

LAINAKATON VAIKUTUS ENSIASUNNON OSTOON

Asumaa Maiju

Opinnäytetyö
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi

2017

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja
hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi (AMK)

Tekijä	Maiju Asumaa	Vuosi	2017
Ohjaaja(t)	Antti Ovaskainen		
Työn nimi	Lainakaton vaikutus ensiasunnon ostoon		
Sivu- ja liitesivumäärä	46 + 2		

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon. Lisäksi opinnäytetyö käsittelee nuoren ensiasunnon ostajan asuntolainan omarahoitusosuutta. Työ on ajankohtainen, koska uudistunut lakimuutos koskien asuntolainoja astui voimaan heinäkuussa 2016.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta sekä empiriaosuudesta. Työn teoriaosuudessa käsitellään uudistunutta lakimuutosta koskien myönnettäviä asuntolainoja sekä lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon ja asunnonvälitykseen. Opinnäytetyön empiirinen osa suoritettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Opinnäytetyötutkimusta varten tehtiin kaksi kvalitatiivista teemahaastattelua.

Teemahaastatteluiden avulla kartoitettiin kiinteistövälitysyhtiön myyntipäällikön sekä pankin talousasiantuntijan mielipiteitä lainakatosta, sekä lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon. Haastattelut pohjautuivat ennalta laadittuun haastattelurunkoon. Haastatteluissa pyrittiin selvittämään alan ammattilaisten näkemyksiä lainakaton vaikutuksesta ensiasunnon ostoon.

Tulokset osoittavat, että uudistunut lakimuutos ei ole vielä merkittävästi vaikuttanut ensiasunnon ostoon Rovaniemen alueella, mitä oletettiin ennen lainakaton voimaan astumista. Lainakatto vaikuttaa asunnon ostamiseen tarvittaviin ennakkosäästöihin, asuntolainaa varten pantattaviin vakuuksiin, sekä asuntolainan enimmäismäärään. Näin ollen lainakatto saattaa vaikeuttaa ensiasunnon ostoa tai osalle nuorista ensiasunnon osto voi olla mahdotonta uudistuneen lakimuutoksen vuoksi.

Avainsanat

rahoitus, lainakatto, asuntolaina, ensiasunto

School of Business and Culture
Business Administration
Bachelor of Business Administration

Author	Maiju Asumaa	Year	2017
Supervisor	Antti Ovaskainen		
Topic of thesis	Impact of Loans Ceiling on Acquiring First Home		
Number of pages	46 + 2		

The main objective of the thesis study is to determine how the loan ceiling would influence first-time home acquisition. Additionally, this study deals with down payments of young first-time home buyer`s mortgages. The thesis study is timely, because of renewed legislative amendment to mortgages entered into force in July 2016.

The thesis study consists of the theoretical part and the empirical part. The theory part deals with the renewed legislative amendment concerning the grating of mortgages. The theme also includes discussion of the effects of loans ceiling on acquiring a first home and the housing procurement. The empirical part consists of qualitative research and thesis includes two qualitative interviews.

The theme of interviews were conducted to collect information on loans ceiling ant the effects of loans ceiling on acquiring a first home. A sales manager of a local a real estate agency and an economist of a local bank were interviewed. The interview questions were prepared in advance. The purpose of the interviews was to receive professional`s views concerning the impact of loans ceiling on acquiring a first home.

The results of this thesis study show that the loans ceiling would radically influence first-time home buyers in Rovaniemi, against the assumptions made before the legislation was enacted. The loans ceiling impacts on prior cash savings and pledged loan collateral required, as well as the maximum amount of the mortgage granted. Therefore, some young people may not be able to buy an apartment because of the loan ceiling.

Key words financing, the loan ceiling, mortgage, first-time home buyer

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	TUTKIMUKSENTOTEUTUS	7
2.1	Ongelma ja tavoite	7
2.2	Tutkimusmenetelmä ja viitekehys	8
3	PANKKITOIMINTA SEKÄ SEN SÄÄNTELY SUOMESSA	10
3.1	Pankkitoiminta	10
3.2	Luottolaitoslaki	10
3.3	Finanssivalvonta	11
4	ASUNTOLAINA	13
4.1	Yleistä asuntolainoista	13
4.2	Asuntolainan vakuudet	15
4.3	Asuntolainan takaus	16
4.4	Asuntolainan korot	17
4.5	Asuntolainan lyhennystavat	18
4.6	Rahoituksen myöntäminen	18
5	LAINAKATTO	20
5.1	Lainakaton taustaa	20
5.2	Lainakaton tarkoitus	21
5.3	Lainakaton vaikutukset ensiasunnon ostoon	25
5.4	ASP-säästötili apuna helpottamaan ensiasunnon ostoa	27
5.5	Käytännönesimerkki lainakaton vaikutuksesta	29
6	HAASTATTELUTUTKIMUS	31
6.1	Haastattelututkimuksen rakenne	31
6.2	Rahoitusasiantuntijan haastattelu	32
6.3	Asunnonvälittäjän haastattelu	35
7	POHDINTA	38
	KUVAT	41
	LÄHTEET	42
	LIITTEET	46

1 JOHDANTO

Vuonna 2008 syntyneen finanssikriisin seurauksena asuntovelalliset joutuivat vaikeuksiin, koska kotitalouksien asuntolainojen määrä ylitti lainarahalla ostetun asunnon käyvän arvon. Finanssikriisi paljasti pankkisäätelyn riittämättömäksi. Tämän pohjalta laadittiin lakimuutos koskien uusia myönnettäviä asuntolainoja. Lainakatoksi kutsuttava laki astui voimaan heinäkuussa 2016.

Uudistuneen lain tarkoituksena on edistää rahoitusjärjestelmän vakautta, sekä hillitä kotitalouksia ylivelkaantumiselta ja asuntomarkkinoita ylikuumentumiselta. Lainakatto vaikuttaa asunnon ostamiseen tarvittaviin ennakkosäästöihin, asuntolainaa varten pantattaviin vakuuksiin, sekä asuntolainan enimmäismäärään. Lainakatolla on kuitenkin toinen puoli mikä saattaa vaikuttaa myönnettävien lainojen määrää, mikä taas voi näkyä heikentyneenä kysyntänä asuntomarkkinoilla.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää heinäkuussa 2016 voimaan tulleen lainakaton vaikutuksia lainan myöntämiseen, sekä tehdä tilannekartoitus uudistuneen lain johdosta, joka vaikuttaa asunnonostamiseen myönnettävään rahoitukseen. Opinnäytetyön aihe on rajattu koskemaan lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostamiseen, sekä ensiasunnon ostajan rahoitukseen vaikuttaviin tekijöihin. Lisäksi opinnäytetyössä käsitellään yleisemmin pankkitoimintaa sekä sen rahoitusala, keskittyen asuntolainoihin, sekä sen korkoihin, lyhennystapoihin ja lainaan tarvittaviin vakuuksiin ja takauksiin.

Tutkimuksessa haastatellaan talousasiantuntijaa pankista sekä asunnonvälitysyrityksen myyntijohtajaa Rovaniemeltä. Kummatkin haastateltavat esiintyvät työssä nimettöminä. Haastatteluiden tarkoituksena on saada selville haastateltavien näkemyksiä lainakaton vaikutuksesta asunnonvälitykseen sekä asuntolainan myöntämiseen. Haastatteluiden pohjalta analysoidaan lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon, asuntomarkkinoihin sekä näkevätkö haastateltavat muita ratkaisua helpottamaan tämän hetkistä tilannetta.

Aihe on ajankohtainen, koska lainakatto astui voimaan heinäkuussa 2016. Aihe herätti oman mielenkiintoni, koska uudistunut lakimuutos lainanmyöntämiseen vaikuttaa kaikkein eniten meihin nuoriin ensiasunnonostajiin. Ajankohtaisena

sekä mielipiteitä jakavana aiheena lainakatto on kiinnostava tutkimuskohde. Aihevalintaani vaikuttavat myös kiinnostukseni pankkitoimintaan erityisesti lainapuoleen, joten aiheen valinta tuntui luontevalta.

2 TUTKIMUKSENTOTEUTUS

2.1 Ongelma ja tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon sekä lainan myöntämiseen. Heinäkuussa 2016 astui voimaan niin sanottu lainakatto, joka vaikuttaa asunnon ostamiseen tarvittaviin ennakkosäästöihin, asuntolainaa varten pantattaviin vakuuksiin, sekä asuntolainan enimmäismäärään. Rajaan opinnäytetyön aiheen koskemaan luotonantoa sekä nuoria ensiasunnonostajia, koska uudistunut lakimuutos vaikuttaa heihin kaikkein eniten. Aiheen rajaamiseen vaikuttivat myös se, että pankkitoiminta, luotonanto ja lainakaton vaikutukset ovat kokonaisuutena laajoja käsitteitä. Pohdin lisäksi opinnäytetyössäni rajaako lainakatto nuoret asunnonostajat kokonaan pois asuntomarkkinoilta vai hillitseekö lainakatto kotitalouksia ylivelkaantumiselta.

Opinnäytetyössäni haluan tuoda esille uudistuneesta lakimuutoksesta koskien lainansaantia ja sen vaikutuksia ensiasunnonostamiseen. Työlläni ei ole yhtä selvää ongelmaa, johon haluaisin opinnäytetyössäni vastauksen. Opinnäytetyöni tarkoituksena on saada vastaukset seuraaviin kysymyksiin. Miten lainakatto vaikuttaa ensiasunnon ostamiseen? Vähentääkö lainakatto pankin myöntämiä asuntolainojen määrää sekä millä muulla tavalla lainakatto näkyy lainan myöntämisessä? Näkyykö lainakaton vaikutus asuntomarkkinoilla? Estääkö lainakatto asuntovelallisia ylivelkaantumiselta sekä rauhoittaako lainakatto asuntomarkkinoita ylikuumentumiselta?

Tavoitteenani on tehdä tilannekartoitus lainakaton vaikutuksista asuntolainan saantiin, erityisesti koskien ensiasunnon ostajien parissa ja siihen vaikuttaviin tekijöihin. Lisäksi työssäni tulen avaamaan yleisemmin pankkitoimintaa sekä rahoitusalaan keskittyen asuntolainoihin, sekä sen korkoihin, lyhennystapoihin ja lainaan tarvittaviin vakuuksiin sekä takauksiin.

Opinnäytetyössäni suoritan kaksi teemahaastattelua. Haastattelen pankista talousasiantuntijaa, joka osaa kertoa lainakaton vaikutuksesta pankkitoimintaan sekä lainanmyöntämiseen vaikuttavista tekijöistä. Lisäksi haastattelen asunto-

kaupan myynninammattilaista myyntijohtajaa kiinteistövälityksestä. Haastatteleamalla myyntijohtajaa, haluan tuoda esille lainakaton vaikutuksista asunnon myyntiin sekä asunnon ostamiseen. Haastatteluiden tarkoituksena on kartoittaa ammattilaisten näkemyksiä uudistuneesta lakimuutoksesta koskien asuntolainoja ja ensiasunnonostoa. Näin ollen tutkimukseeni tulee monipuolisesti kaksi erilaista näkökulmaa haastatteluiden avulla sekä yhdistämällä siihen teorian.

2.2 Tutkimusmenetelmä ja viitekehys

Suoritan tutkimuksellisen opinnäytetyön, sekä hyödynnän tutkimuksessani apunani kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus. Kvalitatiivinen tutkimus on joukko moninaisia tutkimuksia, jossa pyritään ymmärtämään kokonaisvaltaisesti tutkimuksen laatua, ominaisuuksia sekä merkityksiä. Se ei vain kerro miten tutkimus sujui ja mitä eri vaiheissa tapahtui vaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa perehdytään laajasti tutkittavaan aiheeseen. Kvalitatiivinen tutkimus sisältää erilaisia aineistonkeruu- ja analyysimenetelmiä, sekä erilaisia lähestymistapoja. Opinnäytetyössäni tulen tutkimaan aiheitani moniulotteisesti kahden teemahaastattelun sekä kirjallisten teoksien avulla. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2009, 139- 144.)

Suoritan opinnäytetyöni suosimalla ihmisiä tiedon keruun instrumenttina, sekä käytän apunani induktiivista analyysia, jolloin pyrin tuomaan esille uusia seikkoja. Opinnäytetyössä kerään aineiston itse haastatteleamalla alan ammattilaisia sekä käyttämällä apuna valmiita aineistoja. Pyrin tarkastelemaan aineistoa monitahoisesti sekä yksityiskohtaisesti. Aineiston hankinnassa pyrin käyttämään apunani laadullisia metodeja. Teemahaastattelu on yksi laadullisen tutkimuksen metodi. Suoritan teemahaastatteluja haastatteleamalla pankissa talousasiantuntijaa ja asunnonvälitysyriksen myyntijohtajaa. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2009, 129- 131.)

Teemahaastattelu vastaa monia kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtia. Teemahaastattelu on lomake- ja avoimen haastattelun välimuoto. Teemahaastattelussa haastattelun aihepiirit eli teema-alueet ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuvat, näin ollen haastattelun edetessä haastattelun kulku voi muuttua. Teemahaastattelu ei kuitenkaan ole tavallinen arkikeskustelu, vaan

teemahaastattelussa on tärkeää, että rakenne pysyy haastattelijan hallinnassa. Teemahaastattelun aineistosta voidaan laskea frekvenssejä, sekä sitä voidaan analysoida tilaston edellyttämässä muodossa, sekä sen tuloksia voidaan tutkia ja analysoida monin eri tavoin (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2009, 208.)

