menetelmä, koska haluttiin ymmärtää lain vaikutuksia syvällisemmin. Haastattelu on myös molemmille osapuolille mukava. Kasvokkain käydyissä haastatteluissa pystyy myös tarkentamaan kysymyksiä sekä esittämään lisäkysymyksiä tarvittaessa.

Tutkimuksessa haastateltiin neljää Myrskylän säästöpankin toimihenkilöä. Kaikki henkilöt myöntävät asuntolainoja ja ovat työskennelleet pitkään finanssialalla. Henkilöt pysyttelevät nimettöminä, joten heihin viitataan nimillä toimihenkilö 1 -toimihenkilö 4. Haastattelut suorittanut tutkija tunsi haastateltavat ja heidän työhistoriansa, joten ne eivät tule esille haastatteluissa.

Haastatteluihin oli laadittu neljä aihepiiriä sekä jokaiseen muutama apukysymys, jotta uuteen aihealueeseen päästiin aina kiinni. Haastattelun aihepiirit sekä kysymykset löytyvät liitteestä 2. Jokaisessa aihepiirissä oli myös muutama sama kysymys, joihin kaikkien haastateltavien haluttiin vastaavan. Muuten asioista keskusteltiin aihepiirin puitteissa. Jokaisessa keskustelussa tuli hyvin paljon samoja asioita esille.

Haastattelut nauhoitettiin. Nauhoitukset litteroitiin haastatteluiden jälkeen, jotta aineistoa olisi helpompi käsitellä. Ensimmäisen ja viimeisen haastattelun välillä oli ainoastaan seitsemän päivää. Haastattelut suoritettiin huhtikuussa 2017. Haastattelut tapahtuivat yrityksen omissa toimitiloissa.

## 4.3 Aineiston analyysi ja käsittely

### **Lainanhakijat**

Ensimmäiseksi haluttiin selvittää, millaisia asuntolainanhakijoita pankilla yleensä on, vai onko tyypillistä asuntolainanhakijaa olemassa. Kaikki haastateltavat vastasivat, että tyypillisimpiä hakijoita ovat nuorehkot parit (25v-35v), jotka ovat hankkimassa ensiasuntoa. Toimihenkilöt 2 ja 3

mainitsivat myös, että tyypillisesti näillä hakijoilla ei ole myöskään omarahoitusosuutta tai hyvin vähän sitä. Toisena tyypillisimmistä ryhmistä mainittiin asunnonvaihtajat. Toimihenkilö 1 mainitsi myös: ” Ei tyypillistä asuntolainanhakijaa voi oikein määritellä.”

Kun haastateltavien kanssa jatkettiin keskustelua pidemmälle, selvisi jokaisen kohdalla, että elämäntilanne määrittelee asuntolainanhakua enemmän kuin joku tietty ihmistyyppi. Esimerkiksi kaikkien mainitsemien nuorten parien kohdalla elämäntilanne alkaa vaatia isompaa asuntoa, jolloin halutaan ehkä siirtyä vuokra-asumisesta omistusasuntoon. Toimihenkilö 2 otti myös esiin, että Myrskylän säästöpankin toimialueella tähdätään asunnon omistamiseen, kun taas esimerkiksi pääkaupunkiseudulla saatetaan asua koko elämän ajan vuokralla.

Tässä aihepiirissä haluttiin myös selvittää, mitkä ovat asuntolainanhakijan niin sanotut tärkeimmät ominaisuudet luotonmyöntäjien mielestä ja voidaanko joitain asioita katsoa läpi sormien, jos joku ominaisuus puuttuu. Kaikki haastateltavat olivat yhtä mieltä siitä, että maksukyky on tärkein ominaisuus, joka asuntolainanhakijalla tulee olla. Toimihenkilö 3 otti kantaa jo tässä vaiheessa lainakattolakiin ja kertoi että maksukyvyyn tulisi olla tärkein, mutta lainakaton myötä vakuuksia joudutaan katsomaan nykyään ensin. Muita tärkeitä ominaisuuksia joita mainittiin, olivat halu maksaa laina, työtilanne, ostettava kohde, luottotiedot, vakuudet sekä asiakkaan kokonaistilanne. Kaikissa haastatteluissa tuli esille, että asiakkaan kokonaistilanne ratkaisee lainan myöntämispäätöksen.

Asioita, joita voidaan katsoa läpi sormien, olivat sairaanhoitajien ja opettajien määräaikaset työsuhteet. Näiden ammattiryhmien edustajat voivat olla vuosia erilaisissa määräaikaisissa työsuhteissa, joten ne voidaan katsoa vakituiseksi työsuhteeksi. Tässäkin kohtaa katsotaan aina asiakkaan kokonaistilannetta, jonka pohjalta päätökset tehdään.

Lainanhakijoihin liittyen haluttiin myös selvittää missä tapauksissa voidaan sanoa, ettei lainaa voida myöntää. Lainaa ei myönnetä, jos on luottotietomerkintä, sillä se kertoo asiakasriskistä. Muita mainittuja syitä



hakemusten hylkäämiselle olivat esimerkiksi riittämätön maksukyky tai vakuuksien puute.

