



Mimmi Kähkönen

**KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET HENKILÖASIAKKAIDEN
ASUNTOLAINOIHIN SUOMESSA**

Kandidaatintutkielma
Kauppatieteiden kandidaatin koulutusohjelma
Huhtikuu 2022

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
	1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimusongelma	6
	1.3 Tutkimuksen metodologia.....	7
	1.4 Keskeisten käsitteiden määrittely.....	7
2	ASUNTOLAINAT SUOMESSA, HISTORIALLISET KRIISIT	9
	2.1 1990-luvun alun pankkikriisi.....	9
	2.2 Finanssikriisi	11
	2.3 Historialliset kriisit ja Suomen talous.....	14
3	TUTKIMUSMENETELMÄ	16
	3.1 Empiirinen tutkimus.....	16
	3.2 Aineiston hankinta ja analysointi.....	16
4	KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET ASUNTOLAINOIHIN	21
	4.1 Muutokset asuntolainojen kysynnässä.....	21
	4.1.1 Perinteiset asuntolainat.....	21
	4.1.2 Sijoitusasuntolainat	24
	4.1.3 Loma-asuntolainat.....	25
	4.2 Muutokset asiakkaiden maksukyvyssä.....	26
	4.2.1. Asuntolainan koron suojaaminen.....	26
	4.2.2 Säästäminen asuntolainan rinnalla	28
	4.2.3 Asiakkaiden velkaantuminen	30
	4.3. Koronapandemia ja Suomen talous	31
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	34
	5.1 Teoreettiset johtopäätökset ja vastaus tutkimuskysymyksiin	34
	5.2 Teoreettinen kontribuutio	35
	5.3 Liikkeenjohdolliset johtopäätökset	35

5.4 Tutkimuksen luotettavuus ja rajoitteet	36
5.5 Jatkotutkimusehdotukset	36
LÄHTEET	37

KUVIOT

Kuvio 1. Lainakannan vuosikasvu (mukaillen Kostiainen, 2021)	23
---	-----------

TAULUKOT

Taulukko 1. Perinteisten asuntolainojen hakumäärien muutokset.....	17
Taulukko 2. Sijoitusasuntolainojen hakumäärien muutokset	18
Taulukko 3. Loma-asuntolainojen hakumäärien muutokset.....	18
Taulukko 4. Lainaturvatuotteiden hakumäärien muutokset.....	19
Taulukko 5. Säästämisen muutokset asuntolainojen ohella ja yleisesti	20

1 JOHDANTO

Tämän kandidaatintutkielman aiheena on luoda katsaus Covid-19-pandemian vaikutuksista suomalaisten henkilöasiakkaiden asuntolainoihin. Tutkielmassa aihetta lähestytään tutkimalla kahtena pääkohteena lainojen hakumäärien- sekä asiakkaiden maksukyvyyn muutoksia ja syitä. Jotta muutoksia voidaan tarkastella historiallisessa perspektiivissä, verrataan pandemian vaikutuksia muihin taloudellisesti merkittäviin aikaperiodeihin. Tutkielman johdannossa tutustutaan aiheeseen sekä perusteluihin sen valinnalle. Tätä seuraavat tutkimuksen tavoite ja -ongelma, tiivistetty metodologia sekä keskeisten käsitteiden määrittely. Luvussa kaksi muodostetaan tutkielman teoreettinen viitekehys, johon empiirisen tutkimuksen tuloksia voidaan verrata. Itse empiirinen tutkimusmenetelmä sekä aineiston data käydään tarkemmin läpi luvussa kolme, jotta analyysi voidaan toteuttaa luvussa neljä. Viimeisessä luvussa käydään läpi johtopäätökset tutkielmasta.

1.1 Johdatus aiheeseen ja perustelut aiheen valinnalle

Viime vuosikymmenten aikana asuntomarkkinat ovat kohdanneet useita kriisejä sekä Suomessa että ulkomailla (Lehtinen, 2020). Pohjoismaiset rahalaitokset omaavat useita rakenteellisia ominaisuuksia, jotka voidaan tulkita pandemian kontekstissa jopa haavoittuvaisuusiksi. Näihin yhteisiin riskeihin lukeutuvat muun muassa kotitalouksien suuri velkaantuneisuusaste, asuntolainojen huomattava osuus pankkien lainanannosta yleisölle, asuntolainavakuudellisten joukkovelkakirjalainojen suuri osuus pankkien markkinavarainhankinnassa ja likvideissä varoissa sekä markkinaehtoisen rahoituksen merkitys pankkien varainhankinnassa. Vuonna 2020 asuntoluotot muodostivat 40 prosenttia Pohjoismaisten pankkien kokonaislainanannosta. (Ahoniemi & Putkuri, 2020.)

On kuitenkin huomattavaa, että Pohjoismainen rahoitusjärjestelmä omaa kriisienhallinnassa uusia työkaluja esimerkiksi finanssikriisiin verrattuna. Makrovakaupolitiikassa pyritään eliminoimaan rahoituskriisien todennäköisyys sekä minimoimaan niiden vaikutukset kokonaistalouteen. (Topi, 2015.) Poliitikassa tutkitaan aiempiin kriiseihin johtaneita kehityspolkuja sekä suhdannevaihteluita, joita vastaan kehitetään jatkuvasti korjauskeinoja. Kriisien taustalla oleviksi ilmiöiksi

voidaan sisällyttää esimerkiksi luotonannon sekä velkaantuneisuuden nopea kasvu, asuntohintakuplat sekä pankkien lyhytaikaisen markkinaehtoisen varainhankinnan vauhdikas lisääntyminen. Jotta mahdollisilta kriiseiltä voidaan välttyä, hyödynnetään rahoitusmarkkinoilla muun muassa asuntolainojen enimmäisluottosuhdetta eli niin sanottua lainakattoa sekä pankkien muuttuvaa lisäpääomavaatimusta. (Suomen Pankki.)

Edellä mainitut rahoitusmarkkinatyökalut auttavat välttymään kriiseiltä järjestelmäriskejä ehkäisemällä, joten koronapandemian uniikki piirre onkin sen luonne ulkoisena shokkina. Pandemiasta seuraavia ilmiöitä asuntomarkkinoilla voidaan siis tulkita efektiivisesti edellisten kriisiaikojen perusteella, mutta pandemia tuo todennäköisesti paljon uusia riskinhallintamenetelmiä markkinoille. Tutkimalla koronapandemian vaikutuksia henkilöasiakkaiden asuntolainoihin voidaan datan lisäksi saada paljon tietoa siitä, vahvistuuko Pohjoismaiden pankkijärjestelmä kriisinhallinnassaan edelleen.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimusongelma

Tutkimuksen tavoitteena on selkeyttää Covid-19-pandemian vaikutuksia asuntolainamarkkinoilla kahdesta näkökulmasta, joita ovat erilaisten asuntolainojen hakumäärien muutokset sekä kotitalouksien maksukyvyn säilyminen. Kohdepankkeina tutkimuksessa ovat Nordea, Osuuspankki, Aktia, Danske Bank sekä S-Pankki. Asuntolainat on jaettu osaltaan perinteisiin asuntolainoihin, sijoitusasuntolainoihin sekä loma-asuntolainoihin. Maksukyky puolestaan pitää sisällään lainakoron suojaamisen, kotitalouksien velkaantumisen sekä säästämisen asuntolainan ohella. Tutkielman rajaukset on tehty helpottamaan ilmiön ymmärtämistä ja alaotsikot pääkohdille on muodostettu sen perusteella, millaista tietoa kohdepankit ovat julkaisseet.

Tutkimuskysymyksenä opinnäytetyössä on seuraava:

Millaisia vaikutuksia koronapandemialla on ollut suomalaisten henkilöasiakkaiden asuntolainoihin?

1.3 Tutkimuksen metodologia

Tässä luvussa määritellään tutkielmassa käytetty metodologia. Tutkielma alkaa historiallisen viitekehyksen määrittelemisestä, jossa käydään ensin läpi kriisien syyt ja vaikutukset Suomen asuntomarkkinoihin. Luvun lopussa tarkastellaan mahdollisia eroavaisuuksia kriisien vaikutusten välillä, jotta voidaan muodostaa teoreettinen pohja pandemian vaikutusten tarkkailemiselle. Viitekehyksen tutkiminen toteutetaan julkaistua kirjallisuutta tarkastelemalla. Tämän jälkeen itse analyysi toteutetaan empiirisenä tutkimuksena. Alasuutarin (2011) mukaan empiirisellä lähestymistavalla voidaan valottaa jotain yksittäistä ilmiötä, esimerkiksi historiallisesti merkittävää tapahtumaa. Tästä syystä aineiston tarkastelemisessa päädyttiin tilastollisen analyysin sijasta empiiriseen ja edelleen laadulliseen tutkimukseen.

Analyysiosiossa kootaan yhteen kohdepankkien lehdistötiedotteita sekä muita julkaisuja, jotka sisältävät dataa tutkimuksen pääkohdista. Huomattavaa on, että kohdepankkien viestintä ei ole aina johdonmukaista toistensa kanssa, joten suoraa tilastollista vertailua tutkielmassa ei pystytä tekemään. Toisin sanoen julkaisut sisältävät tietoa hakumäärien muutoksista, mutta pankkien välillä viestintätapa vaihtelee hakemusmäärän-, myöntömäärän sekä asuntolainakannan kasvun välillä.

Kohdepankeista OP Ryhmä, Nordea sekä Danske Bank ovat muodostaneet viime vuosina asuntolainakannan suurimman kolmikon, joten niiden datan tarkasteleminen antaa erittäin luotettavan kuvan asuntolainojen kehityksestä liikepankkien näkökulmasta. Markkinaosuuden kannalta Aktia ja S-Pankki ovat olleet sijoilla viisi ja kuusi. (Suomen Pankki.) Tutkielma on haluttu toteuttaa tutkimalla maantieteellisesti, liikevaihdollisesti sekä liiketoiminnallisesti erilaisten pankkien dataa, tästä syystä kyseisiin kohdepankkeihin on päädytty.

1.4 Keskeisten käsitteiden määrittely

Kohdepankeilla viitataan rahoituslaitoksiin, joiden julkaisuista tutkielman aineisto on koottu.