Teoreettinen viitekehys pohjautuu alan kirjallisuuteen ja internetistä löytyviin artikkeleihin alaan liittyviltä toimijoilta, esimerkiksi Talouslehdeltä sekä Kauppalehdeltä. Toistaiseksi aineistot lainakatosta löytyy vain internetistä, koska lakimuutos on astunut voimaan vastaa hiljattain. Kuitenkin lainakatto on ollut kiihkeä puheaihe jo pitkään, joten uudistuneesta laista löytyy paljon erilaista materiaalia internetistä. Painettuja kirjallisuutta on kuitenkin paljon koskien pankkitoimintaa.

Teoreettinen osuus keskittyy kuvaamaan lainakaton vaikutuksia asuntolainan myöntämiseen sekä sen vaikutuksiin ensiasunnonostamiseen, sekä yleisesti avaamaan lainoitusta ja rahoitusala. Lisäksi työssä käsitellään henkilöasiakkaiden luotonmyöntämistä, mikä luo pohjan lainakatolle. Yleisteoksina opinnäytetyössäni toimivat esimerkiksi Jarmo Leppiniemen Rahoitus-teos sekä Erkki Kontkasen Pankkitoiminnan käsikirja. Verkkojulkaisuina asiaa on käsitelty Talouslehti sekä Kauppalehti. Lakiteksti on luettavissa Finlex –sivustolla.

Empiirinen osio rakentuu alan ammattilaisten haastatteluista. Haastatteluihini vastasi talousasiantuntija sekä myyntipäällikkö. Haastattelun runko käsittelee lainakaton vaikutusta ensiasunnon ostamiseen myönnettävien asuntolainojen määrään, sekä muihin lainakaton seurauksiin. Erityinen kiinnostus haastatteluissa on selvittää ammattilaisten näkemys siitä, estääkö lainakatto asuntovelallisia ylivelkaantumiselta vai rauhoittaako lainakatto asuntomarkkinoita ylikuumenemiselta.

3 PANKKITOIMINTA SEKÄ SEN SÄÄNTELY SUOMESSA

3.1 Pankkitoiminta

Finanssimarkkinoiden keskeisiä toimijoita ovat luottolaitokset. Luottolaitokset jaetaan kahteen ryhmään talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin. Luottolaitosten tarkoituksena on vastaanottaa talletuksia tai muita takaisinmaksettavia varoja ja tarjota omaan lukuunsa luottoja sekä laskea liikkeelle sähköistä rahaa. Luottolaitoksista puhutaan yleiskielessä nimillä pankki tai talletuspankki. Luottolaitosten liiketoimintaa sääntelee luottolaitoslaki sekä luottolaitokset tarvitsevat toimiakseen luottolaitoslain perusteella myönnetyn toimiluvan. (Finanssivalvonta 2015.)

Pankit sekä vakuutusyhtiöt myöntävät tilimuotoisia luottoja, mikä on olennainen osa pankkien liiketoimintaa. Tilimuotoiselle rahoitukselle on ominaista vakuudellisuus sekä korollisuus. Lainan edellytyksenä on aina vakuus. Luotonantajan lähtökohtana on kuitenkin, ettei vakuuteen tarvitsisi turvautua, vaan laina kyetään maksamaan takaisin pankin kanssa sovitussa laina-ajassa. Lainan myöntäessä selvitetään lainanhakijan maksukyky ja lainaa mitoittaessa otetaan huomioon, että lainanhakijan tuloista jää riittävä osa kotitalouden käyttövaraksi. (Niemi 2013, 180 -182.)

3.2 Luottolaitoslaki

Pankkisääntelyn tavoitteena on ennalta ehkäistä pankkien riskinottoa luotonannossa. Löysän luotonannon seurauksena voi syntyä rahoituskriisejä. Laeilla ja viranomais määräyksillä säännellään tarkasti pankkien toimintaa. Pankkitoiminnan pohjan muodostaa laki koskien luottolaitosten toiminnasta (Laki luottolaitostoiminnasta 1:1 §). Laki on säädetty vuonna 1993. Vuoden 2007 alussa uuden vakavaraisuusjärjestelmän myötä lain asiasisältö muuttui vakavaraisuussäännösten osalta. Pankkikriisin sekä vuoden 2008 finanssikriisin seurauksena luottolaitoslakia säädettiin uudestaan ja se astui voimaan vuonna 2014. Viimeisin muutos luottolaitoslakiin on enimmäisluottosuhteesta eli niin sanotusta lainakattosta. Lainakatto lakimuutos on lisätty 15. luvun 11 pykälään luottolaitoslaissa. (Laki luottolaitostoiminnasta 15:11§)

Luottolaitoslaki koskee kaikkia, jotka liiketoiminnallaan vastaanottavat talletuksia tai muita takaisinmaksettavia varoja sekä tarjoaa luottoja ja rahoitusta omaan lukuunsa, harjoittavat yleistä maksujenvälitystä tai laskevat liikkeelle sähköistä rahaa. Luottolaitostoiminnassa hankitaan takaisinmaksettavia varoja ja myönnetään rahoitusta oman taseen kautta. (Kontkanen 2009, 26.)

Luottolaitoslain lisäksi talletuspankkien toiminnasta säädetään laissa liikepankeista ja osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista (28.12.2001/1501). Tämän lisäksi laissa säädetään osuuspankeista ja muista osuuskuntamuodoista luottolaitoksista sekä säästöpankkilaista (28.12.2001/1802). Näihin lakeihin sisältyy säännöksiä pankin perustamisesta, hallinnosta sekä pankkitoiminnan lopettamisesta. Pankkien toimintaa ohjaavat lakien lisäksi myös arvopaperimarkkinalaki (14.12.2012/746) ja yleiset elinkeinotoimintaa säätelevät lait. (Kontkanen 2009, 26.)

3.3 Finanssivalvonta

Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen ja sen tehtävät on jaettu neljään osaan instituutiovalvonta, riskienvalvonta, markkinavalvonta ja menettelytapavalvonta. Finanssivalvonta valvoo pankkien ja vakuutus alantoimijoiden toimintaa. Finanssivalvonnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakaa toiminta, sekä vakuutettujen etujen turvaaminen ja yleisen luottamuksen säilyttäminen finanssimarkkinoiden toimintaan. Lisäksi finanssivalvonnan tehtäviin kuuluu edistää hyvien menettelytapojen noudattaminen finanssimarkkinoilla sekä kansalaisten tietämystä finanssimarkkinoista. (Finanssivalvonta 2016a.)

Finanssivalvonta myöntää finanssimarkkinoilla toimiville toimiluvan, sekä valvoo finanssimarkkinoilla toimivien toimijoiden finanssimarkkinoita koskevien sääntöjen noudattamista. Finanssivalvonta valvoo rahoitusvälineiden liikkeeseenlaskua ja niillä tapahtuvaa kaupankäyntiä. Lisäksi finanssivalvonnan tehtävänä on estää rahanpesua sekä terrorismia rahoituksessa. (Laki Finanssivalvonnasta 878/2008 1:3§)

Finanssivalvonta toimii hallinnollisesti Suomen Pankin yhteydessä ja sitä koskevien asioiden käsittely valtioneuvostosta kuuluu valtiovarainministeriölle. Finanssivalvonnan toimintaa johtaa viisihenkinen johtokunta, jonka toimintakausi

on kolme vuotta. Finanssivalvonnan päällikkönä on johtaja, jonka toimintakausia kestää viisi vuotta. Finanssivalvonnan johtajan nimittää virkaansa eduskunnan pankkivaltuusto. (Laki Finanssivalvonnasta 878/2008 1:3§)

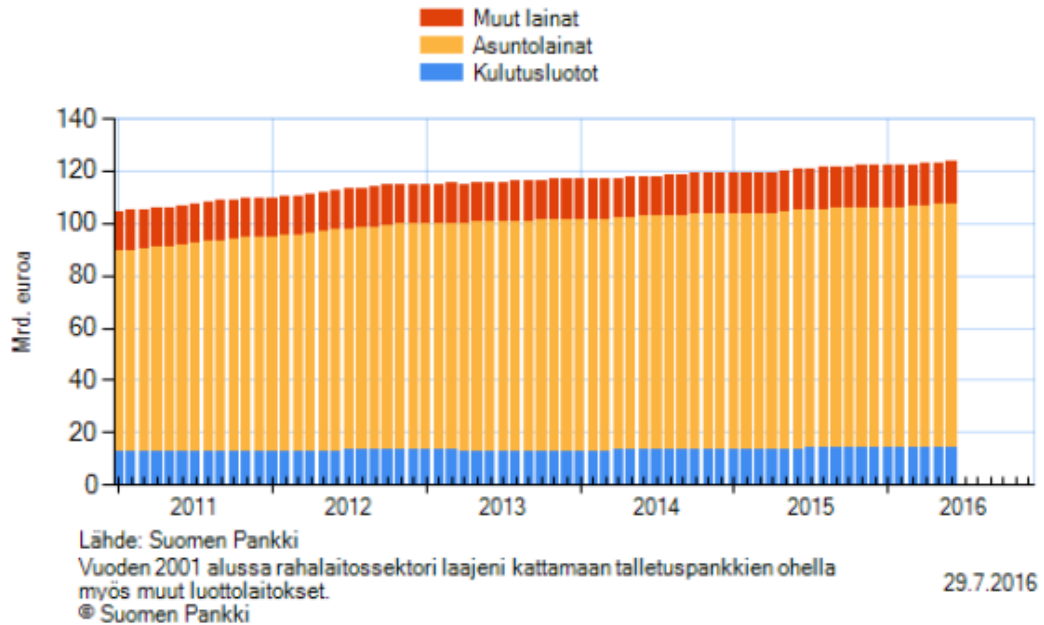
4 ASUNTOLAINA

Suomalaisille on tyypillistä, että jossain vaiheessa elämää hankitaan omistus-asunto, koska vuokralla asuminen ei ole taloudellisesti kannattavaa sekä asuntolainan maksaminen kartuttaa omaa varallisuutta. Yleensä asunto ostetaan pankista myönnetyn asuntolainan avulla. Näin ollen oman asunnon ostaminen on monille elämän suurin sijoituspäätös, joten se vaatii huolellista harkintaa. (Asuntokauppaopas 2016.)

4.1 Yleistä asuntolainoista

Pankkien myöntämistä lainoista suurin osa on myönnetty kotitalouksille ja näistä myönnettävistä lainoista valtaosa on asuntolainoja. Asuntolainan yleisin muoto on velkakirjalaina, ja se on tarkoitettu asunnon hankintaan tai asunnon peruskorjaamista varten. Asuntolainan suuruuteen vaikuttavat ostettavan kohteen hinta sekä asiakkaan maksukyky. Asuntolainaa voi hakea, mikäli lainanhakijan luottotiedot sekä maksukyky ovat kunnossa. Pankki vaatii lainaa vastaan asunnon ostamiseen tarvittavat ennakkosäästöjä sekä asuntolainaa varten pantattavia vakuuksia. Rahoituksenmyöntäjä eli pankki päättää myönnettävän lainan suuruuden. Lainaneuvotteluissa sovitaan lainan määrä, lainan lyhennystapa, koron suuruus, viitekorko ja laina-aika. Laina maksetaan takaisin pankin ja lainanhakijan solmiman sopimuksen mukaisesti. Maksuvaralaskelman avulla taataan asiakkaan taloudellinen turvallisuus. (Nordea 2016a.)

Alla olevassa kuviossa (kuvio 1) on jaoteltu Suomen rahalaitosten lainat kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan vuodesta 2011 vuoteen 2016. Kuviossa voi huomioda, että kotitalouksien lainamäärät ovat kasvaneet vuodesta 2011 tähän päivään saakka. Kuvasta käy myös selvästi ilmi se, että asuntolainoja on myönnetty huomattavasti enemmän verrattaessa kulutusluottoihin sekä muihin lainoihin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli vuoden 2016 kesäkuun lopussa 93 miljardia euroa. Muita kotitalouksienlainoja vuoden 2016 kesäkuun lopussa olivat kulutusluotto, mikä oli 14,3 miljardia euroa ja muita kotitalouksien lainoja oli 16,1 miljardia euroa. Asuntolainojen määrän kasvuun ovat vaikuttaneet matalat korot sekä pidentyneet laina-ajat. (Suomen pankki 2016.)



Kuvio 1. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan. (Suomen Pankki 2016.)

Asuntolainan lähtökohtana on se, että lainanottaja pystyy selviytymään velvoitteistaan. Asuntolaina täytyy aina mitoitaa lainanottajan tuloihin nähden. Tähän löytyy helppo apu pankkienlainalaskureista. Näiden avulla voi selvittää kätevästi minkä kokoista lainaa lainanhakija pystyy saamaan nykyisellä tulotasolla, vakuuksilla sekä säästöillä. Näin on helpompi suunnata asunnon ostoaikeita oikeaan hintakategoriaan. Lisäksi pankista voi pyytää alustavan lainapäätöksen, jolloin tarjouksesta jättäminen asunnosta nopeutuu. (Finanssivalvonta 2011.)