### **Omarahoitusosuus**

Omarahoituksen aihepiirissä haluttiin selvittää säästävätkö ihmiset asuntoa varten ja onko se yleistä. Jokainen toimihenkilö oli sitä mieltä, että hyvin harva säästää asuntoa varten tai säästää ylipäättäen. Jokaiselta tuli kuitenkin hieman eri syitä, miksi ei säästetä. Toimihenkilö 3 totesi ” On yleistä. Tai monilla on ajatus säästämistä, mutta jostain syystä siinä ei vaan onnistuta. Se on itsestä aina kiinni.” Toimihenkilö 1 ja 4 taas kertoivat, että jos asutaan vuokralla, niin säästäminen on vaikeaa.

Toimihenkilö 1 mainitsi myös tarkemmin nuoret asuntolainanhakijat. Monet nuoret opiskelevat ja asuvat vuokralla, jolloin säästäminen on hankalaa. Perhetausta vaikuttaa säästämisen mahdollisuuteen. Hyvätuloisten vanhempien lapsilla on paremmat mahdollisuudet säästää ja köyhästä perheestä tulevalle ei ole mahdollisuutta välttämättä säästää ollenkaan. Toimihenkilö 1 kokemuksien mukaan tämä asettaa nuoret eri arvoiseen asemaan.

Jos asuntoa varten säästetään, se aloitetaan toimihenkilöiden 1 ja 4 mukaan 18-20-vuotiaana ja toimihenkilön 2 mukaan noin 25-vuotiaana. Toimihenkilöt 1 mukaan on monenlaisia nuoria, osaa kiinnostaa säästäminen ja osaa ei, osalla myös vanhemmat saattavat patistaa säästämään. Toimihenkilö 4 kertoi, että ne jotka säästävät asuntoa varten osaavat ajatella asioita pidemmällä tähtäimellä. Nuoret jotka taas eivät säästä asuntoa varten pelkäävät, etteivät pysty siihen.

Jokaisen haastateltavan vastauksien perusteella tarkasteltiin säästämistä tarkemmin. Jokaiselta haastateltavalta kysyttiin, onko ihmisillä ylipäättäen mahdollisuus säästää pankin toimialueella ja tässä taloustilanteessa, sillä lainakaton myötä jokaisella asuntolainanhakijalla tulisi olla viiden tai kymmenen prosentin omarahoitusosuus säästettynä. Kaikki toimihenkilöt olivat samaa mieltä siitä, että ihmisillä olisi mahdollisuus säästää pankintoimialueella ja tässä taloustilanteessa.

Toimihenkilöt 1 ja 3 mainitsivat, että ihmisillä on mahdollisuus säästää. On kuitenkin jokaisesta itsestä kiinni, onnistuuko siinä. Toimihenkilö 3 kanssa keskustellessa aiheesta tarkemmin ilmeni, että korkeammin koulutetut tiedostavat säästämisen tarpeen paremmin kuin vähemmän koulutetut. Esimerkiksi ammattikoulun käyneet, aikasemmin hyvä palkkaiseen töihin päässeet ihmiset eivät välttämättä tiedosta yhtä helposti asuntosäästämistä kuin vielä ammattikorkeakoulussa tai yliopistossa opiskeleva opiskelija.

Toimihenkilö 2 ja 4 olivat sitä mieltä, että säästämään pystytään, mutta vain pienemmällä summalla. Toimihenkilö 2 mainitsi, että vuokralla asuvalla henkilöllä menisi monia vuosia säästää kymmenen prosentin omarahoitusosuus. Hän kertoi myös, että monet säästävät pienempää summaa, mutta se on tarkoitettu niin sanotuksi hätävaraksi pahan päivän varalle tai käyttörahaksi. Toimihenkilö 4 vastasi, että monet ovat myös lopettaneet säästämisen, sillä ihmiset tuntuvat elävän kädestä suuhun tällä hetkellä.

Tutkimuksessa haluttiin selvittää luotonmyöntäjien mielipidettä siihen, periytyykö säästäväisyys ja huolellinen talouden hoito. Kaikki haastateltavat olivat samaa mieltä tehtyjen tutkimusten kanssa. Eli säästäväisyys ja huolellinen talouden hoito periytyy suurimmalla osalla, mutta poikkeuksiakin löytyy. Toimihenkilö 3 on havainnut, että mallia katsotaan kotoa ja jos perheeltään saa hyviä neuvoja talouden hoitoon, niin niitä yleensä noudatetaan.

### **Vakuudet ja lisävakuudet**

Vakuudet ja lisävakuudet ovat tärkeä osa asuntolainaa ja niiden merkitys on korostunut entisestään lainakaton myötä. Lainakaton mahdollista eriarvoistamista tutkiessa oli tärkeä selvittää, millaisia vakuuksia ja lisävakuuksia ihmisillä on.