Maksukyky sisältää tekstissä kolme ilmiötä: kotitalouksien velkaantuneisuusasteen, asuntolaina-asiakkaiden säästämisen lainan lyhentämisen rinnalla sekä asuntolainoihin mahdollisesti lisätyn lainaturvan. Kyseiset konseptit vaikuttavat suuresti siihen, miten kotitaloudet säilyttävät maksukykynsä jopa kriisien kohdatessa.

Perinteisellä asuntolainalla viitataan tutkimuksessa henkilöasiakkaan hankkimaan rahoitukseen, jolla hankitaan ensisijainen asunto. Teknisesti rahoitusta sekä sijoitusta vapaa-ajan asunnoille haetaan asuntolainan nimikkeellä, mutta tutkimuksen selkeyttämiseksi edellä mainittuihin lainoihin viitataan kyseisillä nimikkeillä.

2 ASUNTOLAINAT SUOMESSA, HISTORIALLISET KRIISIT

2.1 1990-luvun alun pankkikriisi

Historiallinen viitekehys pandemian vaikutuksille asuntolainamarkkinoilla voidaan muodostaa tarkastelemalla ensin 1990-luvun pankkikriisin aikaa Suomessa. Tämä kriisi on onnistunut vaikuttamaan kotimaisiin asuntolainoihin kaikista eniten (Lehtinen, 2020). Lamaan ajautuminen ei johtunut yhdestä tai kahdestakaan syystä, vaan taustalla oli useampia järjestelmällisiä ongelmia. Näistä olennaisia ovat rahoitusmarkkinoiden huolimaton liberalisointi, pankkien holtiton luotonanto ja niiden puutteellinen valvonta, kansalaisten lyhytnäköinen kulutushalu, vakaan markan politiikka sekä Neuvostoliiton romahtaminen. Myös kriisin hoitoa eli 1990-luvulla harjoitettua politiikkaa on kritisoitu ankarasti. (Kiander, 2001.)

1980-luvulle asti Suomen pankkitoimintaa olivat varjostaneet sääntöstelyjärjestelmä sekä vapaan kilpailun puuttuminen (Lehtiö, 2004). Sääntelystä oli vastuussa Suomen Pankki, joka ohjasi pankkien korkopolitiikkaa, pääomaliikkeiden määriä sekä valuuttojen arvoja. Tällöin sääntelyä perusteltiin pankkien vakavaraisuutta- sekä maksuvalmiutta turvaavana toimenpiteenä. (Honkapohja, 2012.) Euroopan näkökulmasta Suomen rahoitusmarkkinoiden vapauttamiselle ei ollut juurikaan vaihtoehtoa, sillä sen sisäinen taloudellinen integraatio oli alkanut jo 1980-luvulla ja jatkui edelleen (Kiander, 2001). Valtiot olivat suuremmissa kytköksissä toisiinsa ja erityisesti kansainvälisen kaupan lisääntyminen kasasi paineita rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnille (Honkapohja, 2012). Uudet vapautuneemmat markkinat takasivat tällöin pankeille keinot suurempaan luotonantoon, joka pohjautui esimerkiksi markkinaehtoiseen varainhankintaan tai ulkomaisen rahoituksen välittämiseen (Lehtiö, 2004).

Markkinoiden vapauttaminen tehtiin portaittain ja ensimmäisen vapautustoimen voidaan nähdä tehtäneen jo vuonna 1980, jolloin terminointia purettiin (Kiander, 2001). Termiinit ovat johdannaisinstrumentteja, joita käytetään valuuttakurssiriskeiltä suojautumiseen. Ennen vuotta 1980 Suomen Pankki oli ollut termiinimarkkinoilla kurssin asettajana, mutta vapautustoimenpiteen myötä se poistui markkinoilta. (Suvanto, 1983.) Toimenpiteen hyödyt näkyivät yrityksille, sillä niiden likviditeetit

paranivat (Kiander, 2001). Olennainen vuosi kriisin kannalta oli 1986, jolloin markkinoille tuotiin kaksi merkittävää muutosta: pankkien antolainauskorkojen ylärajan poisto sekä yritysten pitkien ulkomaisten luottojen salliminen (Kiander, 2001; Lehtiö, 2004). Vuodelle 1987 odotettiin pessimististä ennustetta talouskasvun osalta, joten Suomen Pankki näki perusteita talouden elvytykselle (Kiander, 2001).

Pitäen mielessä edelliset muutostoimenpiteet, 1990-luvun kriisin taustalla erittäin relevanttina tekijänä voidaan myös pitää niin kutsuttua vakaan markan politiikkaa. Ilmiön takana oli Suomen talouden inflaatio-devalvaatio-sykli, joka ilmeni erityisen suurena vuosina 1967–1982. 1980-luvulla vakaa valuuttakurssi oli politiikassa merkittävästi mukana ja ensin sen osalta näyttikin menevän hyvin. Vuoden 1986 jälkeen yritykset ottivat edullisempaa rahoitusta ulkomailta, sillä markan devalvaatoriski piti edelleen Suomen korkotasoa suhteessa korkeammalla. Lainanannon tarjonta oli korkealla, sillä Suomen talous kasvoi kovaa vauhtia. Tästä seurasi kansainvälisten pääomaliikkeiden vapaus, joka kiinteään valuuttakurssiin yhdistettynä poistaa mahdollisuuden itsenäiseen rahapolitiikkaan. Lopputuloksena oli talouden ylikuumeneminen, johon keskuspankki ei voinut suoraan reagoida ottamatta esille devalvaatoriskiä. Epäilyjä markan vakaudesta ei haluttu tuoda ilmi, mutta vuosikymmenen lopun lähentyessä epävakaus tuli selvästi esille. Vuonna 1989 päädyttiin markan revalvoitiin neljällä prosenttiyksiköllä. Tämän seurauksena talouskasvu hidastui odotetun kaltaisesti, mutta esimerkiksi yritysten kilpailukyky huononi entisestään. Suomalaiset alkoivat myös odottaa uusia valuuttakurssimuutoksia. Talouden elvytysyrityksistä huolimatta vuonna 1992 koko läntisen Euroopan kiinteiden valuuttojen järjestelmä ajautui kriisiin, joka johti markan kaatumiseen. Valuutta päästettiin kellumaan 1992, jonka jälkeen lama jatkoi syventymistään. (Kiander, 2001.)

Laman pidentyessä kävi ilmi 1980-luvun nousukautta seurannut pankkikriisin vakavuus. Varsinkin vuosikymmenen loppua kohti useat rahalaitokset olivat mukana aktiivisessa sijoitustoiminnassa sekä hankkivat yrityksiä. (Kiander, 2001) Ulkomainen velka oli vuoden 1986 uudistuksen jälkeen suuressa painoarvossa yritysten rahoittamisessa, muun muassa oman pääoman ankaran verotuksen takia (Jännäri & Koskenkylä, 1995; Kiander, 2001). Lamaa ja korkeita korkoja seurasivat yritysten konkurssit ja näin ollen pankeille koitui merkittäviä ongelmia. (Kiander, 2001.)

1980-luvulla yritykset kamppailivat vaihtotaseen ja kilpailukykyensä kanssa, mutta asuntomarkkinat olivat huomattavassa kasvussa. Kun rahoitusmarkkinoita vapautettiin ja asuntolainojen saatavuus parani, ei sen vastapainoksi muodostettu juurikaan säädöksiä. Asuntojen kysynnän ja saatavuuden epätasapaino yhdistettynä asuntolainojen jopa ylitarjontaan johti asuntojen hintojen selkeään nousuun. (Laakso, 2000.) Esimerkiksi vuonna 1989 asuntojen hinnat nousivat jopa 22,3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna (Lehtinen, 2020). Huomattavaa on, että 1980-luvun lopulla suomalaiset kotitaloudet eivät kuitenkaan olleet erityisen ylivelkaantuneita verrattuna esimerkiksi suomalaisiin yrityksiin (Kiander, 2001).

Talouden kääntyessä laskuun vuonna 1989, asuntojen hinnat seurasivat mukana. Ennen markkinoiden ylikuumenemista asuntojen valtava kysyntä oli aiheuttanut kasvua myös rakenteessa, mikä hintojen kääntyessä laskuun lisäsi efektiä entisestään. Asuntojen hintojen kannalta huonoimmat vuodet olivat 1991 sekä 1992, jolloin hinnat tulivat alas noin 20 prosenttia vuodessa. Asuntojen hintojen radikaali lasku aiheutti edelleen vakuusarvojen huomattavaa madaltumista, mikä asuntolainan summan ylittäessä vakuusarvon johti pakkomyynteihin. Kun tämä yhdistetään 15 prosentin asuntolainan korkoihin, aiheutui pankeille kotitalouksista luottotappioita. Hintojen lasku jatkui vuoteen 1993 asti ja edelliselle, “normaalille” hintatasolle päästiin vuonna 1998. (Lehtinen, 2020.)

Yhteenvetona voidaan todeta, että 1990-luvun lama oli erittäin haastava Suomen taloudelle sekä edelleen asuntomarkkinoille. Lamasta seurasi työttömyyttä, asuntojen hintojen romahtamista sekä samaan aikaan korkojen valtavaa kasvua. Vuoden 1991 shokin jälkeen asuntomarkkinat palautuivat kriisiä edeltävälle tasolle vasta seitsemän vuoden päästä. Edellä mainitut ovat olennaisia näkökulmia, joita voidaan verrata koronapandemian tuomiin muutoksiin markkinoilla.