Asuntolainaa hakiessa tulee ottaa huomioon kuinka paljon lainaa todellisuudessa tarvitaan sekä kuinka suuren lainan oma taloudellinen tilanne kestää. Näiden lisäksi lainanottajan tulisi miettiä, millä aikavälillä laina kyetään maksetaan pois ja mikä olisi lainanmaksuerän suuruus, sekä kuinka usein lainaa lyhennetään. Asuntolainaa hakiessa on myös päätettävä mikä lyhennystavoissa on parhain, mihin korkoon laina sidotaan sekä miltä riskeiltä halutaan suojautua ja millä keinoilla. Omaa taloudellista kantokykyä kannattaa arvioida realistisesti esimerkiksi kuinka suuri korkojen nousu aiheuttaisi ongelmia lainan takaisinmaksukyvyssä tai kuinka lainan takaisinmaksu onnistuu sairauden tai työttömyyden sattuessa. (Finanssivalvonta 2011.)

Asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa. Ostaessa kiinteistön, asunto-osakkeen tai muun arvopaperin, on ostajan maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirto prosentti määräytyy ostettavan omaisuuden mukaisesti. Varainsiirtovero lasketaan ostettavan asunnon kauppahinnasta tai muun vastikkeen käyvästä arvosta. Esimerkiksi omakotitalon varainsiirtovero on neljä prosenttia. 18-39 vuotiaan ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa ostettavasta asunnosta varainsiirtoveroa. (Verohallinto 2016.)

4.2 Asuntolainan vakuudet

Lainaa nostaessa velallisen tulee antaa luotonantajalle lainaa vastaan vakuus. Vakuus annetaan luotonantajalle eli pankille varmistukseksi siitä, että laina maksetaan takaisin. Vakuutena voi olla reaalivakuus, jolloin reaalivakuus on luotonantajalle pantiksi annettu esinevakuus tai kiinnitys sellaisen omaisuuden osalta, jota ei voi luovuttaa pantiksi luotonantajalle. Tavallisia reaalivakuuksia ovat osakkeet, kuten asunto-osakkeet tai pörssiosakkeet. Lainaa vastaan annetut kiinteistökiinnityksiä, käsittävät maapohjan sekä sille rakennetut kiinteät rakennukset. (Leppiniemi 2009, 97.)

Asuntolainan vakuudeksi kelpaava kiinteä omaisuus voi olla kiinteistö, kiinteistön määräala tai määräosa. Kiinteistön panttaamista varten on kiinteistöön hankittava kiinnitys. Käräjäoikeus antaa kiinnityksestä todistuksen eli panttikirjan kun kiinnitys on vahvistettu. Pankki laskee vakuuksille vakuusarvon, joka on yleensä omaisuuden markkina-arvoa alempi. Vakuutta annettaessa täytyy muistaa se, että eri omaisuuslajien arvostus vakuutena vaihtelee myytävyyden ja arvon säilymisen mukaan. Esimerkiksi osakesalkun vakuusarvo ei ole yhtä suuri kuin vastaavan suuruisen talletusvakuuden vakuusarvo. (Leppiniemi 2009, 97.)

Yleensä asuntolainan vakuutena toimii ostettava asunto. Lainakaton johdosta ostettava asunto kattaa 75- 80 prosenttia asunnon käyvästä arvosta ja sen yli menevästä osuudesta täytyy antaa lisävakuus. Lisävakuutena voi olla esimerkiksi vapaa-ajan asunto, talletukset, arvopaperit, metsätila tai toisen henkilön antama takaus. Esimerkiksi 100 000 euron asunnon ostoa varten pankki voi myöntää lainaa 70 000 euroa ilman lisävakuuksia. Kuitenkin jos asunnonostaja nostaa lainaa

100 000 euron edestä, on hänellä oltava lisävakuus ylimenevään 30 000 euroon. (Osuuspankki 2016 a.)

4.3 Asuntolainan takaus

Toisen merkittävän vakuuslajin muodostavat reaalivakuuksien ohella takaukset eli henkilövakuudet. Takaajana voi olla oikeushenkilö tai luonnollinen henkilö. Takaaja sitoutuu takauksessa velkojalle vastuuseen päävelallisen veloista, velan koroista sekä muista velkaan liittyvistä kuluista, mikäli velallinen itse ei kykene huolehtimaan velan pois maksusta. Takaus voi olla toissijainen tai omavelkainen. (Kontkanen 2009, 174.)

Valtio pyrkii edistämään asunnonostajan asuntolainaan myönnettävää rahoitusta tarjoamalla valtioneuvoston takauksia. Valtioneuvoston takauksen voi saada kun ostaa asunnosta vähintään 50 prosenttia, sekä edellytyksenä on se, että ostettava asunto tulee henkilön tai hänen perheensä vakituiseksi asunnoksi. Valtion takaus myönnetään pankista asuntolainapäätöksen yhteydessä, joten sitä ei tarvitse hakea erikseen. Pankki ja lainansaaja sopivat laina-asiakirjoja laadittaessa valtioneuvoston takauksen liittämisestä asuntolainaan. Ostettava asunto toimii lainan ensisijaisena vakuutena ja valtioneuvoston takaus on toissijainen vakuus. Mikäli asunnon realisointihinnalle ei saada katettua pankin lainasaatavia niin valtio maksaa pankille lain mukaisen takauskorvauksen. (Valtiokonttori 2015.)

Valtion takaaman asuntolainan määrä voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja valtioneuvoston takauksen osuus on enintään 20 prosenttia omistus-asuntolainasta, mutta kuitenkin enintään 50 000 euroa asuntoa kohden. Valtioneuvoston takauksesta peritään lainan nostamisen yhteydessä pankin välityksellä valtiolle takausmaksu. Takausmaksu on 2,5 prosenttia takauksesta. Esimerkiksi asunnon hankintahinnan ollessa 100 000 euroa on siitä 85 000 euroa valtion takaamaa asuntolainan määrää. Tästä valtion hyväksymästä 85 000 eurosta valtioneuvoston takauksen määrä on 17 000 euroa. Takausmaksu on 425 euroa. (Valtiokonttori 2015.)

4.4 Asuntolainan korot

Korko on korvaus, jonka velallinen maksaa pankille nostetusta lainasta. Joten korkoa voidaan kutsua rahan hinnaksi. Lainan korko voidaan sopia joko kiinteäkorkoiseksi tai korko voi olla vaihtuvakorkoinen koko luottosopimuksen ajan. Vaihtuvakorkoisessa sopimuksessa sovitaan lainan korkoperustaksi jokin viitekorko sekä siihen lisättävä sopimuskohtainen korkomarginaali. Viitekorko voi olla euromarkkinoita seuraileva kolmen, kuuden tai 12 kuukauden euribor-korko tai se voi olla pankin oma primekorko. Viitekoron arvo tarkistetaan korkojakson päätyttyä. Yleensä marginaali pysyy samana koko laina-ajan. (Leppiniemi 2009, 91.)

Lainan korko voi olla myöskin kiinteäkorkoinen, jolloin korko pysyy samana sovittun ajanjakson aikana. Kiinteänkoron tarkistusperiodi voi olla esimerkiksi viisi tai kymmenen vuotta. Toinen vaihtoehto on sitoa laina vaihtuvakorkoiseen viitekorkoon. Vaihtuvan ja kiinteän koron välinen ero ei ole pysyvä, joten se vaikeuttaa lainan koron valintaa. Koron valintaan vaikuttaa myös lainan nostohetkellä vallitseva yleinen korkotaso. Korkean korkotason aikana kannattaa pohtia, kannattaako korkotaso lukita kiinteällä korolla ja näin varmistaa, ettei lainan korko nouse kiinteän jakson aikana. Kun taas matalan korkotason aikana kannattaa valita laina pitkällä kiinteällä korolla, kuten esimerkiksi kuuden tai 12 kuukauden euribor-korolla. Valitsemalla kiinteäkorko poistetaan koron nousun mahdollisuus, mutta tällä valinnalla myös menetetään mahdollinen hyöty, mikäli korot lähtevät laskemaan. (Tuhkanen 2006, 241-243.)

Asuntolainan korkoriskiä voi hallita sitomalla koko lainasumma tai osa lainasummasta kiinteään korkoon. Tällöin korkojen vaihtelu ei merkittävästi vaikuta lainan takaisin maksuun. Lainalle voi asettaa korkokaton, jolloin korko ei voi ylittää enakkoon määrättyä korkotasoa. Lainalle voi lisätä taloudellista turvaa lainaturvakuutuksella, joka auttaa lainan takaisinmaksussa kuoleman, työkyvyttömyyden sekä työttömyyden sattuessa. (Leppiniemi 2009, 96.)

4.5 Asuntolainan lyhennystavat

Lainaa nostaessa tulee valita tarkoin lainan lyhennystapa, koska sillä on merkittävä vaikutus lainan korkokustannuksiin sekä takaisinmaksuaikaan. Lyhennystavan valintaan vaikuttavat myös se haluaako lainankuukausierän pysyvän aina saman suuruisena vai haluaako lainan maksaa sovituksessa ajassa kokonaan pois. Asuntolainan lyhennystapoja on kolme erilaista, jotka ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. (Nordea 2016b.)

Annuiteetti lyhennystavassa kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria. Näin ollen annuiteetilainan maksuerään vaikuttavat korko muutokset. Lainan takaisinmaksun alussa lyhennysosuus on pieni, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa samalla kun korkojen osuus pienenee. Annuiteetti lyhennystapa on hyvä valinta kun haluaa tietää laina-ajan tarkalleen etukäteen, sekä maksukyvyyn kestäessä mahdolliset korkojen nousut. (Nordea 2016b.)

Tasalyhennyksessä lainanlyhennykset ovat aina saman suuruisia. Kuitenkin maksuerä vaihtelee koron mukaan, mikä tarkoittaa sitä, että viitekoron noustessa maksut nousevat ja viitekoron laskiessa maksut pienenevät. Mikäli korkotaso pysyy samana koko laina-ajan, koron euromäärä pienenee samalla kun lainan pääoma pienenee. Tasalyhennys lyhennystapa on hyvä vaihtoehto kun haluaa maksaa lainan alussa suurempia maksueriä. (Nordea 2016b.)

Kiinteässä tasaerässä kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria. Mikäli viitekorko vaihtelee, on sillä myös vaikutuksia laina-aikaan. Viitekoron noustessa laina-aika pitenee ja viitekoron laskiessa laina-aika lyhenee. Jos lainan korko on alhaalla lainaa nostettaessa, korkojen nousu laina-aikana pidentää laina-ajan tarpeettoman pitkäksi eikä laina lyhene. Kiinteä tasa-erässä lainanmaksaja tietää maksuerän suuruuden, mutta laina-aikaan vaikuttavat korkojen vaihtelu. (Nordea 2016b.)

4.6 Rahoituksen myöntäminen

Lainanhakijan tulee olla maksukykyinen, jotta pankit voivat myöntää lainaa. Maksukyvyllä tarkoitetaan sitä, miten asuntolainaa hakeva kykenee suorittamaan lai-

nasummasta korkojen sekä lyhennysten maksamisesta niin, että hänelle jää rahaa myös muuhun elämisen vaatimiin kustannuksiin. Pankit haluavat olla varmoja, että velallinen pystyy suoriutumaan lainaeristä ennen kuin myöntävät lainaa. Lainaneuvottelussa tehdään lainanhakijalle tulo-menoarvio, missä käsitellään lainanhakijan kaikki kuukaudessa tulevat tulot sekä kaikki kiinteät että muuttuvat menot. Arvioissa huomioidaan tulevat lainanlyhennyserät sekä mahdollinen korkojen nousu ja velallisen maksukyvyn kestäminen mahdollisiin korkojen nousuihin. (Osuuspankki 2016.)

Lainaa hakiessa on tärkeää, ettei lainanhakijalla ole luottotiedoissa merkintöjä, koska yksi edellytys lainanmyöntämiselle on se, että asiakkaan luottotiedot ovat kunnossa. Pankit tarkistavat lainanhakijan luottotiedot luottotietorekisteristä. Tämän lisäksi pankit tarkastavat lainanhakijan maksukäyttäytymisen aikaisempien kuukausien tiliotteista. Erityisesti pankit tarkastelet tilikäyttäytymisellä muiden yritysten myöntämiä luottoja sekä asiakkaan rahakäyttäytymistä esimerkiksi uhkapelaamiseen. (Suomen Perintätoimisto Oy 2016.)

Asuntolainaa haettaessa pankki tarvitsee myös tietoja ostettavasta kohteesta. Esimerkiksi tarvittavat tiedot asunto-osakkeesta ilmenevät isännöitsijäntodistuksesta. Lainanhakijan tietojen perusteella pankki arvioi asiakkaan maksukykyä sekä hankkeen riskiä. Mikäli asiakas on kykenevä hoitamaan lainan lyhennyksen sovitussa aikataulussa sekä lainan vakuudet ovat kunnossa voi pankki myöntää asiakkaalle lainan. Lainan ehtoihin vaikuttavat esimerkiksi asiakkaan koko asiakkuus, vakuudet, maksukyky sekä laina-aika. (Kontkanen 2009, 26.)