Jokaiselta haastateltavalta kysyttiin, mikä on yleisin tapa kattaa loput 30 prosenttia vakuuksista, kun asunnon arvosta vakuudeksi hyväksytään 70 prosenttia. Ensiasunnon ostajat käyttävät valtioneuvoston 15 prosenttia

jonka jälkeen käytetään vanhempien tai jonkun muun lähisukulaisen antamaa lisävakuutta. Toimihenkilöt 4 ja 2 kertoivat omarahoitusosuuden olevan toiseksi yleisin tapa, mutta monilla ei silti ole vaadittavaa 10 prosentin osuutta säästettynä.

Kaikkien toimihenkilöiden mukaan vanhemmat antavat lisävakuutta mielellään. Toimihenkilöt 2 ja 3 kertoivat myös, että vaikka vanhemmilla olisi omaisuutta, mistä antaa lisävakuutta se ei välttämättä ole mahdollista suurissa perheissä. Monet suurien perheiden vanhemmat haluavat olla tässä kohtaa tasapuolisia, jolloin he eivät anna kenellekkään lisävakuutta omasta omaisuudestaan.

Tässä kohtaa haluttiin myös selvittää, mitä on mahdollista tehdä, jos vanhemmilla ei ole antaa lisävakuutta asuntolainaan. Tähän kohtaan tuli erilaisia ehdotuksia. Yksi keino on säästää omarahoitus osuuden verran. Toinen keino on ottaa joko pankin kautta tai muun rahoitusyhtiön kautta kulutusluotto puuttuvalle osalle. Asiakkaalle paras vaihtoehto olisi ottaa kulutusluotto pankista, jos pankki katsoo asiakkaan kykenevän selviytymään molemmista lainoista. Asiakkaalle huonoin vaihtoehto on ottaa kulutusluotto niin sanotuista pikavippiyhtiöstä, joiden maksuehdot ja korot ovat huomattavasti tiukemmat ja korkeammat kuin pankissa. Pankki kuitenkin katsoo jokaisen hakemuksen yksilöllisesti ja joissain tapauksissa voidaan ottaa pieni vakuusriskikin.

### **Lainakatto**

Taustakysymysten jälkeen haluttiin selvittää mitä mieltä haastateltavat olivat itse lainakatosta ja sen vaikutuksista. Ensimmäiseksi haluttiin selvittää, onko lainakatto vaikuttanut hakemusten määrään, hylkäyksiin, asunnon oston siirtymiseen tai mahdollisuuden ostaa asunto. Kaikkien vastaajien mielestä hakemusten määrä on pysynyt samana. Toimihenkilöiden 3 ja 4 mielestä lainakatto on vaikuttanut jonkin verran asuntolainahakemusten hylkäämiseen. Toimihenkilö 2 mielestä muut syyt ovat vaikuttaneet lainakattoa enemmän hakemusten hylkäämiseen. Joillakin henkilöillä asunnon osto on siirtynyt, jolloin on alettu säästää puuttuvaa osuutta.

Toiset taas vaihtavat tässä kohtaa kohdetta halvempaan vaihtoehtoon. Toimihenkilö 3 totesi, että asunnon ostaminen on ongelmallisempaa nykyään, sillä asunnon ostajat ovat heikommassa asemassa.

Aiemmissa keskusteluissa tuli esille kulutusluottojen käyttö, joten niistä haluttiin saada tarkempaa tietoa. Jokaiselle haastateltavalle oli tullut eteen tapaus, jossa kulutusluottoa oli otettu tai oli ainakin epäily, että kulutusluottoa olisi otettu muualta asuntolainan saamiseksi. Toimihenkilö 4 mielestä lainakatto ei estä ihmistä velkaantumasta vaan ajaa päinvastoin ottamaan kulutusluottoa muualta. Toimihenkilöt 2 ja 3 kertoivat myös, että juuri kulutusluotot ovat ne, jotka saavat ihmiset ongelmiin, eivät asuntoluotot. Heidän mielestään olisi parempi myöntää hieman isompi asuntolaina kuin kaksi erillistä lainaa. Heidän kanssaan keskustelimme myös uusimmasta säädöksestä, jonka mukaan asunnon remontointia varten otettavat lainat täytyy nykyään tehdä kulutusluotoksi eikä lisätä asuntolainaan.

Jokaiselta toimihenkilöltä kysyttiin, onko lainakatto helpottanut tai auttanut heidän työtään. Heidän kanssaan keskusteltiin myös heidän mielipiteistään sääntelyä kohtaan ja siitä, onko se lisääntynyt vuosien myötä. Kaikki toimihenkilöt kertoivat lainakaton vaikeuttaneen heidän työtään, sillä se on tuonut enemmän byrokratiaa pankkiin. Toimihenkilö 3 kertoi työn olevan tehottomampaa, kun pitää keskittyä byrokratiaan. Hänen mielestään voitaisiin mieluummin keskittyä tekemään liiketoimintaa.