2.2 Finanssikriisi

Toisena osana historiallista viitekehystä tarkastellaan finanssikriisin taustoja sekä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Olennaiset syyt kriisin puhkeamiselle alkoivat muodostua 1990-luvun puolivälistä alkaen, kun asuntojen hinnat Yhdysvalloissa

alkoivat kasvaa yli suhteutettujen tulojen. Asuntomarkkinoiden “kupla” muodostui, sillä asuntojen hintojen odotettiin kasvavan myös tulevaisuudessa. Hintojen vakaaksi tulkittu nousu yhdistettynä sijoitusinstrumenttien valikoiman laajenemiseen saivat aiemmin asuntomarkkinoiden ulkopuolelle jätetyt, huonomman maksukyvyn omaavat asiakkaat, vaikuttamaan kiinnostavilta lainanantajille. Tällaisten asiakkaiden lainoja kutsuttiin tarkemmin “subprime-lainoiksi”. (Baily, Litan & Johnson, 2008.) Oletettiin siis esimerkiksi, että subprime-asiakkaiden taloudellinen tilanne oli paranemassa ja heille myönnettiin tätä vastaan suurempi määrä rahaa. Huomattavaa kuitenkin on, että tiettyjen postinumeroalueiden asuntolainakannan kasvun sekä tulokehityksen välinen korrelaatio oli negatiivinen. Näin asuntolainahakemusten hylkäys ei liikkunut samassa suhteessa tulo-odotusten kanssa. (Eerola, 2016.) Erinäisten muutosten jälkeen subprime-asiakkaiden lainoista saatiin tuotteiksi esimerkiksi vakuudelliset velkasitoumukset (*Collateralized Debt Obligations*) sekä luottoriskinvaihtosopimukset (*Credit Default Swaps*). Kyseisille johdannaisille saatiin usein parhaat sijoitusluokitukset (*AAA*) asuntolainojen matalasta riskistä johtuen, joten ne menivät markkinoilla erittäin hyvin kaupaksi. (Baily, Litan & Johnson, 2008.)

Kuten voitiin havaita myös 1990-luvun laman osalta, pankit halusivat nousukauteen mukaan. Yhdysvaltalaisen pankkien pääomavaatimukset toivat kuitenkin omat rajoituksensa siihen, kuinka paljon itse pankki olisi voinut rahoittaa toimintaansa velalla. Kiertääkseen näitä rajoituksia pankit toivat markkinoilla näennäisesti itsenäisiä toimijoita, jotka pääsivät tätä kautta käsiksi johdannaismarkkinoihin. Toimijat hankkivat muun muassa vakuudellisia velkasitoumuksia sekä asuntolainavakuudellisia arvopapereita, rahoittaen toimintaansa myymällä esimerkiksi omaisuusvakuudellisia yritystodistuksia. (Baily, Litan & Johnson, 2008.) Edellä mainittuja toimijoita kutsutaan usein varjopankeiksi (Honkanen & Koskinen, 2015). Ilman riittävää valvontaa, kauppa kävi varjopankkien kautta markkinoilla erittäin hyvin ja pankit vaurastuivat edelleen (Baily, Litan & Johnson, 2008).

Tilanne kuitenkin muuttui vuonna 2006, kun asuntojen hinnat alkoivat laskea Yhdysvalloissa ensimmäistä kertaa pitkään aikaan. Laiminlyötyjen asuntolainojen maksuerien- sekä maksuhäiriömerkintöjen määrät alkoivat kasvamaan, ja vuoden 2007 kesään mennessä alettiin ymmärtämään asuntoluotoista johdettujen sijoitustuotteiden oikea riskisyys. Tämän lisäksi ymmärrettiin myös, että pankit ja

sijoituslaitokset eivät itse asiassa olleet arvopaperistaneet luottoja ja myyneet niitä suurelle joukolle sijoittajia, vaan sen sijaan luotot olivat päätyneet pankkien taseisiin joko suoraan tai varjopankkien kautta. Kävi ilmi, että arvopaperistamisella ei todennäköisesti tähdätty riskin hajauttamiseen, vaan lähinnä yllä mainittujen pääomavaatimusten kiertämiseen. Koska riskituotteiden omistus rajoittui suurilta osin pankeille, oli selvää, että kriisin vaikutukset kohdistuivat niihin eniten. Syksyllä 2007 arvioitiin rahalaitoksille aiheutuneiden alaskirjaustarpeiden olevan muutaman sadan miljardin luokkaa, kuitenkin vuonna 2009 IMF:n uusimmat raportit kertoivat jo noin 3000 miljardin alaskirjauksesta kriisin seurauksena. Koko kriisin huipentumana voidaan pitää investointipankki Lehman Brothersin ajautumista konkurssiin syksyllä 2008. Lisäksi johdannaismarkkinoilla keskeisessä osassa ollut vakuutusyhtiö American International Group oli lähellä vararikkoa. Kuplan puhkeamisen seurauksena kansainvälinen kauppa pysähtyi ja erityisesti vientiteollisuus supistui huomattavasti sekä Suomessa että muualla. (Haavio, Kontulainen & Kortelainen, 2009.)

Vaikka kriisi oli huipussaan vuoden 2008 lopulla, ei se ehtinyt vaikuttaa täydellä painollaan Suomen kyseisen vuoden talouskasvuun. Vuosina 2004–2007 Suomen bruttokansantuotteen kasvu oli ollut neljän prosentin luokkaa, kun taas vuonna 2008 sama luku oli 0,8 prosenttia. Finanssikriisi onnistui kuitenkin lamauttamaan asuntokaupan Suomessa loppuvuodesta 2008 alkaen. Esimerkiksi vanhojen asuntojen kauppa laski vuoden 2008 toiselta neljännekseltä 40 prosenttia vuoden loppuun mennessä. (Lehtinen, 2020.) Vuoden 2008 syksystä vuoden 2009 kevääseen asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla jopa 9 prosenttia ja muualla noin 4 prosenttia (Lehtinen, 2013). Nopeasta pudotuksesta huolimatta vuositasolla efekti jäi suhteellisen huomaamattomaksi (Lehtinen, 2020). Vuonna 2009 asuntokaupat lähtivät jälleen nousuun, johon yhtenä merkittävänä syynä oli asuntolainojen matalampi korkoprosentti (Lehtinen, 2013). Tavallisiin kauppamääriin päästiin jo vuonna 2010 (Lehtinen, 2020).

Kun tiivistetään finanssikriisin vaikutuksia Suomen näkökulmasta, kohteli se asuntomarkkinoita yllättävän suotuisasti. Vuodenvaihteen 2008–2009 notkahduksen jälkeen sekä kauppamäärät että asuntojen hinnat lähtivät kohtuulliseen nousuun. Itse finanssikriisin pitkäaikaista toipumista on vaikeaa indikoida tilastollisesti, sillä pian

siitä toipumisen jälkeen Eurooppa ajautui uuteen kriisiin. On kuitenkin selvää, että esimerkiksi 1990-luvun lamaan verrattuna kriisin vaikutukset Suomen asuntomarkkinoihin olivat huomattavasti pienemmät.

2.3 Historialliset kriisit ja Suomen talous

Viimeiseksi luvussa voidaan pohtia, miksi kriisiaikojen vaikutukset asuntomarkkinoilla poikkesivat toisistaan niin paljon ja onko teoreettisia samankaltaisuuksia havaittavissa edelleen koronapandemiaan verrattuna. Lehtisen (2013) mukaan asuntomarkkinoiden tilanne määräytyy suurin osin työllisyyden, tulojen kehityksen, verotuksen, korkotason sekä lainan saatavuuden mukaan. Myös usko sekä omaan että valtion talouteen on avainroolissa. Luvussa muodostetaan näin ollen teoriaa tarkastelemalla Suomen talouden tunnuslukuja historiallisten kriisien aikana.

Ensiksi voidaan tarkastella työllisyyttä historiallisen viitekehyksen kontekstissa. Vuosina 1989–1993 työllisyysaste Suomessa laski 74,3 prosentista 60,6 prosenttiin. Kun tarkastellaan finanssikriisin alun lähivuotia 2008–2012, laski työllisyys 70,6 prosentista 69,0 prosenttiin käyden kyseisellä aikavälillä alhaisimmillaan 67,8 prosentissa. (Tilastokeskus, 2019.) Vaikka finanssikriisin lukuihin voi vaikuttaa pian alkanut eurokriisi, on vaikutus työllisyyteen erittäin pieni verrattuna 1990-luvun lamaan.

Työllisyyden lisäksi voidaan tarkastella tulojen kehitystä kriisien välillä. Ilmiötä voidaan tarkastella esimerkiksi reaaliansioidexillä, jonka avulla voidaan kuvata palkansaajan mahdollisuutta ostaa nimellisansiolla vaihteleva määrä hyödykkeitä tiettyä ajankohtana. Toisin sanoen indeksi kuvaa ansiotason kehitystä, josta on korjattu kuluttajahintojen muutos. (Tilastokeskus, 2019.) Vuosina 1989–1993 reaaliansioidexi laski 2,1 prosentin vuosikasvusta -1,4 prosentin vuosikehitykseen. Vertauskohtana vuosina 2008–2012 indeksi laski 1,4 prosentista 0,3 prosenttiin, käyden alhaisimmillaan -0,7 prosentin vuosikasvussa. (Tilastokeskus, 2022.)

Viimeisenä vertailukohtana voidaan tarkastella historiallisesti asuntolainojen korkoja. Vertailukohtana käytetään tässä osiossa 12 kuukauden euriborkorkoja sekä 1990-

luvun osalta 12 kuukauden Helibor-korkoa. Kuten yllä mainittu, 1980-luvulta eteenpäin rahoitusmarkkinat vapautuivat ja kotitalouksille oli tarjolla erittäin paljon asuntorahoitusta. Asuntolainojen korot olivat kuitenkin korkealla ja 1990-luvun puolivälissä korko kasvoi jopa 15 prosenttiin. Kriisin edetessä korkotaso lähti lopulta laskemaan radikaalisti. (Tilastokeskus, 2012.) Kun Suomen talous ajautui finanssikriisiin, liikkuvat korot noin 5,5 prosentissa ja laskivat siitä edelleen. Luvut olivat tällöin Euroopan tasolla ennätysellisen matalat. (Lehtinen, 2013.)

Esimerkkien perusteella voidaan siis todeta, että Suomen talous koki taloudelliset kriisit erittäin erilaisista lähtökohdista. Työllisyyden, tulotason sekä korkotason puolesta finanssikriisillä oli paremmat edellytykset kriisistä selviämiseen ja näin kävi. Analyysiosiossa verrataan samoja tunnuslukuja koronapandemian aikaisen talouden kanssa ja tarkastellaan, voidaanko luvuilla päätellä kriisistä selviytymisen mahdollisuutta.