5 LAINAKATTO

5.1 Lainakaton taustaa

Lakimuutos koskien uusia myönnettäviä asuntolainoja pohjautuu vuoden 2008 finanssikriisiin. Finanssikriisi syntyy kun velkaantuminen on kasvanut niin sureksi, ettei yhä useampi velallinen selviä enää veloista, minkä seurauksena pankit alkavat kärsiä luottotappioista. Tämän seurauksena pankit kaatuvat yksi kerrallaan. Lähes jokainen finanssikriisi toistaa saman kaavan, niin kuin vuoden 2008 finanssikriisi. (Iivarinen 2015, 179.)

Vuoden 2008 finanssikriisi alkoi Yhdysvaltain Subprime-asuntoluotoista. Pitkään jatkuneen alhainen korkotason sekä asuntojen hintojen nousun vuoksi asuntolainoja nostettiin entistä enemmän. Pankit antoivat lainoja maksukyvyttömille sillä perusteella, että ostettava asunto toimii lainan vakuutena. Lainapapereista tehtiin sijoituskohteita, joita investointipankit möivät markkinoilla. Asuntojen hinnat kääntyivät kuitenkin laskuun. Tämän seurauksena asuntolainoja myöntäneet pankit joutuivat vaikeuksiin, koska yhä useampi asuntovelallinen ei selviytynyt lainoistaan. Monet asuntolainapankit kaatuivat vieden pohjan investointipankkien käymältä johdannaiskaupalta. Vuoden 2008 alussa useat investointipankit ilmoittivat suurista luottotappioarvioistaan, koska asuntolainajohdannaiset olivat arvottomia. Finanssikriisi levisi Eurooppaan asti Yhdysvalloista. Syitä finanssikriisin syntyyn olivat löysä lainananto, alhainen korkotaso sekä rahalaitosten suuri riskinotto. (Tilastokeskus 2013.)

Euroopan keskuspankin ohjauskoron lasku toi markkinoille halpaa rahaa jonka seurauksena Euroopassa laski korkotaso. Suomessa finanssikriisi näkyi pankkien välisen rahaliikenteen pysähtymisenä, korkotason laskuna ja yritysten sekä kotitalouksien lainansaannin vaikeutena. Tämän seurauksena bruttokansatuote aleni jyrkästi, työttömyys kasvoi sekä asuntokauppa pysähtyi. Tuotanto alkoi elpyä 2009 kun lainananto piristyi sekä asunnonosto lähti uudelleen käyntiin ensiasunnon ostajien tultua takaisin markkinoille. (Tilastokeskus 2013.)

Kotitalouksien velkaantumisella voi olla makrotaloudellisia vaikutuksia. Makrovakautta uhkaavat riskit sekä niiden toteutuminen riippuvat kotitalouksien velanhoi-

tokyvyyttä, lainojen vakuuksista ja pankkien riskinkantokyvystä. Kotitalouksien velanhoitokykyyn vaikuttavat käytettävissä olevat tulot, mikä määräytyy työttömyysasteen, korkovaihteluiden, vakuuksien arvostuksen sekä kiinteistöjen hintakehityksestä. Kotitalouksien lainanottoa ovat lisänneet viimeaikojen historiallisen matala korkotaso sekä asuntojen hintojen positiivinen kehitys. Hintakehitys sekä korot voivat muuttua nopeasti, liiallisen velkaantumisen purkautuminen kestää kauemmin aikaa ja se voi olla useassa tapauksessa hankalaa. Tällaista riskin syntymistä voidaan pienentää mitoittamalla lainamäärä ja lainanhoitokulut sopivaksi kotitalouksien tuloihin ja lainoihin tuleviin vakuuksiin nähden. (Valtiovarainministeriö 2008.)

5.2 Lainakaton tarkoitus

Lainakatto on asuntoluotonantoon kohdistuva sääntelyinstrumentti. Lainakatto voidaan käyttää hyvin eri tavoin ja Euroopan maiden välillä on suuria eroavaisuuksia, miten lainakattoa sovelletaan. Lainakatto ei ole uusi makrovakausväline, vaikka se astuikin voimaan Suomessa heinäkuussa 2016. Makrovakausvälineillä pyritään säätelemään pankkien vakavaraisuutta sekä maksuvalmiutta. Nämä vaikuttavat pankkien kykyyn myöntää uusia lainoja, lainanannon ehtoihin sekä pankkien kriisin- ja tappionsietokykyyn. Lisäksi lainakaton tarkoituksena on parantaa kuluttajasuojaa. (Suomen Pankki 2013.)

Vuonna 2012 Valtiovarainministeriö perusti työryhmän ja sen vetäjäksi valittiin ministeri Antti Tanskanen. Työryhmän tavoitteena oli saattaa aloite lainakatosta. Sitovasta enimmäisluottosuhteesta luottolaitoksiin pyrittiin rajoittamaan asuntolainan enimmäisluottosuhdetta niin, että pankki voisi rahoittaa tietyn prosentuaalisen määrän hankittavan asunnon arvosta. Enimmäisluototussuhteen asettamisella tarkoituksena on vähentää mahdollisesti kotitalouksien halukkuutta ottaa suuria asuntolainoja. Näin enimmäisluototussuhde hillitsisi kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta sekä asuntotojen hintojen nousulta. (Valtiovarainministeriö 2008.)

Lainakatto on viranomaisten sekä pankkien yhteinen aikaansaannos joka pohjautuu Antti Tanskasen työryhmän lainakatto aloitteeseen. Antti Tanskasen työ-

ryhmän ehdottama 80 prosentin omarahoitusosuus muuttui kuitenkin 90 prosentin suuruiseksi. Lainakaton taso sekä vakuutusmäärittely vastasivat pankkien omaa ehdotusta. Lainakatosta tehtiin rakenteellinen, mikä tarkoittaa sitä, että se on koko ajan voimassa oleva ja Finanssivalvonnalla on mahdollisuus tiukentaa lainakattoa poikkeusoloissa. (Kauppi 2016.)

Asuntolainan lainakattoa koskeva laki astui voimaan 1.7.2016 ja se koskee kaikkia heinäkuun alusta myönnettäviä uusia asuntolainoja. Heinäkuun jälkeen myönnettävä asuntolaina voi olla enintään 90 prosenttia lainaan annettavien vakuuksien käyvästä arvosta ja ensiasunnon ostajan kohdalla asuntolaina on 95 prosenttia lainaan annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Asunnon vakuuden käyvällä arvolla tarkoitetaan ostotilanteessa asunnon hankintahintaa. (Nordea 2016c.)

Lainakaton vuoksi asunto ei voi enää ostaa kokonaan velaksi käyttämällä vakuutena vain ostettavaa asuntoa. Tämän seurauksena asiakkaan oman säästämisen osuus on entistä tärkeämpi. Asunnon ostajalla on oltava omia säästöjä tai muita vakuuksia vähintään 10 prosenttia ja ensiasunnonostajalla viisi prosenttia. Ensi-asunnonostajaksi huomioidaan henkilö joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa yli 50 prosentin omistusosuudella. Lainakaton vakuudeksi ei enää hyväksytä henkilötakausta. (Nordea 2016c.)

Lainakaton vuoksi asuntolainaa saa enimmillään 90 prosenttia suhteessa vakuuksien arvosta. Mikä tarkoittaa sitä, että asunnonostajalla pitää olla omia säästöjä tai reaalivakuuksia vähintään 10 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. Ensi-asunnon nostajalla riittää viiden prosentin säästöosuus eli lainakatto on 95 prosenttia vakuuksien arvosta. Ensi-asunnon ostajien ASP-lainassa lainakatto on kuitenkin 90 prosenttia. Lainakaton myötä henkilötakaukset ja pääsääntöisesti ostettavat takaukset eivät enää kelpaa lisävakuuksiksi. (Ranta 2016)

Käytännössä lainakatto tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi asunnon kauppahinnan ollessa 100 000 euroa, ja pankin laskeman asunnon vakuusarvon ollessa noin 75 000 euroa lainaa voisi saada enintään 90 000 euroa ja ensiasunnon ostajan 95 000 euroa. Näin ollen säästöjä tai muita vakuuksia tulisi olla loput 10 000 euroa tai ensiasunnon ostajan tapauksessa 5 000 euroa. Lisävakuuksilla voi kattaa

vakuusarvon ylimenevän osan mikä tässä tapauksessa on 20 000 euroa lainakattoon asti sekä yli 90 000 euron menevän osan koko lainasummaan. (Ranta 2016.)

Lainakatto koskee asunto-osakkeen tai asuinkiinteistön hankintaa tai sen peruskorjaukseen otettavia lainoja. Lainakatto koskee myös vapaa-ajan asuntoon sekä omakotitalon rakentamiseen myönnettäviä lainoja. (S-Pankki 2016) Vakituiseen käyttöön tarkoitetun asunnon lisäksi vapaa-ajan asunnon ja sijoitusasunnon hankinnassa myönnettävään lainaan sovelletaan lainakattoa. Sen tarkoituksena on edistää rahoitusjärjestelmän vakautta sekä hillitä kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemiselta. (Nordea 2016 c.)

Ostettavan asunnon vakuus arvo on 75 prosenttia ostettavan asunnon käyvästä arvosta. Tämän ylimenevälle osalle tarvitaan lisävakuuksia. Vakuusarvon ylimenevälle osalle tarvitsee lainakaton seurauksena pääsääntöisesti reaaliomaisuutta lisävakuuksina, koska jatkossa henkilötakaus ei enää kelpaa. Lisävakuudeksi kelpaa Finanssivalvonnan ohjeiden mukaisesti esimerkiksi ensisijainen asuntopantti kuten asunto-osakeyhtiönosa osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo ja osaomistussopimuksen pääoma-arvo. Hyväksyttäviä vakuuksia ovat myös muut asuntopantit mukaan lukien vapaa-ajan asunnot, muut reaalivakuudet kuten osakkeet ja rahasto-osuudet sekä saadut vierasvelkapantit. Finanssivalvonnan ohjeen mukaan täytetakauksia eli kaupallisia luottovakuuksia eikä vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämiä täytetakauksia ei oteta huomioon lainakattolaskennassa, joten 90 prosentin yli menevää osaa ei voi enää kiertää tämän avulla. (Finanssivalvonta 2016.)

Pelkät vakuudet eivät riitä lainan saamiseen vaan pankit punnitsevat lainan myöntämistä ensisijaisesti suhteessa lainanhakijan maksukykyyn sekä luottokelpoisuuteen. Asuntolainaa ei ole aikaisemminkaan saanut kokonaan velaksi käyttäen vakuutena ostettavaa asuntoa, vaan pankit ovat vaatineet lisäksi muita vakuuksia, kuten säästöjä tai muuta omaa tai esimerkiksi vanhempien omaisuutta. (S-Pankki 2016.)

Lainakaton seurauksena ei ole enää mahdollista hyödyntää henkilötakausta asuntolainassa, vaan jatkossa takaajilla täytyy olla reaaliomaisuutta, jonka voi

antaa pantiksi. Reaalivakuudella tarkoitetaan lainan vakuudeksi annettua yksilöityä omaisuutta. Asunnon vakuusarvon ylimenevälle lainan osalle tarvitaan reaaliomaisuutta lisävakuuksiksi. Lisävakuuksiksi kelpaavat asuntopantti, talletusvakuus, osakkeet, rahasto-omaisuus, valtiontakaus sekä kaupallinen luottovakuutus. (Asuntolaina.org 2012.)

Lainakatto ei kuitenkaan tarkoita sitä, että lainanhakijalla pitäisi olla säästettynä etukäteen 10 prosenttia ja ensiasunnonostajalla viiden prosenttia asunnon hinnasta. Eikä se myöskään tarkoita sitä, että lainaa voi saada vain 90 tai 95 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Jos asunnonostaja pystyy tarjoamaan pankille riittävästi vakuuksia sekä lainanhakijan lainanhoitokyky on riittävä, voi lainaa saada enemmänkin. (Nordea 2016 c.)

Lainakaton tarkoituksena on estää ylikuumentamasta asuntomarkkinoita. Asuntomarkkinoiden ylikuumentumisella tarkoitetaan asuntojen hintojen nopeaa nousua, millä voi olla suuret vaikutukset niin kansantalouteen kuin yksittäiseen asunnon ostajaan. Erityisen tuhoisaksi hintojen nousu muuttuisi kun asuntokauppa hiljenisi äkillisesti minkä seurauksena asuntojen hinnat romahtaisivat, eli niin sanottu hintakupla puhkeaisi. Poikkeuksellisen pitkään alhaalla ollut korkotaso lisää suurien lainojen ottamista. Tällaisessa tilanteessa koron nousu aiheuttaisi asuntovelalliselle maksuvaikeuksia. Lainakatto estää tällaisen korkoriskin syntymisen, koska lainakatto vaikuttaa lainan enimmäismäärään. (Kivistö 2012, 7-10.)