Kaikkien vastaajien mielestä sääntely on lisääntynyt vuosien myötä eikä se ole välttämättä hyvä asia. Toimihenkilön 2 mukaan sääntelyä pitäisi alkaa purkaa pikkuhiljaa, sillä tällä hetkellä sitä on liikaa. Toimihenkilön 3 mielestä sääntely tehdään suurien pankkien toimien takia. Suuret pankit ovat kehityksen kärjessä ja aiheuttavat enemmän ongelmia, jolloin aletaan tehdä sääntelyä. Pienet pankit kärsivät sääntelystä, sillä pienillä pankeilla ei ole samoja ongelmia kuin suuremmilla. Sääntelyllä ei ole saatu perinteisesti mitään hyvää aikaan hänen mukaansa.

Haastattelun viimeisenä kysymyksenä jokaiselle toimihenkilölle esitettiin kysymys: asettaako lainakattolaki asuntolainanhakijat eriarvoiseen asemaan? Miksi? Miksi ei? Jokaisen mielestä lainakattolaki asettaa asuntolainanhakijat eriarvoiseen asemaan. Syynä tähän ovat reaalivakuudet, sillä ne henkilöt ovat avainasemassa, jotka saavat lisävakuudeksi reaalivakuutta joltain toiselta henkilöltä. Ihmiset, jotka asuvat vuokralla, pystyvät maksamaan korkeaa vuokraa. Samalla summalla he pystyisivät lyhentämään lainaa hyvin, mutta tämä ei lainakaton myötä riitä. Maksaessaan korkeaa vuokraa ihmiset eivät pysty säästämään 10 prosentin omarahoitus osuutta.

#### 4.4 Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset

Tutkimuksen tulokseksi saatiin, että näissä olosuhteissa ja tällä alueella lainakattolaki asettaisi ihmiset eriarvoiseen asemaan. Perhetausta vaikuttaisi mahdollisuuteen säästää tarvittava omarahoitusosuus. Korkeammin koulutetut ymmärtäisivät säästämisen tarpeen yleisesti paremmin. Korkea kouluttautuminen periytyy myös tutkimusten mukaan, kuten myös huolellinen taloudenhoito.

Lain vaatimat vakuudet lisääisivät eriarvoisuutta. Kaikilla ei ole omaisia, joilta heillä olisi mahdollisuus saada tarvittava lisävakuus omarahoitusosuuden puuttuessa. Ihmiset saattavat yrittää kiertää lainakattoa ottamalla kulutusluottoa. Kulutusluottoa voidaan ottaa joko pankista tai muusta rahoituslaitoksesta. Toimihenkilö 2 totesi ”ihmiset eivät ylivelkaannu asuntolainoilla vaan juuri kulutusluotoilla.” Eli vaikuttaisi siltä, että laki ei toimi niin kuin sen ajateltiin toimivan.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, asettaako lainakattolaki ihmiset eriarvoiseen asemaan ja sen pohjalta pohtia, pystyykö pankki omalla toiminnallaan ehkäisemään eriarvoisuutta. Lait ja säädökset tulevat ylempää kaikille pankeille ja niitä tulee noudattaa. Pankit eivät voi omalla toiminnallaan vaikuttaa tähän. Ainoa vaihtoehto on tarjota kulutusluottoa niille henkilöille, jotka eivät pysty täyttämään vakuuksia muuten. Mutta kuten jo haastatteluissa tuli ilmi, kulutusluotot eivät ole hyvä ratkaisu.

Kevään 2017 aikana on myös lehdissä keskusteltu lainakaton toimivuudesta. Finanssivalvonta (Fiva) haluaisi kiristää lainakattoa, sillä nyt sitä kierretään kulutusluottojen avulla (Muukkosen 2017). Sama tulos saatiin myös tämän tutkimuksen haastatteluissa. Muukkosen (2017) artikkelissa Finanssivalvonnan Anneli Tuominen on tyytymätön lainakaton pitävyyteen. Fiva haluaisi kiristää lainakaton ehtoja entisestään. Lainakaton pitävyyden ja sen kiertämisen vuoksi voimme tehdä johtopäätöksen, ettei lainakatto ole toiminut toivotulla tavalla.

Finanssialan keskusliitto (FK) vastustaa lainakaton mahdollisia kiristyksiä, sillä heidän mielestään se lisäisi vuokra-asuntojen kysyntää ja nostaisi vuokria (Talouselämä 2017). Mikä taas vaikeuttaisi omarahoitusosuuden säästämistä.

FK varoittaa kotitalouksien eriarvoisuuden kasvamisesta entisestään, jos lainakattolakia kiristetään Fivan esittämällä tavalla. FK:n pääekonomisti Veli-Matti Mattila esittää ajankohtaisen kysymyksen; Alkaako perhetausta vaikuttaa nykyistä enemmän asumismuodon ja asuinpaikan valintaan. (Yle uutiset 2017).