3 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tässä luvussa käydään tarkemmin läpi tutkimusmenetelmää sekä analyysiä varten kerättyä aineistoa. Ensin tarkastellaan empiiristä tutkimusta datan tulkinnan välineenä ja tämän jälkeen keskitytään aineiston hankinnan kuvailuun sekä havainnollistamiseen.

3.1 Empiirinen tutkimus

Empiirinen tutkimusmenetelmä voidaan määritellä suunnitelmallisten havaintojen tekemiseksi. Tekemällä suunniteltuja havaintoja ilmiöstä prosessia voidaan kutsua tutkimukseksi. (Patten, 2017.) Vaikka empiirinen tutkimus tuottaa johtopäätöksiä havainnointiprosessin kautta, ei se menetelmänä sulje pois teoreettisuutta, päinvastoin. Ilman teoreettista viitekehystä ja jonkinlaista kiinnekohtaa tutkimus ei tuota parasta mahdollista lopputulosta. (Kallinen & Kinnunen) Tästä syystä tutkielman empiirisen aineiston tulkinnan työkaluksi on muodostettu edellisessä luvussa teoreettinen viitekehys.

Empiirisen tutkimuksen alle lukeutuu laatututkimuksen menetelmä (Kallinen & Kinnunen). Laatututkimuksessa aineiston keruun tulisi tapahtua niin, että sitä voisi tulkita mahdollisimman moniulotteisesti. Näkökulmaa tulisi siis olla mahdollista vaihtaa tarkastelijasta riippuen, sillä aineistolle olisi luonteenomaista esimerkiksi ilmaisullinen rikkaus sekä kompleksisuus. (Alasuutari, 2019.) Seuraavassa alaluvussa tarkastellaan aineistoa empiirisen- ja laatututkimuksen kohteena sekä muodostetaan yksityiskohtaisempi kokonaisuus aineiston sisällöstä.

3.2 Aineiston hankinta ja analysointi

Tutkielman aineisto muodostuu viiden kohdepankin tuottamasta datasta. Pankkien julkaisemista lehdistötiedotteista, tilinpäätöskertomuksista sekä muista julkaisuista poimitaan tutkielman kannalta olennaiset tiedot ja mahdollinen numeerinen data. Aineiston yksinkertaistamiseksi julkaisut voidaan havainnollistaa niiden aihealueiden mukaan taulukoissa, vaikkakin osa julkaisuista tuotti tietoa useammasta aihealueesta. Kuten yllä mainittu, tutkielman kannalta olennaisia aihekokonaisuuksia ovat erilaisten

asuntolainojen hakumäärät, lainojen suojaustuotteiden hakumäärät, kotitalouksien mahdollinen velkaantuminen sekä kiinnostuksen kasvu säästämiseen asuntolainalyhennysten ohella. Huomioitavaa kuitenkin on, etteivät kohdepankit välttämättä esitä dataa keskenään samankaltaisesti, vaan esimerkiksi tarkasteluajat ja tunnusluvut ovat eriäviä. Itse analyysiosio sisältää myös yksittäisiä julkaisuja varsinaisten aihealueiden ulkopuolelta, sillä ne auttavat ilmiön havainnollistamisessa.

Alla olevissa taulukoissa on esitetty aihealueiden mukaiset aineistot julkaisupäivän, kohdepankin sekä sisällön kautta. Ensin tarkastellaan relevantteja julkaisuja liittyen hakumäärien perspektiiviin ja tämän jälkeen aineistoa kootaan toisen pääteeman, maksukyvyyn, osalta. Alla olevassa taulukossa on esitetty julkaisut perinteisten asuntolainojen hakumäärien muutoksista.

Taulukko 1. Perinteisten asuntolainojen hakumäärien muutokset

Kohdepankki	Päivämäärä	Tiedotteen sisältö
Osuuspankki	23.4.2020	Maalis-huhtikuussa hakemuksia 20 prosenttia vähemmän
S-Pankki	9.6.2020	Toukokuussa myönnettyjen asuntolainojen määrä suurempi edellisvuoteen verrattuna
Osuuspankki	10.6.2020	Toukokuun lopussa 100 prosenttia enemmän hakemuksia kuin huhtikuussa
Nordea	17.6.2020	Huhti-toukokuussa hakemusmäärä enimmillään 25 prosenttia suurempi edellisvuoteen verrattuna
Nordea	21.7.2020	Vuoden 1. puolikkaalla 21 prosenttia enemmän hakemuksia edellisvuoteen verrattuna
S-Pankki	31.7.2020	Vuoden 1. puolikkaalla S-Pankin asuntolainakanta kasvoi 15,3 prosenttia
Nordea	24.10.2020	Vuoden kolmannella neljänneksellä 18 prosenttia enemmän myönnettyjä asuntolainoja edellisvuoteen verrattuna
Osuuspankki	17.2.2020	Syyskuussa 10 prosenttia enemmän myönnettyjä lainoja

Seuraavaan taulukkoon on koottu aineisto liittyen sijoitusasuntolainojen hakumäärien mahdollisiin muutoksiin.

Taulukko 2. Sijoitusasuntolainojen hakumäärien muutokset

Kohdepankki	Päivämäärä	Tiedotteen sisältö
Osuuspankki	23.4.2020	Alkuvuonna sijoitusasuntolainojen hakumäärät pienenevät perinteisiä asuntolainoja enemmän
Nordea	24.6.2020	Ensimmäisellä neljänneksellä lainojen kysyntä kasvoi 40 prosenttia
Osuuspankki	21.1.2021	Vuonna 2020 lainojen kysyntä kasvoi 10 prosenttia edellisvuoteen verrattuna
Osuuspankki	1.6.2021	Alkuvuonna 2021 kysyntä kasvanut alueesta riippuen 70–80 prosenttia edellisvuoteen verrattuna

Seuraava taulukko sisältää aineiston liittyen loma-asuntolainojen muutoksiin. Suurista muutoksista huolimatta julkaisuja aiheesta löytyi kohdepankeista vähän.

Taulukko 3. Loma-asuntolainojen hakumäärien muutokset

Kohdepankki	Päivämäärä	Tiedotteen sisältö
S-Pankki	9.6.2020	Huhtikuussa 50 prosenttia enemmän lainahakemuksia edellisvuoteen verrattuna Toukokuussa kaksinkertainen hakemusmäärä edellisvuoteen verrattuna
Osuuspankki	10.6.2020	Toukokuussa 79 prosenttia enemmän hakemuksia edellisvuoteen verrattuna Alueesta riippuen hakemusmäärien kasvu 100 prosenttia
Nordea	24.10.2020	Tammi-syyskuussa 40 prosentin kasvu hakemusmäärissä

Seuraavat taulukot muodostavat maksukyvyyn kokonaisuuden relevanteimman aineiston. Alla olevassa taulukossa on esitetty ensin muutokset erilaisten lainaturvatuotteiden hakumäärissä.

Taulukko 4. Lainaturvatuotteiden hakumäärien muutokset

Kohdepankki	Päivämäärä	Tiedotteen sisältö
Danske Bank	7.4.2020	Keväällä yhä useammat kiinnostuneita asuntolainan korkokatosta sekä kiinteästä korosta
Osuuspankki	7.5.2020	Maalis-huhtikuussa 25 prosenttia enemmän korkokattosopimuksia alkuvuoteen verrattuna
Danske Bank	2.2.2022	Vuosien 2020 ja 2022 välillä uusien lainoihin otettiin 20 prosenttia enemmän korkokattoja
Osuuspankki	4.2.2022	Korkosuojia käytetään enemmän maakunnissa, joissa velkasaldo pieni Vuonna 2021 korkokattoa otettiin asuntolainoihin enemmän kuin viitenä edellisenä vuonna

Seuraavassa taulukossa on esitetty julkaisut, jotka sisältävät tietoa säästämisestä asuntolainan ohella sekä yleisellä tasolla.

Taulukko 5. Säästämisen muutokset asuntolainojen ohella ja yleisesti

Kohdepankki	Päivämäärä	Tiedotteen sisältö
Nordea	26.11.2020	84 prosenttia suomalaisista asuntovelallista säästää säännöllisesti tai epäsäännöllisesti
Danske Bank	29.12.2020	Alle 7 prosenttia suomalaisten varoista sijoituksissa tai talletuksissa, suurin osa varallisuudesta kiinni asunnossa Suomalaisten usko vaurastumiseen heikennyt huomattavasti viime vuosina
Aktia	30.3.2021	Yli 25 prosenttia Aktian tutkimukseen vastanneista kiinnostunut sijoittamisesta lainaerää pienentämällä Kolmannes vastaajista halusi maksaa lainan mahdollisimman nopeasti pois Lainaerän pienentäminen sijoitustarkoituksessa kiinnosti enemmän niitä, jotka kokivat tuntevansa pörssituotteet
S-Pankki	16.2.2022	Alkuvuodesta 25 prosenttia asuntolaina-asiakkaista sijoitti johonkin rahastotuotteeseen Vuoden 2021 lopussa 33 prosenttia uusista asuntolaina-asiakkaista säästi johonkin rahastotuotteeseen

4 KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET ASUNTOLAINOIHIN

Seuraavissa alaluvuissa käydään yksityiskohtaisemmin läpi koronapandemian vaikutuksia kohdepankkien asiakkaiden asuntolainoihin hakumäärien, asiakkaiden maksukyvyyn, säästämisen sekä lainan suojaamisen osalta. Kappaleissa verrataan ilmiöitä myös edellä mainittuihin historiallisiin kriiseihin.