Lainakatto saattaa vähentää kotitalouksien velanotto mahdollisuuksia. Tällä olisi vaikutuksia asuntojen kokonaiskysyntään, koska kaikki asunnon ostosta haaveilevat eivät pääse kilpailemaan samoista asunnoista velkarahalla. Näin ollen lainakatto vähentäisi velkarahalla ostettujen asuntojen hintakuplaa. Tämän seurauksena omistusasuntojen kysyntä laskisi mikä taas vaikuttaisi laskevasti asuntojen hintatasoon. Lisäksi lainakatto vaikuttaisi myös uudisrakentamiseen, minkä seurauksena uusien asuntojen rakentaminen vähentyisi. (Kivistö 2012, 7-10.)

Lainakaton tarkoituksena on edistää asunnon ostajan ennakkosäästämistä sekä ehkäistä ylivelkaantumista että tilanteita, joissa asuntolainan määrä ylittää ostetun asunnon arvon. Vuoden 2008 finanssikriisin vuoksi asuntojen hinnat laskivat voimakkaasti monissa maissa. Tämän vuoksi useiden kotitalouksien asuntolai-

nan määrä ylitti lainarahalla ostetun asunnon käyvän arvon. (Lassila 2016) Käyvällä arvolla tarkoitetaan asunnon arvoa markkinatilanteessa, eli se ei välttämättä ole sama kuin ostohetkellä ollut kauppahinta. (S-Pankki 2016) Lainakattosääntelyllä ei ole vaikutusta pankkien vakuusarvostukseen, koska pankit määrittelevät asunnon vakuusarvoksi yleensä 60- 80prosenttiä asunnon käyvästä arvosta. (Finanssivalvonta 2016.)

Rahoituslalla asuntolainojen myöntämisen itsesääntelyä on vaikeutettu jo vuodesta 2010 asti. Näin ollen pankit ovat jo soveltaneet käytännössä lainakattoa. Aikaisemmin voimassaolevaa Finanssivalvonnan suositusta on noudatettu pankeissa hyvin eritavoin. Tämän vuoksi voimaan astunut lakimuutos koskien asuntolainoja on selkeyttänyt toimintatapoja rahoituslaitoksissa. (Asuntolaina.org 2012.)

Lainakatto ei varsinaisesti liity Suomen asuntomarkkinoiden tai asuntoluototuksen tämän hetkiseen tilaan, koska erityisiä ylikuumenemisen merkkejä ei ole nähtävissä. Suomen on kuitenkin huolehdittava siitä, että sillä on käytettävissään tarvittaessa riittävät välineet markkinoiden pitkän aikavälin vakauden varmistamiseksi. Suomen rahoitusmarkkinoita kohtaan luottamuksen ylläpitämiseksi on tärkeää, että Suomen sääntelykehikko vastaa kansainvälisiä vaatimuksia. Laakson mukaan, on hyvä muistaa, että pankkien luottotappiot ovat olleet Suomessa viime vuosina hyvin vähäiset. Jopa 1990-luvun lamassa myönnettyistä asuntolainoista koituneet tappiot jäivät suhteellisen pieniksi. (Laakso 2014.)

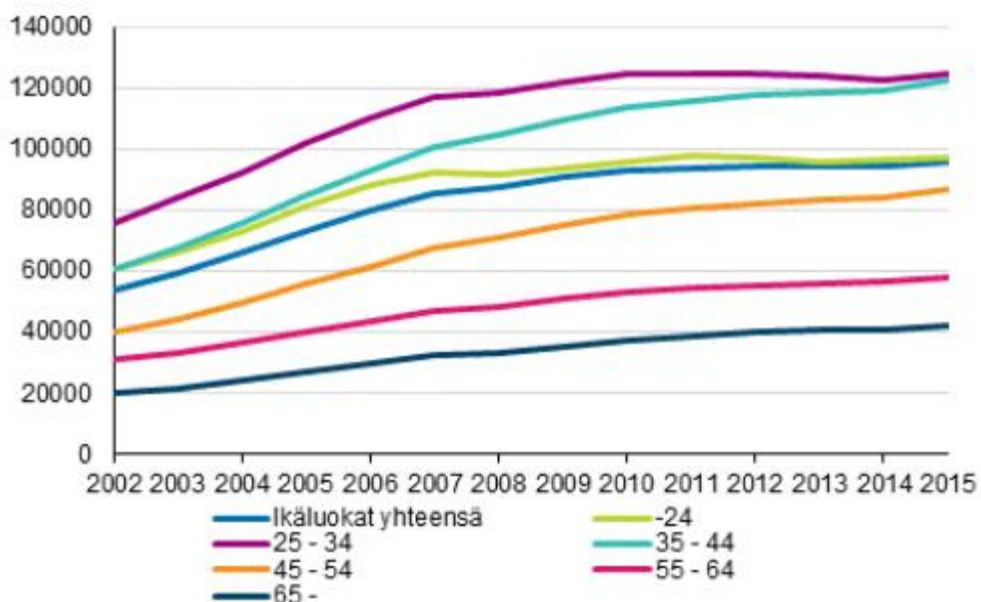
5.3 Lainakaton vaikutukset ensiasunnon ostoon

Heinäkuusta 2016 lähtien uusiin asuntolainoihin sovellettava enimmäisluottosuhde eli lainakatto vaikuttaa kaikkein eniten nuoriin ensiasunnonostajiin, koska asunnonvaihtajilla on kertynyt asunnon myynnistä välirahaa. Ensiasunnon ostajilla on harvoin suuria säästöjä, sekä he ovat usein nuoria ja vasta työelämäänsä tulleita. Nuorilla ensiasunnonostajilla ei välttämättä ole vielä ehtinyt kertynyt omaa omaisuutta lainaa varten tarvittavaan lisävakuuteen kun oman asunnon ostaminen olisi ajankohtaista. Tämän vuoksi moni nuori joutuu turvautumaan

vanhempiensa varallisuuteen suunnitellessaan ensiasunnon ostoa. Nuoret ensiasunnon ostajat jotka eivät voi turvautua vanhempiensa varallisuuteen ovat alta vastaavassa tilanteessa suunniteltaessa asunnon ostoa. (Taloussuomi 2016.)

Usealle nuorelle lainakaton vaatiman omarahoitusosuuden säästäminen edellyttää useamman vuoden säästämistä tai turvautumista vanhempien taloudelliseen apuun. Tämä saattaisi johtaa siihen tilanteeseen, että ensiasunnon ostaminen lykkääntyisi, minkä seurauksena vuokralla asuminen jatkuisi. Lainakaton seurauksena vuokra-asuminen lisääntyisi, mikä taas puolestaan vähentäisi merkittävästi asuntokauppoja erityisesti kaupungeissa joissa asuntojen hinnat ovat korkealla. Lisääntyneen vuokra-asuntojen kysynnän vuoksi, nostattaisi se vuokra-asumisen vuokran hintaa. Oman asunnon tarvittava käsirahan säästäminen olisi erityisen hankalaa, mikäli vuokrataso olisi korkea. (Asuntolaina.co, 2012.)

Alla olevasta tilastokeskuksen velkaantumistilaston kuvasta (kuva 2) voi huomida, että eniten asuntovelkaa, keskimäärin 124 560 euroa oli asuntokunnilla, joiden ikähaarukka oli 25- 34 vuotta. Keskimäärin asuntokunnilla oli velkaa 95 740 euroa. Alle 35-vuotiaiden keskimääräiset asuntovelat eivät ole tällä vuosikymmenellä enää kasvaneet. Merkittävimmän muutos on tapahtunut vuonna 2010 jolloin yli 45-vuotiaiden asuntovelat ovat kasvaneet seitsemän prosenttia. (Tilastokeskus 2016.)



Kuvio 2. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002- 2015. (Tilastokeskus 2016.)

Lainakatolla voi olla suuret seuraukset, mikäli huomattavan suuri osa nuorista ensiasunnon ostajista joutuu luopumaan asunnon ostoaikeista ja näin ollen he putoavat pois asuntomarkkinoilta. Tämän seurauksena asuntojen kysyntä laskee, joka puolestaan vaikuttaa asuntojen hintakehitykseen. Mikäli kysyntä heikkenee tuntuvasti, on myyjien ryhdyttävä kilpailemaan hintojen laskemisella. Tämä taas vahvistaa niiden nuorten ostajien osuutta, joilla on varaa lainakaton vaatimiin lisävakuuksiin. (Hurri 2016.)

Lainakatto on kuitenkin ensiasunnon ostajan edun mukainen, koska se hillitsee kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta sekä asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavia haitallista kierrettä. Näin ollen asuntojen hinnat eivät nousisi liian korkeiksi ja ensiasunnonostajalla olisi mahdollisuus ostaa koti kohtuullisella hinnalla. Ensiasunnon ostajien pienempi ennakkosäästämisen tarkoituksena on helpottaa ensiasunnon ostajia, koska lainakatto hankaloittaa eniten ensiasunnon ostajien nuorten tilannetta. (Hurri 2016.)

Asuntokaupassa ensiasunnonostajat ovat tärkeitä, koska ensiasunnon ostavat tekevät joka viidennen asuntokaupan. Jos ensiasunnon ostajien määrä lainakaton myötä vähenisi merkittävästi, vaikuttaisi se muiden asunnon vaihtoon ja näin ollen koko asunnonvälitykseen. Sekä lainakatto hiljentäisi uudisrakentamisen. Pahimmassa tapauksessa asuntokauppaa käytäisiin vain asuntojen vaihtajien välillä. Suurin vaikutus lainakatolla on pääkaupunkiseudulla, missä vuokrataso on erityisen korkea, sekä vuokranmaksun ja asuntosäästämisen yhdistelmä on mahdoton yhtälö. (Hirvelä 2012.)

5.4 ASP-säästötili apuna helpottamaan ensiasunnon ostoa

Heinäkuussa 2016 vuomaan astuneen lainakaton vuoksi etukäteissäästämisen merkitys korostui. Ensiasunnosta suunnittelevan nuoren kannattaa hyödyntää ASP-säästötili, mikä tarjoaa ensiasunnon ostoon merkittäviä hyötyjä. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli Asp-tili on Suomen valtion tukema säästötili joka on tarkoitettu helpottamaan nuoren ikähaarukalta 15- 39 vuotiaan ensiasunnon ostoa. (Danske Bank 2016.)

ASP-säästötilille on tarkoitus säästää 10 prosenttia ostettavan asunnon ostohinnasta. ASP-säästötilille tulee säästää vähintään kahden vuoden ajan, jotta ASP-

säästötilin hyödyt tulevat käyttöön. Kun tilille on säästetty 10 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta voi asunnon säästäjä hakea edullisempaa ASP-lainaa ja saada käyttöönsä ASP-järjestelmän edut. ASP-tilille maksetaan yhden prosentin korkoa joka vuosi ja asunnon oston yhteydessä maksetaan lisäkorko säästettyyn osuuteen. Asp-säästötilin lisäkorko on yleisesti neljä prosenttia, mutta voi kuitenkin vaihdella pankeittain. Kun ASP-säästötilin säästöt käytetään ensiasunnon ostoon, ASP-säästötilin korkotuotosta ei mene veroa. (Finanssivalvonta 2015 a.)

ASP-tilille tulee tehdä talletuksia kahdeksana kalenterivuosi neljänneksenä mikä tarkoittaa, että talletuksia tulee tehdä vähintään joka kolmas kuukausi. Yhden vuosineljänneksen suorituksen määrä on oltava vähintään 150 euroa, mutta kuitenkin enintään 3000 euroa. ASP-säästötilin omistajan tulee omistaa vähintään 50 prosenttia ostettavasta kohteesta, jotta ASP-säästötilin hyödyt tulevat käyttöön. ASP-asuntolainassa valtioneuvosto on 25 prosentti, mutta kuitenkin enintään 50 000 euroa. Valtioneuvosto on ASP-asuntovelallisuuden ilmainen niin kuin myös valtionkorkotuki. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on hyvä keino varautua lainakattoon vaikuttaviin tekijöihin. ASP-tilille säästämällä omarahoitusosuudella ja hyödyntämällä sen tarjoama valtioneuvosto lainanottaja pystyy ostamaan omistusasunnon ilman lisävakuuksia. (Finanssivalvonta 2015 a.)

ASP-tilin säästäminen mahdollistaa valtioneuvoston saamisen haettavaan asuntolainaan. ASP-asuntolainan valtioneuvoston osuus on 25 prosenttia kuitenkin enintään 50 000 euroa kun se muissa asuntolainoissa on 20 prosenttia. Takaus on ASP-säästäjille ilmainen kun taas muille valtioneuvosto maksaa 2,5 prosenttia. ASP-säästäjille on myös valtionkorkotuki ilmaista. Lainan hankinnasta seuraa korkojen maksamista pankille, mitkä voivat vaihdella yhdestä prosentista jopa viiteentoista prosenttiin. Kun taas valtio tarjoaa maksutta kymmeneksi vuodeksi korkotuen asunnon ostajalle. Korkotuen tarkoituksena on suojella lainanottajaa korkeilta koroilta. Esimerkiksi jos korot nousevat yli 3,8 prosentin, niin valtio maksaa ylimenevistä kuluista 70 prosenttia. (Valtiokonttori 2013.)