Lehtien artikkelit tukevat tutkimuksen tuloksia. Finanssialan keskusliiton mukaan lainakatto laki asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan jo nyt ja sen kiristäminen lisäisi eriarvoisuutta entisestään. Finanssivalvonnan mukaan lakia kierretään kulutusluotoilla. Suurin osa hoitamattomista lainoista on muita kuin asuntoluottoja. Vaikuttaisi siltä, että tutkimuksen sekä Fk:n mukaan lainakatto ajaisi ihmisiä velkaantumaan, vaikka sen tarkoitus on päinvastainen.

#### 4.5 Tuloksen luotettavuuden arviointi

Validiteetti tarkoittaa tutkimuksen pätevyyttä ja luotettavuutta. Validiteetti ilmaisee miten tutkimuksessa käytetty mittaumenetelmä mittaa juuri sitä tutkittavan ilmiön ominaisuutta, mitä sen on tarkoituskin mitata. Eli mittaako tutkimus sitä, mitä sen avulla on tarkoituskin selvittää. (Virtuaali ammattikorkeakoulu 2017.)

Reliabiliteetti eli tutkimuksen luotettavuus ilmaisee, miten luotettavasti ja toistettavasti käytetty mittaus- ja tutkimusmenetelmä mittaa haluttua ilmiötä. Mittauksen reliabiliteetti tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta, ei sattumanvaraisuutta. (Hiltunen 2009.)

Tämän opinnäytetyön tutkimus on validi, sillä haastateltavien kanssa keskusteltiin aihepiirien sisällä, joten he saivat tuoda omat ajatuksensa esiin hyvin vapaasti. Vaikka aihepiirien sisällä keskustelu oli vapaamuotoista, tulivat samat asiat esiin kaikissa haastatteluissa. Jotta saataisiin mahdollisimman tarkasti selville, asettaako lainakattolaki ihmiset eriarvoiseen asemaan, haastatteluissa käytiin kaikkia asuntolainan saantiin vaikuttavat aihepiirit läpi.

Tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, sillä jos tutkimus suoritettaisiin toisena ajankohtana tulos olisi sama. Niin kauan kuin laki pysyy muuttumattomana tutkimuksen tulos pysyisi samana. Haastateltavat ymmärsivät kysymykset hyvin ja haastatteluissa on se etu, että voidaan esittää lisäkysymyksiä puolin ja toisin.

Jatkotutkimuksia voisi suorittaa useampia. Ensimmäiseksi tässä opinnäytetyössä tehty tutkimus voitaisiin tehdä laajemmin eri pankeissa sekä suuremmalla alueella. Toinen jatkotutkimus aihe voisi olla Finanssivalvonnan ehdottaman lainakattolain kiristyksen mahdolliset vaikutukset asuntolainan myöntämiseen ja asunnon ostoon.

## 5 YHTEENVETO

Lainakattolaki tuli voimaan 1.7.2016 tuoden uusia rajoituksia asuntolainojen myöntämiseen. Lainakatolla rajoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Nyt asunnonostajalla täytyy olla omia säästöjä tai muita reaali- vakuuksia ostettavan asunnon lisäksi.

Suomalaisten tärkeimmät arvot ovat toisista välittäminen ja yhteiskunnan heikompiosaisista huolehtiminen. Nämä arvot ovat myös hyvinvointivaltion arvoperusta. Suomessa on valittu tie pyrkiä kohottamaan julkisen sektorin tuottavuutta ja sen sijaan keventää verotusta. Tämä on selkeä poliittinen valinta. Monet pelkäävät tuottavuustalkoiden aiheuttavan hyvinvointivaltion periaatteiden alasajoa. (Heikkilä & Kautto 2006.)

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asettaako lainakattolaki asuntolainanhakijat eriarvoiseen asemaan. Tutkimuksen kohde valittiin sen ajankohtaisuuden vuoksi. Suomen valtio tekee tällä hetkellä mittavia säästötoimia talouskriisistä toipuaan. Suomi on kuitenkin arvostettu hyvinvointivaltio, jolla on tietyt arvot joita noudattaa. Lehdissä on keväällä 2017 alettu käydä keskustelua lainakattolain toimivuudesta sekä sen kiristämisestä.

Tutkimuksen teoriaosuudessa käytiin läpi Suomen taloushistoriaa, jotta ymmärrettäisiin paremmin, miksi lainakattolaki on otettu käyttöön. Lainakattolainin säätämisen syitä havainnollistettiin, kertomalla makrovakauseräpolitiikasta sekä lainakaton tarkoituksesta. Tämän jälkeen siirryttiin käsittelemään asuntolainaa ja tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntolainan hakemiseen. Näitä tekijöitä ovat muun muassa maksukyky, vakuudet ja lisävakuudet, korot sekä lainan lyhentäminen.

Tutkimus suoritettiin haastattelututkimuksena. Tutkimus on rajattu koskemaan ainoastaan Myrskylän säästöpankin asiakkaita ja toimihenkilöiden kokemuksia. Tutkimusmenetelmäksi valittiin puolistrukturoitu teemahaastattelu. Haastateltavina olivat neljä Myrskylän säästöpankin toimihenkilöä.