4.1 Muutokset asuntolainojen kysynnässä

4.1.1 Perinteiset asuntolainat

Kun koronapandemia alkoi leviämään maailmalla alkuvuodesta 2020, laajeni kotitalouksien huolestuneisuus myös asuntomarkkinoille. Huoli viruksesta pysäytti markkinat maaliskuussa 2020. Tällöin jokainen viidestä kohdepankista julkaisi asiakkailleen tiedon, jonka mukaan pankit tarjosivat eri suuruisia lyhennysvapaita asiakkaidensa asuntolainoihin veloituksetta (Nordea, 13.3.2020; Osuuspankki, 16.3.2020; Aktia, 16.3.2020; Danske Bank, 15.3.2020; S-Pankki, 16.3.2020). Esimerkiksi Osuuspankki vastaanotti päivittäin tuhansia lyhennysvapaan hakemuksia sen jälkeen, kun se ilmoitti lyhennysvapaistaan maaliskuun 2020 puolella välissä (Osuuspankki, 26.3.2020). Lisäksi se julkaisi vastaanottaneensa maaliskuun huhtikuussa 20 prosenttia vähemmän asuntolainahakemuksia viime vuoteen verrattuna (Osuuspankki, 23.4.2020). Danske Bank julkaisi omalta osaltaan, että asiakkaiden kysyntä lyhennysvapaille oli huhtikuun alussa jopa yli kymmenkertainen normaaliin tilanteeseen verrattuna (Danske Bank, 7.4.2020.) Itse kauppamääriin liittyen Osuuspankki julkaisi tilastotietoa, jonka mukaan kerros-, rivi- ja omakotitalojen kauppojen lukumäärä oli huhtikuussa 33,7 prosenttia pienempi edelliseen vuoteen verrattuna (Osuuspankki, 15.5.2020) Myös Danske Bankin mukaan asuntokauppojen määrät vähenivät pandemian alkuvaiheessa noin kolmanneksella (Danske Bank, 7.10.2020).

Markkinat selvisivät pandemian alkushokista kuitenkin suhteellisen hyvin, sillä asuntolainojen hakemusmäärien ollessa maaliskuun sekä huhtikuun alun suhteellisesti alhaisella tasolla, nousivat ne edellisiä vuosia ylittäviksi jo huhtikuun lopun ja toukokuun aikana. Kohdepankeista S-Pankki julkaisi, että jo toukokuun aikana se oli

myöntänyt enemmän asuntoluottoa edelliseen vuoteen verrattuna ja myös hakemusten kasvumäärä oli kohonnut suuremmaksi (S-Pankki, 9.6.2020). Nordea kertoi asuntolainahakemusten määrän olleen huhti- ja toukokuun vilkkaimmilla viikoilla jopa 25 prosenttia suurempi verrattuna edellisen vuoden määriin (Nordea, 17.6.2020). Osuuspankki osaltaan julkaisi, että se vastaanotti asuntolainahakemuksia toukokuun lopussa 100 prosenttia enemmän kuin huhtikuun 2020 alussa. Etenkin Turun, Tampereen ja Helsingin seudulla hakumäärät kasvoivat nopeasti. (Osuuspankki, 10.6.2020.)

Kesää kohti sekä hakemus- että myöntämismäärät jatkoivat kasvuaan. Nordea vastaanotti kokonaisuudessaan vuoden ensimmäisellä puolikkaalla 21 prosenttia enemmän asuntolainahakemuksia viime vuoteen verrattuna ja kiireisimmillä viikoilla luku kohosi 25 prosenttiin asti (Nordea, 21.7.2020). S-Pankin mukaan sen asuntolainakanta kasvoi 15,3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna ja näin ylsi kyseisen rahalaitoksen ennätyslukuksi (S-Pankki, 31.7.2020).

Asuntoluoton kysyntä laajeni entisestään myös loppuvuotta 2020 kohti ja asuntokauppojen näkökulmasta vuoden kiireisin kuukausi oli marraskuu (Osuuspankki, 17.2.2021). Vuoden kolmannella neljänneksellä Nordea myönsi asiakkailleen 18 prosenttia enemmän asuntolainoja edellisen vuoden samaan ajankohtaan verrattuna. Nordean mukaan pääkaupunkiseudun lisäksi huomattavaa kasvua asuntoluoton myöntömäärissä oli havaittavissa myös Rovaniemellä, Tampereella sekä Turussa, joissa heinä-syyskuussa myönnettiin asuntolainoja jopa 20-50 prosenttia enemmän edellisvuoden kyseiseen ajankohtaan verrattuna. (Nordea, 24.10.2020.) Osuuspankki myönsi osaltaan asiakkailleen syyskuussa 2020 10 prosenttia enemmän asuntolainoja verrattuna edellisvuoteen (Osuuspankki, 17.2.2020). Seuraavassa kuviossa tarkastellaan tarkemmin asuntolainakannan muutoksia vuositasolla.



Kuvio 1. Lainakannan vuosikasvu (mukaiillen Kostiainen, 2021)

Kuten kuviosta voidaan havaita, asuntoluoton ja -kaupan suosio jatkui vuodenvaihteen 2020–2021 yli ja kauppamäärien ennätyslukemia saavutettiin vielä vuoden alussa. Esimerkiksi Osuuspankin mukaan Tampereella tehtiin vuoden 2021 maaliskuussa jopa 42,9 prosenttia enemmän kauppaa verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon (Voutilainen, 2021). Loppuvuodesta 2021 uusien asuntolainojen nostomäärä pieneni hieman ja ensimmäinen negatiivinen vuositason muutos havaittiin lokakuussa 2021. Voidaan siis todeta, että kiireisin periodi uusien asuntolainojen sijoittui alkuvuodesta 2020 aina kesään 2021 asti. (Osuuspankki, 2022.)

Yllä mainittujen perusteella voidaan tiivistää, että markkinoiden toivuttua alkushokista olivat pandemian vaikutukset perinteisten asuntolainojen hakumäärien näkökulmasta erittäin merkittävät. Markkinoiden pysähdys oli lyhyt ja piristystä markkinoilla oli havaittavissa kauan.

4.1.2 Sijoitusasuntolainat

Perinteisten asuntolainojen lisäksi pandemian vaikutuksia voidaan tarkkailla myös sijoitusasuntolainojen näkökulmasta. Keväällä 2020 asuntolainojen hakumäärät putosivat väliaikaisesti kaikissa kohdepankeissa, ja Osuuspankin mukaan uusien sijoitusasuntolainahakijoiden osuus pieneni vielä enemmän kuin perinteisten asuntolainojen hakijoiden (Osuuspankki, 23.4.2020). Kohdepankeista Nordea kuitenkin julkaisi, että sen sijoitusasuntolainojen kysyntä kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä jopa 40 prosenttia. Kysynnän kasvua Nordeassa selittää jo useamman vuoden jatkunut asuntosijoitustrendin kasvu. Sijoitusasuntolainojen kysynnän lisäksi myös niiden hakumäärät euroissa ovat kasvaneet sekä takaisinmaksuajat pidentyneet. Nordean mukaan viiden edellisen vuoden aikana sijoitusasuntolainojen keskikoko on kasvanut jopa 30 prosenttia ja samaan aikaan takaisinmaksuajat ovat pidentyneet noin kahdella vuodella. Asuntosijoittamisen rakenteessa on myös nähtävillä muutoksia, sillä ensikertalaisten asuntosijoittajien määrä markkinoilla alkaa lähestyä aktiivisten sijoittajien määrää. (Nordea, 24.6.2020.) Lisäksi sijoitusasuntolainaa haetaan yhä nuorempana (Osuuspankki, 1.6.2021).

Pandemian edetessä haittavaikutukset sijoitusasuntorahoitusmarkkinoille jäivät odotettua pienemmiksi. Osuuspankki julkaisi, että vuoden 2020 osalta sijoitusasuntolainojen kysyntä itse asiassa kasvoi 10 prosenttia edellisvuoteen verrattuna (Osuuspankki 21.1.2021). Toisen tiedotteen mukaan sen sijoitusasuntolainojen kysyntä oli kasvanut alkuvuonna 2021 Kuopion ja Joensuun osalta jopa 80 prosenttia, kun taas Oulun osalta oli havaittu 70 prosentin kasvua hakumäärissä. Erittäin merkittäviä kasvulukuja voidaan selittää pandemian alkuaajan kysynnän notkahduksella, asuntosijoittamisen kiinnostuksen yleisellä kasvulla, matalalla lainojen korkotasolla sekä asuntosijoittajaa tukevalla verotuksella. (Osuuspankki, 1.6.2021.) Myös Suomen Pankki tutki sijoituslainojen kasvua ja kävi ilmi, että sijoitusasuntolainakanta on kasvanut lähes kaksinkertaisesti perinteiseen asuntolainaan verrattuna maaliskuun 2021 jälkeen (Suomen Pankki, 2021). Kohdepankeista Osuuspankki julkaisi myös dataa pidemmältä aikaväliltä, jonka mukaan sijoitusasuntolainahakemusten määrä on kymmenessä vuodessa noin kolminkertaistunut. Samaan aikaan lainanhakijoiden keski-ikä on laskussa ja asuntosijoitusmarkkinat tasa-arvoistumassa. (Osuuspankki, 22.11.2021.)

Yllä mainittujen perusteella voidaan tiivistää pandemian vaikutuksia sijoitusasuntolainoihin. Markkinoiden hetkellisen pysähdyksen jälkeen sijoitusasuntolainojen hakumäärät, hakukoot sekä laina-ajat ovat kasvaneet merkittävästi. Asuntosijoittaminen on ollut trendinä Suomessa jo usean vuoden ja pandemian aiheuttama pysähdys erilaisten palveluiden tarjoamisessa on mahdollistanut ylimääräisten varojen suuntauksen esimerkiksi asuntosijoitusmarkkinoille.

4.1.3 Loma-asuntolainat

Seuraavaksi voidaan tarkastella pandemian vaikutuksia loma-asuntolainoihin. Kuten aiemmissakin lainakategorioissa, myös mökkilainojen hakumäärissä oli havaittavissa suurta kasvua pandemian alkunotkahduksen jälkeen. S-Pankin mukaan se vastaanotti huhtikuussa 2020 jopa 50 prosenttia enemmän hakemuksia loma-asuntolainoista verrattuna vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan. Toukokuussa kasvu mökkilainojen hakemuksissa oli kaksinkertainen edellisvuoteen verrattuna. (S-Pankki, 9.6.2020.) Hakemusten kasvumäärä oli samankaltainen myös Osuuspankillä, sillä sen mukaan lainahakemukset vapaa-ajan asuntoihin olivat toukokuussa 2020 kaksinkertaiset edellisvuoteen verrattuna Uudenmaan, Pirkanmaan sekä Päijät-Hämeen osalta. Mökkilainoja haettiin enemmän liki kaikkialla Suomessa ja Osuuspankista lainaa haettiin toukokuussa yhteensä 79 prosenttia enemmän verrattuna edellisvuoteen. (Osuuspankki, 10.6.2020.) Myös Nordeassa määrät olivat kasvussa. Sen julkaiseman tiedon mukaan vapaa-ajan asunnon ostamista tai rakentamista varten otetut lainat olivat kasvaneet tammi-syyskuussa 2020 yli 40 prosenttia vuoden takaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Tavallisesta poiketen hakemusten kasvumäärä on jatkanut kasvuaan niin ikään kesän yli. (Nordea, 24.10.2020.)