Ensiasunnonostajan ei tarvitse maksaa asunnosta varainsiirtoveroa, jos hän omistaa ostettavasta asunnosta vähintään 50 prosenttia, lisäksi asunnon tulee olla ostajan omassa käytössä sekä asunnonostajan tulee muuttaa ostettavaan

asuntoon puolen vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Vaikka asunnon ostaja on ensiasunnon ostaja ja vapautettu varainsiirtoverosta tulee hänen kuitenkin ilmoittaa asuntokaupasta verottajalle. Varainsiirtovero on 2 prosenttia ja omakotitalon varainsiirtovero on 4 prosenttia. (Verohallinto 2016.)

5.5 Käytännönesimerkki lainakaton vaikutuksesta

Seuraavassa luvussa tarkastellaan lähemmin lainakaton vaikutusta nuoren ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Esimerkin avulla kuvataan ensiasunnon lainaa hakevan nuoren rahoitustarvetta, sekä asuntolainaa tarvittavien omarahoituksen osuutta ja lisävakuuden määrää.

Juuri valmistunut vakituisen työn saanut nuori suunnittelee ensiasunnon ostoa, jonka arvo on 100 000 euroa. Hänellä ei ole muita vakuuksia tai säästöjä. Hänen vanhemmat asuvat vuokralla, eikä heillä ole mitään kiinteää omaisuutta, jota voisi käyttää lainan vakuutena. Koska nuorella ei ole ASP-säästötiliä on ensiasunnon omarahoitus osuus viisi prosenttia ostettavan asunnon arvosta. Joten tässä tapauksessa ensiasunnon ostajan mahdollinen asuntolainan enimmäismäärä on 95 prosenttia, mikä on euroissa 95 000. Lainakaton vuoksi hän ei voi käyttää henkilötakausta asuntolainan nostamiseen. Ostettavan asunnon vakuusarvo on 75- 80 prosenttia ostettavan asunnon käyvästä arvosta. Tässä tapauksessa ostettavan asunnon vakuus kattaa 75 000 euroa. Lopulle 25 000 eurolle nuori tarvitsee lisävakuuden. Koska nuorella tai hänen vanhemmillaan ei ole antaa lisävakuuksia lainaan, ei nuori saa näillä tiedoilla lainaa. (Danske Bank 2016.)

Koska nuorella ei ole mahdollista käyttää lisävakuuksia, hänen kannattaa alkaa ASP-tilin säästäjäksi. ASP-säästötilin sopimusten täytyessä ASP-lainan hakija saa lainallensa valtioneuvoston takauksen, joka kattaa puuttuvan 25 000 euron vakuuden. Näin ollen ASP-lainalle riittää ostettava asunto ja valtioneuvoston takaus, jotta laina voidaan myöntää. ASP-lainan omarahoitusosuus on 10 prosenttia myönnettävästä lainasta kun taas ensiasunnon ostajilla omarahoitusosuus on viisi prosenttia. (Danske Bank 2015.)

Nuori ensiasunnon ostaja suunnittelee ostavansa 100 000 euron arvoisen asunnon, joten hänen on säästettävä 10 prosenttia ASP-tilille, mikä tarkoittaa 10 000 euron säästöä. Mikäli nuori aikoo tehdä asuntokaupat kyseisestä kiinteistöstä kahden vuoden kuluttua, on hänen säästettävä 420 euroa kuukaudessa ASP-säästötilille. Koska nuori asuu vuokralla, on 420 euroa iso säästösumma huomioon ottaen muut elämiseen menevät kulut. Todennäköisesti nuoren haaveet omasta omistusasunnosta siirtyy ainakin 4 vuodella. (Danske Bank 2015.)

6 HAASTATTELUTUTKIMUS

6.1 Haastattelututkimuksen rakenne

Opinnäytetyön aiheena oli tutkia lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon. Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimus muodoksi valittiin teemahaastattelu. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2009, 129- 131.) Tutkimuskohteeksi valitsin pankin sekä kiinteistövälitys yrityksen. Molempien vastaukset käsitellään työssä nimettöminä. Pankissa haastattelin talousasiantuntijaa, joka työskentelee Rovaniemellä sijaitsevassa pankissa. Kiinteistönvälitysyrityksessä haastattelin myyntijohtajaa, jonka toimipiste sijaitsee myöskin Rovaniemellä. Molemmat haastattelut tehtiin paikan päällä pankissa sekä kiinteistövälitysyrityksessä.

Haastatteluihin oli laadittu erilaiset kysymykset ja kysymyksiä oli yhteensä yhdeksän kumpaakin haastatteluun. Päätin haastatella sekä pankin edustajaa ja asunnonvälitys edustajaa, jotta saisin monipuolisen näkökulman lainakaton vaikutuksista. Haastattelut toteutin aidossa ympäristössä, näin ollen haastattelut antoivat syvällisemmän kuvan haastateltavien todellisista ajatuksista. Paikkaan sidottua haastattelua kutsutaan kontekstuaaliseksi haastatteluksi. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 106.)

Keräsin aineistoa puolistrukturoidun haastattelun avulla, jolloin kysymykset ovat laadittu ennakkoon, mutta kysymysten järjestys voi vaihdella haastattelun edetessä, sekä kysymysten sanamuotoa ei ole tarkkaan laadittu. Puolistrukturoidussa haastattelussa on mahdollisuus haastattelun kuluessa kysyä lisäkysymyksiä, sekä jättää kysymättä jo ennakkoon laadittuja kysymyksiä. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 108.)

Kummankin haastattelun tarkoituksena oli selvittää lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostamiseen. Sen lisäksi tarkoituksena oli myös selvittää miten lainakaton vaikutukset näkyvät yleisesti pankkitoiminnassa sekä asunnonvälityksessä. Haastatteluissa käsiteltävistä aiheista muodostui laaja kokonaisuus. Kaikki asiat liittyvät kuitenkin kiinteästi toisiinsa, joten kokonaisuuden ymmärtämiseksi kaikki kysymykset olivat oleellisia.

6.2 Rahoitusasiantuntijan haastattelu

Tutkimuksessa ensimmäisenä haastattelin talousasiantuntijaa, joka työskentelee Rovaniemellä sijaitsevassa pankissa. Haastateltava on toiminut useissa pankin eri tehtävissä ja työkokemusta pankinalalta häneltä löytyy yli 30 vuoden ajalta. Haastateltava on erikoistunut pankissa lainapuoleen, josta hänellä on jo useamman vuoden työkokemus. Haastattelu toteutettiin haastateltavan työpaikalla 7.11.2016.

Haastattelun aloitin yleiselle keskustelulle ensiasunnon ostajista, asuntolainoista, sekä lainakatosta. Haastateltava kertoi, että ensiasunnon ostajien tulot ovat huomattavasti pienemmät kuin asunnonvaihtoa suunnittelevien tulot. Tämä vaikuttaa suoraan myönnettävän lainasumman määrään. Ennen ensiasunnon ostajat ostivat ensiasunnoikseen yksiöitä ja perheen kasvaessa siirryttiin kaksioon tai kolmioon ja tämän jälkeen vasta suunniteltiin omakotitalon ostoa. Kun entinen pienempi asunto myytiin, saatiin siitä omarahoitusosuutta uuteen isompaan asuntoon. Näin ollen lainanriski ei kasvanut suureksi. Tänä päivänä ensiasunnon ostajat ostavat isoja omakotitaloja ensiasunnoikseen. Joten heille syntyy suurempi riski, koska lainasummat ovat suurempia. Haastateltava kertoi, että tähän ovat vaikuttaneet laina-ajan pidentyminen, sekä lainakorkojen lasku.

Haastateltava kertoi, ettei vielä ole huomannut suuria vaikutuksia lainan myöntämiseen lainakaton voimaan astumisen jälkeen. Lainakatto ei vielä ole merkittävästi vähentänyt myönnettävien asuntolainojen määrää. Haastateltava painottaa, että lainansaanti on kokonaisuus, johon vaikuttaa moni asia. Merkittävimmät ovat lainanhakijan maksukyky, työllisyys sekä lainanvakuudet. Lainakaton vuoksi nostettavat asuntolaina määrät ovat kuitenkin pienentyneet, omarahoitusosuuden vuoksi. Haastateltavan mukaan ensiasunnon ostajat ovat olleet tietoisia uudistuneesta lakimuutoksesta, koska lainakatto on ollut paljon esillä, sekä lakimuutos on ollut tiedossa jo jonkin aikaan. Tämän vuoksi moni asunnon ostosta haaveileva on osannut varautua lainakaton synnyttämään muutokseen.

Haastateltavan mukaan pankki arvioi aina asunnonostoa suunnittelevan kokonaistalouden. Tänä päivänä rahoitusta hakevan maksukyky on tärkein asia, joten

rahoitusta hakevan tulee pystyä maksamaan lainanlyhennyserät sekä lainan korot. Edellä mainittujen lisäksi asunovelallisen talouden tulee kestää mahdolliset korkojen nousut, sekä muut elämiseen menevät kulut. Haastateltavan mukaan mahdollisten negatiivisten muutosten syntyessä ratkaisevassa asemassa eivät niinkään ole velkamäärät vaan velallisen taloudellisesta kyvystä selviytyä niistä. Tulo-menoarvion tarkoituksena on estää asunovelallisen ylivelkaantuminen. Lainakaton vuoksi asuntolainaa hakevat joutuvat käyttämään omia varoja asunnon ostossa, mikä myös on merkittävä puskuri estämään asunovelallisia ylivelkaantumiselta.

Haastateltava kertoi, että useat lainaa hakevat ovat olleet tietoisia lainakaton vaikutuksista ja näin ollen ovat osanneet varautua säästämällä lainakattoa varten. Kuitenkin moni asunnon ostosta haaveileva on yllättänyt lainakaton vaatimista lisävakuuksien määrästä. Haastateltavan mukaan vakuuskäytäntö on myös muuttunut, koska henkilötakaus on poistunut. Henkilötakauksen tilalle vaaditaan reaalivakuutta. Haastateltava huomauttaa, että moni pankki on kuitenkin jo soveltanut lainakattoa ennen sen voimaan astumista.

Haastateltavan mukaan ASP-säästötilejä on avattu entistä enemmän lainakaton vuoksi. Lisäksi nuoret ovat olleet entistä kiinnostuneempia tulevaisuuden suunnitelmissa. Tänä päivänä asunnonostajat ottavat entistä enemmän tietoa lainoista, sekä kyselevät ja vertailevat eri pankkien lainalupauksia. Haastateltava mainitsi, että asunnonostajat punnitsevat enemmän asunnonostopäätöstä, koska joutuvat miettimään entistä tarkemmin mihin oma varallisuus riittää.

Koska ASP-säästötilejä on avattu lainakaton vuoksi enemmän, on se haastateltavan mielestä vaikuttanut suoraan siihen, että monen ensiasunnon ostosta haaveilevan ostoaikeet ovat siirtyneet ainakin kahdella vuodella. ASP-säästötilillä on kuitenkin merkittävä hyöty, koska nostettavan asunnon lainanvakuudeksi riittää ostettava asunta ASP-säästölin antaman valtioneuvoston takauksen vuoksi. Haastateltava kertoo, että ASP-säästötilille säästäneet asunovelalliset ovat olleet aina parhaimpia lainan takaisinmaksajia, koska heillä on ollut alusta alkaen omavarallisuus kiinni asunnossa. Lisäksi haastateltava painottaa, että lainakaton vuoksi säästämisen merkitys kasvaa, mikä taas opettaa asiakkaita säästämässä ja oman talouden hallinnassa.

Haastateltavan mukaan aikaisemmin finanssivalvonnan sääntely on jättänyt tulkitsemisen varaa ja näin ollen jokaisella pankilla on ollut oma käytäntö toimia. Lainakaton vuoksi pankeilla on nyt yhtenäinen toimintamalli. Haastateltava kertoi, ettei Suomessa ole mahdollista saada lainaa Ruotsin mallin mukaan. Lainakatto estää pankkia myöntämästä toista vakuudetonta lainaa täyttämään omarahoitusosuutta. Pankit voivat kuitenkin myöntää niin sanotun ostettavan pankin oman takauksen, vakuuksia vastaan. Joten lainanhakijalla on mahdollisuus saada omarahoitusosuus, mikäli hänellä on antaa tarpeeksi vakuuksia lainalle, sekä hän kattaa muut luoton myöntöön vaadittavat asiat.