Tutkimuksen tulokseksi saatiin, että näissä olosuhteissa ja tämän pankin toimialueella laki asettaisi lainanhakijat eriarvoiseen asemaan.

Tutkimuksessa selviää myös, että lainakatto saattaa ajaa ihmisiä ottamaan kulutusluottoa omarahoitusosuuden puuttuessa. Tämä taas sotii täysin lainakaton tarkoitusta velkaantumisen vähentämisestä vastaan. Tutkimus todettiin päteväksi ja luotettavaksi. Tämän tutkimuksen perusteella suositellaan tekemään jatkotutkimuksia laajemmin tästä aiheesta.

## LÄHTEET

Asuntolainalaskuri. 2017. Asuntolainan marginaali. [viitattu 14.4.2017].  
Saatavissa: <http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-marginaali/>

DanskeBank. 2017. Ostan oman asunnon [viitattu 3.4.2017] Saatavissa:  
<https://uusi.danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/ostan-oman-asunnon>

Elinkeinoelämän keskusliitto. 2017. Finanssimarkkinat [viitattu 14.4.2017]  
saatavissa: <https://ek.fi/mita-teemme/talous/perustietoja-suomen-taloudesta/finanssimarkkinat/>

Elinkeinoelämän keskusliitto. 2017. Ulkomaankauppa [viitattu 14.4.2017]  
saatavissa: <https://ek.fi/mita-teemme/talous/perustietoja-suomen-taloudesta/ulkomaankauppa/>

Finanssialan keskusliitto. 2015. Hyvä pankkitapa. [viitattu 14.4.2017].  
Saatavissa: [http://www.finanssiala.fi/materiaalit/Hyva\\_pankkitapa.pdf](http://www.finanssiala.fi/materiaalit/Hyva_pankkitapa.pdf)

Finanssivalvonta. 2014. Lainakorko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. [viitattu 14.4.2017] Saatavissa:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx>

Finanssivalvonta. 2014. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. [viitattu 14.4.2017]. saatavissa:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2015. Mitä on makrovakauseräpolitiikka? [viitattu 16.4.2017] saatavissa:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakauseravaltvonta/makrovakauserapolitiikka/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2016. Makrovakausvälineistö [viitattu 16.4.2017]

saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/makrovakausvalineisto/Pages/Default.aspx>

Heikkilä, M & Kautto, M. 2006. Welfare in Finland. Vaajakoski: Gummerus printing

Hiltunen, L. Jyväskylän yliopisto. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. [viitattu 6.5.2017] saatavissa:

[http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius\\_ja\\_reliabiliteetti.pdf](http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ja_reliabiliteetti.pdf)

Hirsjärvi, S & Hurme, H. 2000. Tutkimushaastattelu. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirvasnoro, K. 2013. Kriisi vei suomen hetkeksi ulkomaiseen holhoukseen vuoden 1993 alussa [verkkodokumentti]. Kansan sanomat. [viitattu 14.4.2017] Saatavissa: <http://www.kansanuutiset.fi/artikkeli/3098690-kriisi-vei-suomen-hetkeksi-ulkomaiseen-holhoukseen-vuoden-1993-alussa>

Historiaa abille. 2017. Suomen talouskasvn keskeiset linjat [viitattu 14.4.2017]. saatavissa:

[http://www.historiaaabile.fi/kurssi4/kurssi4\\_kokoava2.html](http://www.historiaaabile.fi/kurssi4/kurssi4_kokoava2.html)

Ikonen, V., Autio, J. ja Elonen, H. 1992. Liikepankkikriisi ja Suomen Pankin tukitoimet 1928–1934”, teoksessa Ikonen, V., Autio J. jaElonen H. (toim.), Suomen Pankki ja 1930-luvun lama. Suomen Pankki, A: 85

IMF (2011), “Housing finance and financial stability– back to basics”, Global Financial Stability Report April 2011, chapter 3. Saatavissa:

[http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/vauhkonen\\_putkuri.pdf](http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/vauhkonen_putkuri.pdf)

Immonen-Seuguenot, P. 2013. Suomen nousu 1990-luvun lamasta edellytti vaikeitakin päätöksiä [verkkodokumentti]. Suomen suurlähetystö, Pariisi. [viitattu 12.4.17]. Saatavissa:

<http://www.finlande.fr/public/default.aspx?contentid=274120&nodeid=32223&contentlan=1&culture=fi-FI>

Jyväskylän yliopisto. 2015. Tapaustutkimus. [viitattu 6.5.2017]. saatavissa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/tapaustutkimus>

Kauppi, P-N. 2016. Avataanko lainakatto jo ennen käyttöönottoa.

Finanssiala. [viitattu 16.4.2017]. Saatavissa:

[http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/Avataanko\\_lainakatto\\_jo\\_ennen\\_kayttoonottoa.aspx](http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/Avataanko_lainakatto_jo_ennen_kayttoonottoa.aspx)

Kettunen, K & Tikkala, H. Yle uutiset. 2014. Kuka hyötyy ja kuka kärsii? - Viis kysymystä lainakatosta. [viitattu 19.4.2017] saatavissa:

<http://yle.fi/uutiset/3-7071489>

Kiander, J. 2002.1930-luvun pulakausi ja 1990-luvun talouskriisi.