Kohdepankeista Osuuspankki ja S-Pankki teettivät vuosien 2020-2021 osalta tutkimuksia asiakkaidensa asumistoiveista sekä kiinnostuksesta vapaa-ajan asunnon käyttöön ja mahdolliseen hankkimiseen. Osuuspankin tutkimustuloksista selvisi, että yhä useammat käyttävät vapaa-ajan asuntoaan aktiivisemmin. Vuonna 2020 vapaa-ajan asunnoista kymmenen prosenttia oli tyhjillään ja vuoden päästä sama luku oli vain neljä prosenttia. (Osuuspankki, 20.7.2021.) Myös S-Pankin tutkimustuloksista selvisi,

että ihmiset haluaisivat viettää mökillä enemmän aikaa. Koronapandemian vaikutus on selkeä, sillä seitsemän prosenttia kyselyyn vastaajista ilmoitti etätöiden olevan syynä mökillä olon lisääntymiseen. Myös koronakaranteeni oli testin mukaan useille syy lähteä mökille, erityisesti yli 60-vuotiaiden osalta. Lisäksi tutkimuksesta kävi ilmi, että suomalaiset ovat valmiita maksamaan loma-asunnoista yhä enemmän. Tutkimuksen mukaan suurin osa ostoa suunnittelevista on varautunut maksamaan mökistä 40 000–150 000 euroa ja vuoteen 2019 verrattuna budjetti on kasvanut huomattavasti. Jopa lähes viidennes mökin ostoa suunnittelevista olisi valmis maksamaan siitä yli 150 000 euroa. (S-Pankki, 23.4.2021.) Kasvava kiinnostus mökin hankintaan sekä suurempi maksuhalukkuus voivat ylläpitää mökkeilyn trendiä vielä koronapandemian jälkeen.

Yllä mainittujen perusteella voidaan todeta, että loma-asunnon omistaminen on ollut merkittävästi kasvava trendi koronapandemian aikana. Koska kriisiaika on muuttanut pysyvästi kotitalouksien suhdetta vapaa-ajan asunnolla olemiseen, on todennäköistä, että mökkilainojen korkea kysyntä jatkuu vielä pitkään.

4.2 Muutokset asiakkaiden maksukyvyssä

Seuraavassa alaluvussa keskitytään tarkastelemaan pandemian vaikutuksia suomalaisten maksukykyyn asuntolainojen näkökulmasta. Alaluvussa muodostetaan käsitys maksukyvyyn kehityksestä velkaantumisen, säästämisen asuntolainan rinnalla sekä asuntolainan koron suojaamisen kautta.

4.2.1. Asuntolainan koron suojaaminen

Ensiksi voidaan tarkastella pandemian vaikutuksia asuntolainan suojaamiseen mahdolliselta koronnousulta. Suomessa asuntolainat ovat pääosin muuttuvakorkoisia, eli koron määrä muuttuu viitekoron mukana. Viime vuosien aikana viitekorkoina ovat olleet euriborkorot sekä luottolaitosten omat viitekorot, joita kutsutaan prime-koroiksi. Vuosituhannen vaihteen jälkeen yhä useammat asuntolainat ovat sidottu juuri euriborkorkoon muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta. (Putkuri, 2020.) Viime vuosina asuntolainamarkkinoilla on vallinnut jopa historiallisen alhainen korkotaso (Putkuri, 2020; Mäki-Fränti, 2021). Vaikka euriborkorot ovat olleet jopa negatiivisia,

yhä useampi alkoi kiinnittää huomiota mahdolliseen koronnouluun koronapandemian myötä.

Keväästä 2020 lähtien useat kohdepankit uutisoivat asiakkaidensa kiinnostuksen kasvusta esimerkiksi asuntolainojen korkokattoja kohtaan. Korkokatolla tarkoitetaan lainan viitekorolle asetettavaa ylärajaa, jota ylempäs korot eivät nouse (Nordea; Osuuspankki). Huhtikuussa 2020 Danske Bankin mukaan yhä useammat asiakkaat olivat kiinnostuneita asuntolainojen korkokatosta sekä kiinteistä koroista (Danske Bank, 7.4.2020). Sama ilmiö havaittiin myös Osuuspankissa, sillä sen mukaan korkokattosopimuksia tehtiin maaliskuussa 2020 jopa 25 prosenttia enemmän alkuvuoteen verrattuna (Osuuspankki, 7.5.2020). Kuten aiemmassa luvussa mainittiin, samalla ajanjaksolla Osuuspankki vastaanotti 20 prosenttia vähemmän uusia asuntolainahakemuksia, joten kasvu korkokattojen kysynnässä on erittäin merkittävä.

Vuonna 2022 Danske Bank uutisoi suomalaisten ennakkoinnin koronnouluja vastaan jatkuvan edelleen. Sen tekemän kyselyn mukaan 41 prosenttia asuntovelallisista on huolissaan korkojen noususta, kun vuonna 2019 vastaava osuus oli noin kolmannes vastaajista. Korkosuojujen osalta Danske Bank havaitsi vuosien 2020–2022 välillä merkittävän kasvun, sillä vuonna 2020 korkosuoja otettiin 20 prosenttiin lainoista ja vuonna 2022 vastaava määrä oli 40 prosenttia. (Danske Bank, 2.2.2022.) Osuuspankin mukaan vuonna 2021 30 prosenttiin kaikista uusista asuntolainoista otettiin korkokatto. Tiedotteen mukaan korkokaton hankkimiseen vaikuttivat hankitun asunnon tyyppi, lainamäärä sekä sijainti. Omakotitalolainoista 40 prosenttiin otettiin korkosuojuukset ja se oli asuntomuotona suojatuin. Osuuspankin mukaan myös summaltaan pienempiä asuntolainoja suojataan merkittävästi enemmän. Ero lainojen suojuuksessa oli havaittavissa myös paikkakunnittain. Esimerkiksi Uudellamaalla lainasummat ovat maan suurimmat, mutta niistä suojataan vain 34 prosenttia. Vertailukohteena voidaan pitää Kainuuta, jossa keskimääräinen asuntolainan velkasaldo on maan pienin. Siellä noin puolet asuntolainoista sisältävät jonkin lainasuojujan, esimerkiksi korkokaton tai takaismaksuturvan. Yleisesti Osuuspankin mukaan korkokattoa otettiin asuntolainoihin vuonna 2021 enemmän kuin viitenä edellisenä vuonna. (Osuuspankki, 4.2.2022.)

Yllä mainittujen perusteella voidaan summata pandemian vaikutuksia kotitalouksien haluun suojata asuntolainan korkoja. Erityisesti pandemian alkuaian herättämä epävarmuus omaa tulevaisuutta ja taloutta kohti sai kotitaloudet kiinnostumaan esimerkiksi korkokatoista enenevin määrin. Nykyhetken matala korkotaso yhdistettynä kiinnostukseen mahdollisti suuren tilastollisen kasvun asuntolainojen korkojen suojaamisessa.

4.2.2 Säästäminen asuntolainan rinnalla

Kokonaiskuvaa maksukyvyyn mahdollisesta säilymisestä voidaan täydentää tarkastelemalla kotitalouksien säästämistä asuntolainan rinnalla sekä yleisesti. Kohdepankeista Nordea, Danske Bank, Osuuspankki sekä Aktia uutisoivat, että suomalaisten säästöt pandemia-aikana nousivat huomattavasti (Nordea 18.6.2021; Danske Bank, 17.3.2021; Heiskanen, 2021; Aktia 18.10.2021). Nordean mukaan ylimääräisiä säästöjä kertyi jopa 7 miljardia euroa (Nordea, 18.6.2021). Osuuspankin pääekonomisti Reijo Heiskanen huomautti, että kotitalouksien säästöjen kasvu kriisiaikana on tuttu ilmiö, sillä niin on käynyt sekä 1990-luvun laman- että finanssikriisin aikana (Heiskanen, 2021). Useat kohdepankit julkaisivat pandemian edetessä tutkimustietoa liittyen suomalaisten säästämiskäyttäytymiseen sekä uskoon vaurastumisesta. Seuraavissa kappaleissa tarkastellaan näiden tärkeimpiä havaintoja.

Vuoden 2020 lopussa Nordea julkaisi tutkimustuloksiaan, joiden mukaan jopa 84 prosenttia suomalaisista asuntovelallisista säästää lainanlyhennysten rinnalla joko säännöllisesti tai epäsäännöllisesti. Vastaajista 56 prosenttia kohdistaa säästämisensä talletustilille, joka ei kuitenkaan tuota talletukselle korkoa. Toiseksi suosituin säästökohde olivat rahastot ja 59 prosenttia tutkimukseen osallistuneista ilmoittaa säästävänsä varautuakseen tulevaisuuteen. Nordean mukaan esimerkiksi rahastosäästäminen asuntolainan rinnalla on kuitenkin huomattavasti suosittumpaa naapurimaassa Ruotsissa. (Nordea, 26.11.2020.)