Haastateltava huomauttaa, että lainakatossa on monia hyviä puolia mitä ei välttämättä tule ajatelleeksi. Erityisesti nuorille ensiasunnon ostajille lainakatto on hyvä, koska ASP-säästötilijärjestelmä opettaa ennakkoon säästämisen merkitystä. Lisäksi asunnon ostaminen ei ole hätiköity päätös kun on joutunut hetken säästämään ja punnitsemaan mihin todellisuudessa on varaa. Lisäksi asunnon ostoa suunnitellaan realistisemmin, koska joudutaan miettimään viiden tai kymmenen prosentin omarahoitusosuuden riittävyttä ja sitä minkä hintaluokan asuntoon on lisävakuuksia käytettävissä. Lainakatto kuitenkin estää liian suurten asuntolainojen nostamisen, asuntovelalliset eivät ylivelkaannu ja heillä on varallisuutta käyttää myös muita palveluita. Tämän vuoksi haastateltavan mielestä lainakatossa on myös yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Haastateltava kokee tämän hetkisen lainakaton riittäväksi makrovakauseräneeiksi, joka estää kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta, sekä asuntomarkkinoita ylikuumentumasta. Haastateltava kuitenkin pohtii sitä, että asiakas ei realisoisi kaikkia säästöjään asunnon ostamiseen vaan hänelle jäisi vielä säästöjä asunnon ostamisen jälkeen. Haastateltava ehdotti, että ASP-säästötilille säästettäisiin 20 prosenttia asunnon ostohinnasta, mikä on nykyistä säästöä enemmän. Tästä 20 prosentista käytettäisiin puolet 10 prosenttia asunnon ostamiseen ja loput puolet säästettäisiin. Näin ollen asiakkaalla olisi omasta takaa turva, mikäli hänen maksukykynsä heikkenisi jostain syystä. Haastateltavan mielestä suuremman summan säästäminen on monelle erittäin vaikeaa, koska jo nykyinen 10 prosentin omarahoitusosuuden säästäminen tekee tiukkaa.

Haastateltava painottaa, että lainakatto ei yksinään vaikuta ensiasunnon ostamiseen. Lainan myöntäminen on aina asiakaslähtöistä, jolloin pankki miettii asiakkaan tarpeita. Lainakatto on sitova, mutta pankit ovat kuitenkin tarpeeksi päteviä arvioimaan asiakkaaseen, sekä lainoituksen kannattavuuteen liittyviä riskejä ilman lainakattoakin. Haastateltava painottaa, että pankki ei myönnä lainaa mikäli asiakas ei kykene selviytymään lainan takaisin maksusta. Asiakkaan maksukyvyn tulee pysyä hyvänä sekä asiakkaalla tulee olla vakuudet kunnossa. Haastateltavan mielestä tässä taloustilanteessa lainakatolle ei ole tarvetta, mutta asioita on ajateltava pitkällä tähtäimellä. Lainakaton vuoksi voidaan varmistua siitä, ettei negatiivisia muutoksia pääsee syntymään tulevaisuudessakaan. Kun tilanne on päällä, on liian myöhäistä toimia.

6.3 Asunnonvälittäjän haastattelu

Toisen haastattelun suoritin haastattelemalla Rovaniemellä sijaitsevan kiinteistövälitys yrityksen myyntijohtajaa. Haastateltava on toiminut laillistettuna kiinteistövälittäjänä vuodesta 2008 asti. Haastattelu suoritettiin paikanpäällä haastateltavan työpaikalla. Haastattelu toteutettiin 1.11.2016.

Haastattelun aloitin yleisellä keskustelulla koskien asunnon ostoa, ensiasunnonostajia ja tämän hetkisestä asunnonvälityksen tilanteesta. Molemmissa teema-haastatteluissa haastateltavat mainitsivat sen, kuinka ensiasunnon ostajien ostokäyttäytyminen on muuttunut. Aikaisemmin ensiasunnon ostajat ovat ostaneet edullisia sekä pienempiä asuntoja kun nykyään ensiasunnon ostajat ostavat kolmioita tai jopa omakotitaloja. Haastateltava mainitsi tähän yhdeksi syyksi sen, että tänä päivänä omalta kodilta vaaditaan niin paljon enemmän mitä aikaisemmin jo hyvässä vuokra-asumisessa on totuttu. Ensiasunnon ostajat ovat valmiita maksamaan hurjia summia omistusasunnostaan, mikä ei ole haastateltavan mielestä realistista huomioon ottaen heiden varallisuuden sekä vakuudet.

Haastateltavan mukaan ensiasunnon ostajien ikähaarukka on suuri 18 vuotiaasta aina 39 vuotiaaseen saakka. Ensiasunnon ostajien ostokäyttäytyminen on erilaista, joten on vaikea haarukoita ensiasunnonostajia tiettyyn kategoriaan. Toiset ensiasunnonostajista ostavat heti kuin mahdollista, jopa opiskelun aikana mikäli oma taloudellinen tilanne antaa myöten. Kun taas ääripäähän asettuvat ne jotka

havahtuvat myöhemmin oman asunnon tarpeisiin keski-ikäisinä. Haastattelija kuitenkin painottaa sitä, että moni asia saattaa vaikuttaa tähän, ettei aikaisemmin ole ollut mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. Haastateltavan mukaan suurimmat vaikutukset ovat ne, ettei asunnonostaja ole aikaisemmin tiennyt mihin asettua asumaan, sekä se ettei aikaisemmin taloudellinen tilanne ole mahdollistanut oman asunnon ostoa. Tähän vaikuttavat epävarmuus työtilanteesta tai rahoituksen puute.

Haastateltavan mukaan lainakatto on kuitenkin yhteiskunnallisesti hyvä ja sen pitäisi estää asunnon ostajien ylivelkaantumiselta. Haastateltava mukaan, lainakatto ei ole kuitenkaan vielä merkittävästi vaikuttanut asuntomarkkinoihin täällä Rovaniemen alueella. Haastateltavan mukaan kiinteistövälitys odotti, että lainakaton vaikutukset olisivat olleet suuremmat asuntokaupassa. Haastateltava kuitenkin mainitsi, että joitakin tapauksia oli Rovaniemen alueella, joissa ensiasunnon ostajalla oli kiire asunnon ostossa ennen kuin lainakatto astui voimaan. Haastateltavan mukaan lainakatto on kuitenkin astunut voimaan vasta hiljattain, eikä sillä näin ole ollut vielä vaikutuksia asunnonvälitykseen tai asuntojen hintoihin.

Haastateltavan mukaan erityisesti omakotitalojen hintataso on vielä korkeahko, mikä pohjautuu viiden – kymmenen vuoden taakse, aikaan jolloin myytävistä asunnoista oli pulaa. Haastateltava painottaa, että asunnon myyntihinnan tulee olla realistinen, jotta asunto menee kaupaksi. Mikäli hinta ei ole realistinen, asunto ei mene kaupaksi ja myynti aika venyy. Haastateltavan mukaan tällä on vaikutuksia lopulliseen myyntihintaan, mikä on yleensä välittäjän alkuperäistä hinta-arviota pienempi. Haastateltava mainitsi, että tänä päivänä yksiöistä ja pienistä kaksioista on huutava pula. Sen kokoisia asuntoja ostetaan pääsääntöisesti sijoituskäyttöön. Haastateltavan mukaan tämä on näkynyt yksiöiden sekä pienten kaksioiden hintatasossa. Koska sen kokoisista asunnoista on kova kilpailu, on se nostattanut kyseisten asuntojen hinta-tasoa, mikä taas heijastaa suoraan vuokrien hintaan.

Haastateltava kertoi, ettei tällä hetkellä ole tilastoitu sitä kuinka moni toteutuneista asuntokaupoista on ensiasunnon ostajien tekemiä. Haastateltava kuiten-

kin arvioi, että suurin piirtein täällä pohjoisen markkinoilla kolme tai neljä kymmenestä on ensiasunnon ostajia. Haastateltavan mukaan, mikäli lainakatto rajaisi tai ainakin vähentäisi ensiasunnon ostajia asuntomarkkinoilta, vaikuttaisi se merkittävästi koko asunnonvälitykseen. Haastateltavan mukaan asunnon osto on myyntiketju, jossa ensimmäisenä lenkkinä ovat aina ensiasunnon ostajat. Mikäli ensiasunnon ostajat poistuisivat tästä ketjusta, hidastaisi se merkittävästi muuta-kin asunnonvälitystä. Haastateltavan mukaan lainakatto ei ole vielä kuitenkaan vaikuttanut asuntojen hintatasoon. Haastateltava huomautti, että kiinteistöala on iso toimia ja sen ehtyminen vaikuttaisi myös sen ympärillä toimiviin yrityksiin kuten esimerkiksi rautakauppoihin ja kuljetusliikkeisiin.

Haastateltavan mukaan asunnon ostamisessa on aina oma riskinsä. Ennen myyntitapahtumaa ei synny tappioita tai voittoakaan. Haastateltavan mukaan asuntomarkkinat eivät kuitenkaan voi viiden vuoden aikana muuttua niin merkittävästi, että asuntovelalliselle syntyisi suuria tappiota. Haastateltava pohti tämän hetkisen lainakaton tilalle vaihtoehtoisesti tilannetta, jossa riskien pienentämiseksi asuntolainaa lyhennettäisiin ensimmäisten vuosien aikana enemmän, jolloin lainanlyhentymisen olisi tuotu lainan alkupäähän. Se kasvattaisi enemmän asuntovelallisen varallisuutta laina-ajan alkupäässä kuin nykyinen lainamalli. Tämä vaikuttaisi asunnon vakuusarvoon, jolloin huonossa taloustilanteessa asunnon pois myyminen olisi helpompaa. Lisäksi asuntovelallinen olisi ehtinyt lyhentää asuntovelkaa enemmän, jolloin myös varallisuus olisi kasvanut enemmän.

Haastateltava ei koe lainakatto tarpeelliseksi tämän hetkiseen taloustilanteeseen, koska hänen mielestä lainakatosta on tällä hetkellä enemmän haittaa kuin hyötyä asunnon välityksessä erityisesti Lapin alueella. Haastateltava kuitenkin painottaa, että on hyvä varautua ajoissa talousmuutoksiin.

7 POHDINTA

Heikentynyt taloustilanne koetaan muodostavan kotitalouksien taloudelliselle kantokyvyille merkittäväksi uhkatekijäksi. Tähän on ratkaisuksi tehty lakimuutos lainakatosta, missä asuntolainojen omarahoitusosuus nousee aikaisempaa merkittävämmäksi. Opinnäytetyössäni käsitellään lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostamiseen. Aihe on ajankohtainen, koska lakimuutos lainakatosta astui voimaan heinäkuussa 2016. Uudistuneen lain tarkoituksena on edistää rahoitusjärjestelmän vakautta, sekä hillitä kotitalouksia ylivelkaantumiselta ja asuntomarkkinoita ylikuumentumiselta. Näin ollen lainakatto vaikuttaa asunnon ostamiseen tarvittaviin ennakkosäästöihin, asuntolainaa varten pantattaviin vakuuksiin, sekä asuntolainan enimmäismäärään.

Tilannekartoituksella halusin saada opinnäytetyössäni selville lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostajiin. Asiantuntijoiden haastattelut nousivat avainasemaan tutkiessa lainakaton vaikutuksia ensiasunnon ostoon, koska lainakatosta ei ole vielä julkaistu tutkimuksia aiheen ollessa niin tuore. Päädyin opinnäytetyössäni haastattelemaan talousasiantutijaa pankista sekä myyntijohtajaa asunnonvälitysyrityksestä. Teemahaastatteluiden avulla sain selville uutta tietoa lainakaton vaikutuksista ensiasunnon ostamisessa. Lisäksi haastatteluiden avulla sain vastauksia lainakaton vaikutuksesta lainanmyöntämiseen ja asunnon välitykseen.

Opinnäytetyössä tuli ilmi uusia mielenkiintoisia seikkoja koskien ensiasunnon ostoa ja asuntolainoitusta. Tutkimustuloksia ei voi kuitenkaan yleistää sen pienimuotoisuuden vuoksi, koska tulokset käsittelevät vain Rovaniemen alueella uusia myönnettäviä asuntolainoja ja siellä tehtyjä asuntokauppoja. Suorittamani kahden teemahaastattelun avulla sain vastaukset laatimiini tutkimusongelmiin. Tutkimuksen validiteetti on näin ollen hyvä. Lisäksi tutkimus on luotettava, sekä samalla hyödyllinen.

Haastatteluita tehdessä yllätyin siitä kuinka eriä mieltä pankista talousasiantuntia ja kiinteistövälityksestä myyntijohtaja olivat lainakatosta. Talousasiantuntija otti lainakaton positiivisesti vastaan kun taas myyntijohtajan mielestä lainakatosta on enemmän haittaa kuin hyötyä tämän hetkiseen taloustilanteeseen. Kuitenkin molempien haastateltavien mielestä lainakatto ei ole vielä merkittävästi vaikuttanut

asuntokauppaan ja lainanmyöntämiseen. Molemmissa haastatteluissa kävi ilme, että lainakatto on kuitenkin ollut vasta vähän aikaa voimassa, joten sen todellisia vaikutuksia on vielä vaikea arvioida. Haastateltavat arvioivat, että lainakaton negatiiviset vaikutukset jäivät vähäisiksi sen vuoksi, että lainakatto on ollut paljon esillä jo useamman vuoden ajan, joten moni asunnosta haaveileva on osannut varautua lainakatosta syntyviin muutoksiin. Lisäksi talousasiantuntijan haastattelun perusteella moni pankki on soveltanut lainakattoa, jo ennen sen voimaan astumista.