Teoksessa H.Blomberg, M.Hannikainen & P.Kettunen (toim.). Lamakirja. Turku: Kirja-Aurora, s.47-68

Kiander, J. 2007. Palkkamallit ja palkkaerot. Teoksessa H.Taimoi (toim.).

Taloukasvun hedelmät – kuka sai ja kuka jäi ilman? Tammer-Paino: Työvän sivistysliitto TSL ry, s.31-46

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Sastamala: Vammalan kirjapaino oy

Munkki, K. 2013. Asuntolaina kysyy maksukykyä ja

riskinhallintaa[verkkodokumentti]. Turun Sanomat [viitattu 9.4.17].

Saatavissa: <http://koti.ts.fi/asuminen/asuntolaina-kysyy-maksukyky/>

Muukkonen, M. Talouselämä. 2017. Lainakatto vuotaa: Fiva määrää luottolaitokset nostamaan tappiopuskuria. [viitattu: 30.4.2017] saatavissa: <http://www.talouselama.fi/uutiset/lainakatto-vuotaa-fiva-maaraa-luottolaitokset-nostamaan-tappiopuskuria-6637256>

Myrskylän säästöpankki. 2017. Myrskylän säästöpankki - paikallinen pankkiosaaja. [viitattu 7.5.2017] saatavissa: <http://www.saastopankki.fi/pankki/myrskylan-saastopankki/tutustu-meihin>

Niemeläinen, J 2014. Makrovakaas on rahaviranomaisten uusi aluevaltaus. Taloussanomat [viitattu 1.10.2016]. Saatavissa: <http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000001822798.html>

OP. 2017. Asuntolaina, [viitattu 9.4.17]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina?id=20200>

Partanen, R. 2012. Myrskylän säästöpankki 100 vuotta. Kariston kirjapaino oy: Hämeenlinna.

Rikama, S & Salmi, H. 2010. Miten Suomi selviää? Tieto & Trendi [verkkolehti] 6/2010. [viitattu 14.4.2017]. Saatavilla: [http://www.stat.fi/artikkelit/2010/art\\_2010-09-07\\_003.html?s=0](http://www.stat.fi/artikkelit/2010/art_2010-09-07_003.html?s=0)

Ruonakoski, E. 2016. Asunnonostajan säästöpakko astuu pian voimaan – tätä se käytännössä tarkoittaa. MTV uutiset. [viitattu 16.4.2017]. saatavissa: <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/asunnonostajan-saastopakko-astuu-pian-voimaan-tata-se-kaytannossa-tarκοittaa/5930972>

Suomen Pankki. 2017. Korot. [viitattu 14.4.2017] saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor>

Suomen Pankki. 2017. Makrovakaaspolitiikka [viitattu 16.4.2017] saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaas/makrovakaasvalvonta/makrovakaaspolitiikka/>

Säästöpankki. Astu kynnyksen yli – Ensimmäinen asuntolainani. Esite.  
(Ei julkaistu)

Säästöpankki. 2017 ASP-tili ja asuntosäästäminen [viitattu 3.4.2017].  
Saatavissa: <http://www.saastopankki.fi/asp-tili>

Säästöpankki. 2017. Asuntolainojen lainakatto – mitkä olivat vaikutukset  
käytännössä? [viitattu 9.4.17] Saatavissa:  
<http://www.saastopankki.fi/lainakaton-vaikutukset-kaytannossa>

Säästöpankki. Vuosikertomus 2016. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2016.  
[viitattu 7.5.2017]. (Ei julkaistu)

Säästöpankki.2016. Asunto kaupat edessä? –muista uusi lainakatto  
[viitattu 6.10.2016]. Saatavissa: <http://www.saastopankki.fi/lainakatto>

Talouselämä. 2014 Lainakatto tuo melkoisen muutoksen: Vanhempien  
henkilövakuudella asuntolaina ei enää irtoa [viitattu 6.10.2016].  
Saatavissa: <http://www.talouselama.fi/uutiset/lainakatto-tuo-melkoisen-muutoksen-vanhempien-henkilovakuudella-asuntolaina-ei-ena-irtoa-3451629>

Talouselämä. 2017. FK vastustaa asuntolainakaton kiristämistä: "Nostaisi  
vuokria ja työvoiman liikkuvuus heikkenisi". [viitattu 30.4.2017]. saatavissa:  
[http://www.talouselama.fi/uutiset/fk-vastustaa-asuntolainakaton-kiristamista-nostaisi-vuokria-ja-tyovoiman-liikkuvuus-heikkenisi-6642250?utm\\_source=Talouselama\\_Uutiskirje&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=Talouselama\\_Uutiskirje](http://www.talouselama.fi/uutiset/fk-vastustaa-asuntolainakaton-kiristamista-nostaisi-vuokria-ja-tyovoiman-liikkuvuus-heikkenisi-6642250?utm_source=Talouselama_Uutiskirje&utm_medium=email&utm_campaign=Talouselama_Uutiskirje)