Kohdepankeista myös Danske Bank tutki suomalaisten säästämistä sekä vaurastumissuunnitelmia. Tutkimuksessa kävi ilmi, että suomalaisten usko omaan vaurastumiseen oli jopa romahtanut muutaman vuoden kuluessa. Vuonna 2018 42 prosenttia vastaajista uskoi voivansa vaurastua jossain vaiheessa elämäänsä. Kun

tutkimus toteutettiin uudelleen loppuvuodesta 2020, vastaava luku oli pudonnut 25 prosenttiin. Vastauksissa oli eroja erityisesti sukupuolten sekä ikäryhmien välillä. Naisten usko tulevaisuuden vaurastumiseen oli heikompaa ja mitä nuorempi vastaaja oli, sitä optimistisempi luotto tulevaisuuteen oli. Danske Bankin mukaan suurin osa suomalaisten varallisuudessa on kiinni asunnoissa ja vain alle 7 prosenttia varoista on talletuksia, osakkeita tai rahasto-osuuksia. Kuten myös yllä mainitussa Nordean tutkimuksessa, myös Danske Bankin mukaan kiinnostus säästämiseen oli huomattavasti pienempää kuin Ruotsissa. Tutkimuksessa tehtiin myös kiinnostavia havaintoja liittyen suomalaisten mielestä “hyväksytyihin” tapoihin vaurastua sekä todennäköisimmiksi nähdyt vaurastumisen lähteet omalle kohdalle. Suomalaisista 31 prosenttia piti lottovoittoa hyväksyttävänä tapana rikastua, kun taas aktiivinen kaupankäynti arvopapereilla tai kuukausitasolla alle 500 euron sijoittaminen olivat 10 prosentin mielestä hyväksyttäviä vaurastumiskeinoja. Vastaajista suurin osa eli 41 prosenttia koki, että todennäköisin keino omalle vaurastumiselle olisi lottovoitto. Tutkimuksen mukaan 38 prosentille säästäminen ja tarkka kulukuuri olisi todennäköinen tapa vaurastua, mutta arvopapereiden kaupankäynnillä sekä sijoittamalla alle 500 euroa kuussa uskoivat rikastuvansa vain 9 ja 15 prosenttia. Näin voidaan havaita, että useat suomalaiset omaavat hieman skeptisen näkökulman sijoittamiseen sekä vaurastumiseen, mutta tutkimustulosten mukaan nuorempi sukupolvi on realistisempi. (Danske Bank, 29.12.2020.)

Saman kaltaisia havaintoja suomalaisten säästämisestä sekä vaurastumisesta löytyi myös Aktian toteuttamasta tutkimuksesta vuoden 2021 alussa. Tutkimuksen mukaan noin 50 prosentilla säästöt ovat pankkitilillä ja noin kolmanneksella ei ole lainkaan säästöjä tai sijoituksia. Eroavaisuuksia havaittiin jälleen Suomen ja Ruotsin välillä. Suomalaisista 46 prosenttia omisti osake- tai rahasto-osuuksia, kun Ruotsissa vastaava luku oli 62 prosenttia. Aktian mukaan myönteistä kehitystä voidaan kuitenkin havaita, sillä vuoteen 2019 verrattuna yhä enemmän varoja on siirtynyt pankkitileiltä sijoitusinstrumentteihin. Tutkimuksen mukaan alkuvuonna 2021 kuukausittain säästävien suomalaisten osuus oli 41 prosenttia. Kuten yllä mainitussa Danske Bankin tutkimuksessa, myös Aktian tutkimustuloksissa havaittiin hieman epärealistisia vaurastumissuunnitelmia. Jopa 40 prosenttia vastanneista, jotka suunnittelevat vaurastumista eivät sijoita lainkaan osakkeisiin, rahastoihin, asuntoihin tai metsään. Ruotsissa vaurastumista suunnittelevista jopa 80 prosenttia sijoittaa johonkin yllä

mainitusta. Yhtäläisyyksiä Suomen ja Ruotsin välillä oli kuitenkin havaittavissa, kun tarkasteltiin sijoittamista asuntolainan rinnalla. Aktian tutkimuksen mukaan molemmista maista useampaa kuin joka neljättä kiinnostaa sijoittaminen lainaerää pienentämällä, kun taas noin kolmannes haluaa maksaa asuntovelan mahdollisimman nopeasti pois. Olennaiseksi eroksi sijoitushalussa asuntolainan rinnalla koettiin se, kuinka hyväksi vastaaja koki pörssiosakkeisiin liittyvän osaamisensa. Toisin sanoen, mitä paremmaksi vastaaja koki tietämyksensä pörssituotteista, sitä todennäköisemmin lainaerän pienentäminen sekä laina-ajan pidentäminen nähtiin hyvänä mahdollisuutena sijoittaa varoja muualle. (Aktia, 30.3.2021.)

Myös S-Pankki ilmoitti rahastosäästämisen suosion kasvusta asuntolaina-asiakkaidensa osalta. Sen mukaan alkuvuodesta 2022 25 prosenttia kaikista asuntolaina-asiakkaista sijoitti johonkin rahastotuotteeseen. Merkittävää kehitystä on havaittu erityisesti uusien asuntolaina-asiakkaiden osalta, sillä kyseisestä ryhmästä jopa kolmannes säästi rahastoon vuoden 2021 lopussa. (S-Pankki, 16.2.2022.)

Yllä mainittujen perusteella voidaan tiivistää pandemian vaikutuksia suomalaisten säästämiseen asuntolainan rinnalla. Useat suomalaiset säästävät joko säännöllisesti tai epäsäännöllisesti, mutta usein säästökohde eivät tuota parhaita tuloksia vaurastumisen suhteen. Sekä Aktian että Danske Bankin tutkimustulosten perusteella suomalaiset ovat hieman skeptisiä ja epävarmoja sijoittamiseen liittyen. On kuitenkin todennäköistä, että nuorempien sukupolvien myötä säästäminen esimerkiksi osakkeisiin sekä rahastoihin lisääntyy entisestään. Tätä vaikutusta voivat lisätä myös korona-aikana kasvaneet säästöt.

4.2.3 Asiakkaiden velkaantuminen

Seuraavaksi voidaan tarkastella kotitalouksien velkaantumista ilmiönä, jonka taustalla ovat Covid-19-pandemian vaikutukset asuntolainoihin. Mahdollinen velkaantuminen ja asuntolaina ovat tiiviisti yhteydessä toisiinsa, sillä valtaosa kotitalouksien velasta on asumiseen liittyvää velkaa (Putkuri, 2020; Mäki-Fränti, 2021). Tällä velalla tarkoitetaan henkilökohtaisia asunto- ja sijoitusasuntolainoja sekä talonyhtiölainoja. Asumiseen liittyvän lainan määrä on kasvanut suhteessa sekä kotitalouksien kokonaisvelkaan että sen tuloihin nähden. Esimerkiksi 2000-luvun alussa asumiseen

liittyvän velan osuus kokonaislainoista oli 62 prosenttia, kun taas kesäkuussa 2020 osuus oli 75 prosenttia. Asuntovelan määrä tuloja kohti oli kesäkuun 2020 lopussa noin 130,5 prosenttia eli määrä oli lähes kaksinkertaistunut vuosituhannen vaihteesta lähtien. (Putkuri, 2020.) Yllä mainittu kasvu ei kuitenkaan ole ollut tasaista, vaan suurin harppaus asuntovelan kasvussa suhteessa tuloihin tapahtui 2000-luvun alussa. Nordean ekonomisti Juho Kostiaisen mukaan viimeisen kymmenen vuoden aikana ei ole havaittu merkittävää kasvua, vaan määrä on pysynyt noin 80 prosentissa. Kostiaisen mukaan suomalaiset ovatkin kerryttäneet viimeisen kymmenen vuoden aikana varallisuutta nopeammin kuin velkaantuneet. Lisäksi verrattuna esimerkiksi Norjaan, suomalaisten velkaantuminen suhteessa tuloihin on huomattavasti matalammalla tasolla. (Kostiainen, 2021.)

Kotitalouksien asuntolainoille tyypillistä on myös se, että ne ovat jakautuneet erittäin epätasaisesti (Putkuri, 2020; Mäki-Fränti, 2021). Näin ollen merkittävä osa kokonaisasuntovelasta kuuluu niille kotitalouksille, joiden kokonaisvelat ovat sen tuloihin nähden suurimmat (Putkuri, 2020). Kuten yllä mainittu, asuntovelkaa oli kesällä 2020 keskimäärin 130,5 prosenttia suhteessa kotitalouden tuloihin. Vuonna 2019 on kuitenkin arvioitu, että kuudella prosentilla kotitalouksista on velkaa vähintään neljä kertaa käytettävien tulojen verran. Usein nämä kotitaloudet kuuluvat kuitenkin joko hyvä- tai keskituloisten joukkoon. (Mäki-Fränti, 2021.) Asuntovelan jakautumiseen vaikuttaa myös huomattavasti kotitalouden sijainti. Vuosituhannen vaihteen jälkeen merkittävin osa Suomen henkilöasiakkaiden kokonaisasuntovelkaa on sijoittunut kasvukeskuksiin, kuten Helsinkiin, Turkuun ja Tampereelle. (Putkuri, 2020.)

Yllä mainitun perusteella voidaan tiivistää suomalaisten kotitalouksien velkaantumisen nykyistä ja pandemiaa edeltävää tilannetta. Velkataakka on kasvanut tilastollisesti paljon, mutta sitä vastoin myös kotitalouksien varallisuus on korkealla. Sekä varallisuus että lainojen sijoittuminen maksukykyisille kotitalouksille indikoivat sitä, ettei suomalaisten velkaantuminen ole nykyhetkenä ajankohtainen ilmiö.

4.3. Koronapandemia ja Suomen talous

Toisessa luvussa tarkasteltiin historiallisten kriisien taustoja sekä seurauksia asuntomarkkinoilla. Tämän jälkeen pyrittiin muodostamaan käsitys Suomen

taloudesta kyseisinä aikoina, jotta voitaisiin tutkia kriisien seurauksien vakavuuden sekä taloudellisen tilanteen yhteyttä. Jotta empiirisen tutkimuksen aineistoa voidaan tarkastella teoreettisessa kontekstissa, tulee perehtyä myös koronapandemian aikaiseen taloustilanteeseen työllisyyden, ansiotason sekä korkotason näkökulmista.

Ensin voidaan tarkastella työllisyyden kehitystä koronapandemian aikana. Maaliskuussa 2020 työllisyysaste Suomessa oli 71,8 prosenttia (Tilastokeskus, 2020). Luku on tämän jälkeen kasvanut ja helmikuussa työllisyysaste oli 72,7 prosenttia (Tilastokeskus, 2022). Voidaan siis huomata, että kahden vuoden aikana työllisyysaste on pysynyt erittäin vakaana ja pandemian seuraukset ovat olleet jopa positiiviset.