Tutkimukseni osoitti, etteivät lainakaton vaikutukset ole yksiselitteisiä. Lainakatto ei vielä ole merkittävästi rajannut ensiasunnon ostosta haaveilevia pois asuntomarkkinoilta. Kuitenkin lainakaton vuoksi nostettavat asuntolainan euro määrät ovat pienentyneet kotitalouksissa omarahoitusosuuden vuoksi. Näin ollen lainakatto estää asuntovelallisia ylivelkaantumiselta. Talousasiantuntija painotti haastattelussaan, että lainansaanti on kokonaisuus, johon vaikuttavat monet asiat. Merkittävimmät ovat lainanhakijan maksukyky, työllisyys sekä lainanvakuudet. Näin ollen lainakatto ei yksinään vaikuta lainan myöntämiseen.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että ensiasunnon ostajat ovat olleet tietoisia uudistuneesta lakimuutoksesta, koska lainakatto on ollut paljon esillä, sekä lakimuutos on ollut tiedossa jo jonkin aikaan. Tämän vuoksi moni asunnon ostosta haaveileva nuori on osannut varautua lainakaton synnyttämään muutokseen ja näin ollen ASP-säästötiliä on avattu aikaisempaa enemmän. Tutkimus kuitenkin paljasti, että moni asunnon ostosta haaveileva on yllättänyt lainakaton vaatimista lisävakuuksien määrästä.

Tutkimuksessa selvisi, että lainakaton vuoksi ASP-säästötilien säästäjien määrä on kasvanut huomattavasti. Lainakatto ei ole kuitenkaan vähentänyt myönnettävien asuntolainojen määriä tai rajannut merkittävästi ensiasunnon ostajia asuntomarkkinoilta pois Rovaniemen alueella. Pankista talousasiantuntijan mielestä lainakatto on tarpeellinen makrovakausväline, jonka tarkoituksena on estämää kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta, sekä asuntomarkkinoita ylikuumenemiselta vahvistavalta haitalliselta kierteeltä. Lisäksi molemmat haastateltavat olivat sitä mieltä, että lainakatto ei ole tarpeellinen tässä taloustilanteessa. Molemmat

haastateltavat myönsivät, että kuitenkin on hyvä varautua ennakkoon, mikäli taloustilanne heikkenee tulevaisuudessa. Tulevaisuutta on vaikea ennustaa ja näin ollen lainakatto voi olla merkittävä makroväline.

Haastattelujen pienimuotoisuuden vuoksi tutkimukseni tuloksia ei voida yleistää laajemmalla, mutta koen, että sain tarpeelliset tulokset teemahaastatteluilla sekä yhdistämällä siihen teorian. Työni antaa hyvän kuvan lainakaton vaikutuksista Rovaniemen alueelta. Mielestäni tutkimusta voidaan pitää varsin luotettava, koska haastattelemani henkilöt työskentelevät tutkimieni aiheiden äärellä päivittäin. Tilannekartoituksesta voidaan päätellä, että lainakatolla ei vielä ole merkittävästi ollut vaikutusta ensiasunnon ostajiin, mutta se on hillinnyt kotitalouksia ylivelkaantumasta omarahoitusosuuden vuoksi. Tutkimusta tehdessä mieleeni heräsi ajatus mahdollisesta jatkotutkimuksesta, jossa selvitettäisiin lainakaton todelliset vaikutukset muutaman vuoden kuluttua.

KUVAT

Kuva 1. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan. Suomen Pankki.

Kuvio 2. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002- 2015.
Tilastokeskus

LÄHTEET

Asuntokauppaopas 2016. Asunnon osto ja ostajan muistilista. Viitattu 20.8.2016
<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-osto.php>.

Asuntolaina.co 2012. Asuntolainakatto lisäisi vuokra-asumista. Viitattu 8.8.2016
<http://www.asuntolaina.co/asuntolainat/asuntolainakatto-lisaisi-vuokra-asumista/>.

Asuntolaina.org 2012. Tämä sinun pitäisi tietää lainakatosta. Viitattu 25.7.2016
<http://www.asuntolaina.org/tama-sinun-pitaisi-tietaa-lainakatosta/>.

Danske Bank 2016. Usein kysyttyä ensimmäisen kodin ostamisesta.
<http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Ensiasunnon-ostaja/Pages/ensiasunto.aspx>.

Danske Bank 2015. ASP-tili. Viitattu 21.7.2016 <http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Saasta-ja-sijoita/tilisaastaminen/Pages/ASP-tili.aspx>.

Finanssivalvonta 2011. Asuntolaina, säästäminen ja vakuutukset –tarkista tilanteesi! Viitattu 20.7.2016 www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Verkkouutiset/Documents/Asuntolaina-esite.pdf.

Finanssivalvonta 2015. Pankki- ja rahoitusalan palveluntarjoajat. Viitattu 7.7.2016 <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Palveluntarjoajat/Pankkiala/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta 2015a. Asuntosäästöpalkkiotili (ASP-tili) on tarkoitettu ensiasunnon ostajille. Viitattu 14.8.2016 http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx#.UgjXc3_bVUU.

Finanssivalvonta 2016. Asuntolainat. Viitattu 1.8.2016 <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta 2016a. Tietoa Finanssivalvonnasta. Viitattu 6.8.2016 www.finanssivalvonta.fi/fi/fiva/Pages/Default.aspx.

Finlex 2016. Laki luottolaitostoiminnasta. Viitattu 6.7.2016 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610>.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hirvelä, S. 2012. Lainakatto jarruttaisi koko asuntomarkkinaa. Kauppalehti 13.11.2012. Viitattu 11.8.2016 <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/lainakatto-jarruttaisi-koko-asuntomarkkinaa/ZF8k2Q7x#!>.

Hurri, J. 2016. Lainakatto ei estä ylivelkaantumista. Taloussanomat 22.5.2016. Viitattu 20.7.2016 <http://www.taloussanomat.fi/porssi/2016/05/22/lainakatto-ei-esta-ylivelkaantumista/20165463/170>.

Iivarinen, V. 2015. Raha, mitä se todella on ja mitä sen tulisi olla?. Helsinki: Into.

Kauppi, P. 2016. Avataanko lainakatto jo ennen käyttöönottoa? Finanssiala 1.6.2016. Viitattu 16.7.2016 http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/Avataanko_lainakatto_jo_ennen_kayttoonottoa.aspx.

Kivistö, J. 2012. Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. Suomen pankki. Rahapolitiikka- ja tutkimusosasto.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2., uudistettu painos. Vammala: Finva.

Laakso, L. 2014. Nyt säästämään, lainakatto tulee 2016. Kauppalehti 4.2.2014. Viitattu 20.7.2016 <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/nyt-saastamaan--lainakatto-tulee-2016/QX2eaya4#!>.

Laki Finanssivalvonnasta 19.12.2008/878.

Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610.

Lassila, A. 2016. Lainakatto tulee voimaan perjantaina – HS:n laskuri kertoo, paljonko säästöjä tarvitset. Helsingin Sanomat 30.6.2016. Viitattu 16.7.2016 <http://www.hs.fi/talous/a1467254017078>.

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5., uudistettu painos. Helsinki: WSOY opintomateriaalit Oy.

Niemi, M-L. 2013. Asuntoluotto. Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit, Lakimiesliiton kustannus.

Nordea 2016 a. Asuntolaina. Viitattu 1.8.2016 <http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolaina.html#tab=Asuntolaina>.

Nordea 2016b. Asuntolainan korko- ja lyhennystavat. Viitattu 2.7.2016 <http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html>.

Nordea 2016 c. Ajankohtaista tietoa asuntolainan lainakatosta. Viitattu 2.7.2016 <http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/ajankohtaista-tietoa-asuntolainan-lainakatosta.html>.

Osuuspankki 2016. Lainan määrä. Viitattu 7.7.2016 <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maara?id=20500>.

Osuuspankki 2016a. Vakuudet. Viitattu 22.7.2016 <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>.

Ranta, E. 2016. Lainakatto tulee – tässä viiden kohdan muistilista. Taloussanommat. Viitattu 20.7.2016. <http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2016/06/06/lainakatto-tulee-tassa-viiden-kohdan-muistilista/20166016/310>.

Simola, U. 2015. Lainakattoon kannattaa varautua hyvissä ajoin. Taloustaito. Viitattu 20.7.2016 <https://www.taloustaito.fi/Saasto-laina/Lainat/Lainakattoon-kannattaa-varautua-hyvissa-ajoin/>.

S-Pankki 2016. Lainakatto tulee-Muuttuuko mikään? Viitattu 1.8.2016 <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2016/lainakatto-tulee--muuttuuko-mikaan/>.

Suomen Pankki 2013. Rahoitusmarkkinaraportti 2-2013. Viitattu 9.8.2016 <http://www.suomenpankki.fi/pdf/172697.pdf>.

Suomen Pankki 2016. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan. Viitattu 24.8.2016 http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/pages/tilastot_rahalaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_kotitalouslainat_chrt_fi.aspx.

Suomen Perintätoimisto Oy 2016. Luottotiedot. Viitattu 30.6.2016 <https://www.suomenpt.fi/luottotiedot/>.

Taloussuomi 2016. Asuntolainan lainakatto käytännössä. Viitattu 21.10.2016 <http://www.taloussuomi.fi/lainat-ja-vipit/asuntolainan-lainakatto-kaytannossa>.

Tilastokeskus 2016. Asuntokunnilla asuntovelkaa keskimäärin 95 740 euroa. Viitattu 21.10.2016 http://www.stat.fi/til/velk/2015/velk_2015_2016-06-22_tie_001_fi.html.

Tilastokeskus 2013. Talouskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista. Viitattu 25.7.2016 http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0.

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

Valtiovarainministeriö 2008. Antti Tanskasen työryhmän muistio. Viitattu 4.8.2016 http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/07_rahoytysmarkkinat/20121106Finans/Finanssimarkkinoiden.pdf.

Valtiokonttori 2015. Usein kysyttyä. Viitattu 15.7.2016 http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya.

Valtionkonttori 2013. Korkotuet. Viitattu 20.8.2016 http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet.

Verohallinto 2016. Varainsiirtovero. Viitattu 23.7.2016 <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>.

LIITTEET

- Liite 1. Haastattelu 1 (Kiinteistö välityksen haastattelun kysymykset)
- Liite 2. Haastattelu 2 (Pankin edustajan haastattelun kysymykset)

Liite 1 1(2) Haastattelututkimuksen kysymykset 1

Haastattelututkimus: Kuinka lainakatto vaikuttaa ensiasunnon ostamiseen asunnonvälitysyhtiön näkökulmasta?

1. Kuinka moni teillä asuntonäytössä kävijöistä on ensiasunnon ostajia? ja kuinka moni toteutuneista kaupoista on ensiasunnon ostajien tekemiä kauppoja?
2. Oletteko huomanneet lainakatosta syntyneitä vaikutuksia asunnonvälitykseen? Ennen ja jälkeen lainakaton?
3. Näkyvätkö lainakaton vaikutukset asunnonvälityksessä / Asuntomarkkinoilla?
4. Rauhoittaako lainakatto asuntomarkkinoita ylikuumenemiseltä?
5. Näkyvätkö lainakaton vaikutukset vielä asuntojen hinnoissa?
6. Mitä tapahtuu asunnonvälitykselle, mikäli lainakatto rajaisi ensiasunnonostajat markkinoilta kokonaan pois?
7. Onko teidän mielestä lainakatosta enemmän hyötyä vai haittaa? Miksi?
8. Koetteko te jonkin muun ratkaisun paremmaksi millä voitaisiin estää kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta sekä asuntomarkkinoita ylikuumenemiseltä vahvistavalta haitalliselta kierteeltä kuin lainakatto?
9. Minkälaisia asuntoja ensiasunnon ostajat ostavat verrattuna muihin ostajiin?
10. Miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet lainakaton vuoksi?

Liite 2 2(2) Haastattelututkimuksen kysymykset 2

Haastattelututkimus: Kuinka lainakatto vaikuttaa ensiasunnon ostamiseen pankin näkökulmasta?

1. Kuinka suuri osa teidän pankista lainaa hakevista on ensiasunnon ostajia?
2. Kuinka suuri osa lainapäätöksistä kaatuu siihen, ettei lainanhakijalla ole lainakaton vaadittavia omarahoituksenosuutta tai lisävakuuksia lainalle? Onko lainakaton vuoksi kielteiset lainapäätökset lisääntyneet?
3. Onko lainakatto vähentänyt pankkienmyöntämien asuntolainojen määriä? Vaikuttaako lainakatto muulla tavalla asuntolainan myöntämiseen?
4. Estääkö lainakatto asuntovelallista ylivelkaantumasta?
5. Minkälainen asuntolainaa hakevien reaktio on ollut vaatimukseen omarahoitusosuudesta ja lisävakuuksista? Ovatko asuntolainaa hakevat tietoisia muuttuneesta laista koskien asuntolainoja? Onko lainakatto lisännyt ASP-säästäjien määrää?
6. Koetteko lainakaton tarpeelliseksi tämän hetkisen taloustilanteen vuoksi? Onko teidän mielestä asuntolainasta enemmän hyötyä kuin haittaa ja miksi?
7. Onko mahdollista kiertää asuntolainaa Ruotsin tapaan? eli myöntää toista vakuudetonta lainaa kattamaan omarahoitusosuutta?
8. Koetteko jonkin muun makrovakausvälineen paremmaksi ratkaisuksi jolla voitaisiin estää kotitalouksia liialliselta velkaantumiselta sekä asuntomarkkinoita ylikuumenemiselta vahvistavalta haitalliselta kierteeltä?