Tilastokeskus. 2017.Käsitteet. [viitattu 9.4.17]. saatavissa:  
<http://www.stat.fi/meta/kas/asuntoluotot.html>

Timonen J & Topi J. Makrovakauspöytäkirja Euroopan Unionissa.Suomen  
pankki [viitattu 15.10.2016]. Saatavissa:  
[http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset\\_ja\\_raportit/bof\\_online/Documents/BoF\\_Online\\_03\\_2015.pdf](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/bof_online/Documents/BoF_Online_03_2015.pdf)

Timonen, J & Topi, J. 2015. Makrovakauserpolitiikka Euroopan Unionissa [verkkodokumentti]. Bof Online: Suomen Pankki [viitattu 16.4.2017].

Saatavissa:

[https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/13624/BoF\\_Online\\_03\\_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/13624/BoF_Online_03_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ulkoasiainministeriö. 2012. Euroopan talouskriisin taustat ja kulku. [viitattu 16.4.2017]. Saatavissa:

<http://www.eurooppatiedotus.fi/public/default.aspx?contentid=242190>

Vauhkonen, J & Putkuri, H. 2013. Lamauttaako vai vakauttaako lainakatto Suomen asuntomarkkinat? [viitattu 19.4.2017] saatavissa:

[http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/vauhkonen\\_putkuri.pdf](http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/vauhkonen_putkuri.pdf)

Virtuaali ammattikorkeakoulu. 2017. Tutkimuksen validiteetti. [viitattu 6.5.2017] saatavissa:

<http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/0709019/1193463890749/1193464185783/1194413809750/1194415367669.html>

Wuolijoki, S & Hemmo, M. 2013. Pankkioikeus. Helsinki: Talentum

Yle uutiset. 2017. Pankkien etujärjestö vastustaa tulosidonnaisia lainakattoja. [viitattu 30.4.2017]. saatavissa: <http://yle.fi/uutiset/3-9571816>

## LIITTEET

### Liite 1 Enimmäisluototussuhde lakiteksti

#### *Luotonanto*

#### 11 §

#### *Enimmäisluototussuhde*

*Luottolaitos saa myöntää kuluttajansuojalain 7 luvun 7 §:n 4 kohdassa tarkoitettua asuntoluottoa enintään tämän pykälän mukaisen luototussuhteen mukaisen määrän. Luototussuhteella tarkoitetaan tässä pykälässä myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä.*

*Edellä 1 momentissa tarkoitettuna vakuutena ei oteta huomioon henkilötakausta.*

*Edellä 1 momentissa tarkoitetun luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä.*

*Poiketen siitä, mitä 3 momentissa säädetään, ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä.*

*Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa edellä 3 ja 4 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Finanssivalvonnan on neljännesvuosittain tehtävä päätös tämän momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa tämän momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Tässä*



*momentissa tarkoitetun päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään.*

*Päätös, jolla tässä pykälässä tarkoitettua luoton enimmäismäärää alennetaan, tulee voimaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä tai sitä myöhemmästä Finanssivalvonnan päättämästä ajankohdasta lukien.*

*Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä tässä pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä sekä niistä erityisistä tilanteista, joissa luottolaitos voi poiketa 3 ja 4 momentin mukaisista rajoituksista. Laki luottolaitostoiminnasta 15. luku, 11§ (30.12.2010/1357)*

## Liite 2 aihepiirit ja kysymykset

### **Lainanhakijat:**

- Kuvaile tyypillistä asuntolainanhakijaa
- Mitkä ovat tärkeimmät ”ominaisuudet”, jotka hakijalla tulee olla?

### **Lainakatto:**

- Onko lainakatto vaikuttanut mielestäsi lainahakemusten määrään/hylkäyksiin?
- Onko lakia yritetty kiertää? Jos on niin miten?
- Onko lainakattolaki helpottanut työtäsi?

### **Omarahoitusosuus:**

- Kokemuksesi perusteella kuinka paljon asunto varten säästetään? Onko yleistä?
- Onko ihmisillä mahdollisuus säästää tässä tilanteessa ja tällä alueella?
- Periytyykö säästäväisyys/ huolellinen talouden hoito

### **Vakuudet ja lisävakuudet:**

- Asunnon arvosta 70% otetaan vakuudeksi. mikä on yleisin tapa taata tarvittava loppu osuus?
- Mitä voi tehdä, jos vanhemmilla ei ole omaisuutta, mistä antaa vakuutta?

### **Muita kysymyksiä**

- Vaikuttaako yleinen taloustilanne hakijoihin? Seuraavatko asiakkaat maailman taloutta ja sen tapahtumia?

- Asettaako lainakattolaki hakijat mielestäsi eriarvoiseen asemaan?  
miksi? miksi ei?