Seuraavaksi voidaan tarkastella ansiotasoa hyödyntäen jälleen reaaliansioindeksiä. Vuonna 2020 reaaliansiot kasvoivat 1,5 prosentin vuosivauhtia. Kuitenkin vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä indeksiluku putosi -1,1 prosenttiin. Lasku oli 2000-luvun suurin reaaliansioiden kehityksessä tapahtunut pudotus neljännesvuosittain tarkasteltuna. (Tilastokeskus, 2022.)

Viimeisenä talouden tunnuslukuna voidaan tarkastella pandemia-ajan korkokehitystä. Maaliskuussa 2020 12 kuukauden euriborkoron arvo oli -0,266 ja maaliskuussa 2022 arvo on -0,237. Matalimmillaan korko on kuitenkin kyseisellä aikavälillä laskenut alle -0,5:een. (Suomen Pankki.)

Yllä mainittujen perusteella voidaan tiivistää, että talouden tilanne pandemiaa edeltävä aikana oli hyvä erityisesti historiallisesti matalan korkotason vuoksi. Pandemian seurauksena työllisyys ja korkotaso eivät kokeneet erityisen vakavia laskuja, mutta ansiotaso kärsi huomattavasti.

Luvun lopussa taloustilanteen eroa voidaan vielä verrata historialliseen kontekstiin. Finanssikriisiin ja 1990-luvun lamaan verrattuna työllisyyden alkutilanteessa ei ollut huomattavaa eroa. Eroavaisuuksia voidaan havaita työllisyyden kehityksessä, sillä finanssikriisiin ja koronapandemian seurauksena työllisyyden vaikutukset jäivät muutaman prosentin heittelyyn, kun 1990-luvulla työllisyys putosi noin kymmenellä prosentilla. Ansiotason osalta pandemian seuraukset olivat vakavimmat verrattuna historialliseen kontekstiin. Kolmen kriisin osalta suurimmat prosentuaaliset

eroavaisuudet olivat kuitenkin korkotasossa, sillä 1990-luvulla korot olivat jopa noin kolme kertaa suuremmat finanssikriisiin verrattuna. Lisäksi molempien kriisien korkoerot olivat erittäin huomattavia pandemian negatiiviseen korkotasoon verrattuna.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä kappaleessa vastataan tutkimuksen alussa esitettyyn tutkimuskysymykseen sekä pohditaan työn johtopäätöksiä teoreettisen viitekehyksen kontekstissa. Alaluvuissa arvioidaan myös tutkimuksen luotettavuutta sekä mahdollisia rajoitteita. Luvun lopussa esitetään myös aiheen pohjalta relevantteja jatkotutkimusehdotuksia.

5.1 Teoreettiset johtopäätökset ja vastaus tutkimuskysymyksiin

Tutkimuksen tavoitteeksi määriteltiin alussa koronapandemian vaikutusten tarkastelu henkilöasiakkaiden näkökulmasta. Kokonaiskuva vaikutuksista pyrittiin muodostamaan viiden kohdepankin datan perusteella ja olennaisimmat näkökulmat olivat muutokset asuntolainojen hakumäärissä ja -asiakkaiden maksukyvyssä sekä vaikutusten vertailu historiallisessa kontekstissa. Tutkimuskysymykseksi määriteltiin:

Millaisia vaikutuksia koronapandemialla on ollut suomalaisten henkilöasiakkaiden asuntolainoihin?

Vastaukset kysymykseen voidaan käydä läpi olennaisten näkökulmien sekä teoreettisen viitekehyksen kautta. Kun pandemian vaikutuksia asuntolainamarkkinoilla verrattiin 1990-luvun lamaan sekä finanssikriisiin, olivat seuraukset hyvin samankaltaiset jälkimmäiseen verrattuna. Sekä koronapandemia että finanssikriisi aiheuttivat lyhytaikaisen shokin pysäyttäen asuntomarkkinat, mutta kauppamäärät ja asuntojen hinnat kääntyivät erittäin nopeasti nousuun. Markkinoiden piristymisen näkökulmasta koronapandemiasta selvittiin kriisinä parhaiten. Kun pandemian vaikutuksia tutkittiin perinteisten asuntolainojen, sijoitusasuntolainojen sekä loma-asuntolainojen hakumäärien perspektiivistä, huomattiin kaikissa edellä mainituissa kasvua vuoden 2020 alun jälkeen.

Tutkimuksessa tarkasteltiin myös maksukyvyyn käsitteen alla lainan suojaustuotteita, säästämistä asuntolainan rinnalla sekä velkaantumista. Koronapandemian seurauksena suosio esimerkiksi kohdepankkien tarjoamia korkokattoja kohtaan nousi

huomattavasti. Myös säästämässä asuntolainan rinnalla havaittiin merkittävää kasvua eikä kotitalouksien ylivelkaantumisesta ole vielä huolta. Maksukyvyyn osalta voidaan siis todeta, että koronapandemia kasvatti ennestään kotitalouksien kiinnostusta turvata oma talous poikkeustilanteiden varalta.

5.2 Teoreettinen kontribuutio

Koska tutkielma toteutettiin empiirisenä ja edelleen laatututkimuksena, tavoitteena oli tuoda esiin moniulotteinen katsaus yksittäisestä ilmiöstä. Koska aihe on todella uusi eikä koronapandemian loppua ole virallisesti määritelty, aiheesta tehdyt tieteelliset tutkimukset ja tulkinnat olivat erittäin vähissä tutkielman kirjoituksen aikana.

Tutkielma pyrki analysoimaan Covid-19-pandemian vaikutuksia asuntolainamarkkinoilla sekä havaitsemaan mahdollisia yhteneväisyyksiä markkinoiden reaktiolla historiallisten kriisien kanssa. Tutkielman toisessa ja neljännessä luvussa käytiin kriisiaikoja läpi Lehtisen (2013) ilmaisemien tunnuslukujen kautta ja tarkasteltiin, voisiko niiden perusteella muodostaa teoreettista pohjaa taloudellisten kriisien selviytymisen todennäköisyydestä. Kuten yllä mainittu, Suomen talous selvisi koronapandemiasta kriisinä parhaiten. Koronapandemia omasi optimaalisen lähtökohdan erityisesti korkotason osalta ja muiden muuttujien osalta se seurasi suhteellisen tarkasti aikaisempia kriisiaikoja. Olennaista on täten pohtia, voiko yksistään erittäin matala korkotaso mahdollistaa talouden vahvan selviytymisen rahoitusmarkkinakriisistä. Empiirinen aineisto puoltaa osaltaan väitettä, mutta vertailulle haasteita tuo koronapandemian uniikki luonne. Näin ollen selkeää kuviota kriisiajasta selviytymiselle ei voida vielä muodostaa varmuudella.

5.3 Liikkeenjohdolliset johtopäätökset

Yhä useammat liikepankit tarjoavat tuotteita, joiden avulla kotitaloudet voivat turvata taloutensa. Näihin kuuluvat esimerkiksi tutkielmassa esitetyt korkokattotuotteet sekä erilaiset säästötuotteet asuntolainalyhennysten rinnalla. Jotta pankit voivat minimoida mahdolliset tappiot johtuen talouskriisin vaikutuksesta asuntolaina-asiakkaiden taloudelliseen tilanteeseen, tulee esimerkiksi yllä mainittujen tuotteiden merkitystä korostaa. Näin voittavat sekä pankki että asiakas.

5.4 Tutkimuksen luotettavuus ja rajoitteet

Tutkielman luotettavuutta sekä mahdollisia rajoitteita voidaan tarkastella reliabiliteetin sekä validiteetin näkökulmista. Reliabiliteetti konseptina määritellään mahdollisuutena toteuttaa tutkimus uudelleen muuttumattomana ja samoin lopputuloksin. Validiteetilla sen sijaan viitataan siihen, ovatko tutkimusmenetelmä ja sen tulokset olleet yhteensopivia sen kanssa, mitä on haluttu tutkia. (Roberts & Priest, 2006.)

Tutkimus toteutettiin hyödyntäen Suomen johtavien asuntolainapankkien dataa, mikä lisää tutkielman validiteettia sekä reliabiliteettia. Uuden kohdepankin datan tutkiminen voisi tuoda uutta tietoa aiheeseen liittyen, mutta todennäköisesti kyseinen tieto toisi esille uuden näkökulman eikä tilastollista eroavaisuutta aineistoon. Tutkimuksen validiteettia erityisesti teoreettisen viitekehyksen näkökulmasta voisi edistää tutkimalla muidenkin historiallisten kriisien vaikutuksia asuntomarkkinoilla.

5.5 Jatkotutkimusehdotukset

Tutkielman aihe toi pintapuolisesti esille rahoituslaitosten riskienhallintaa erityisesti asuntolainojen osalta. Koska asuntorahoitustuotteet muodostavat pankeille erilaisia riskejä, tulisi kriisien vaikutuksia asuntolainoihin ja edelleen suoraan pankkien tuloksiin tutkia tarkemmin. Näin voidaan muodostaa realistisempi kuva pankkien aidosta haavoittuvaisuudesta asuntomarkkinoiden seurauksena.

Korkotasoa tutkiessa kävi myös ilmi, että erittäin suuri osa suomalaisista lainoista on liitetty muuttuvaan viitekorkoon, esimerkiksi euriboriin. Nopeasti muuttuvat korkotasot voivat lyhyessä ajassa muuttaa velallisen taloudellista tilannetta joko suuntaan tai toiseen. Edelliseen tutkimusehdotukseen liittyen voitaisiin siis tarkastella, kuinka merkittävän riskin muuttuvakorkoiset asuntolainat tuovat markkinoille.

LÄHTEET

- Ahoniemi, K. & Putkuri H. (2020). *Pohjoismaat Alttiita Koronaviruspandemian Voimistamille Asuntomarkkinoiden Riskeille*. Euro ja Talous. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2020/2/pohjoismaat-alttiita-koronaviruspandemian-voimistamille-asuntomarkkinoiden-riskeille/> Viitattu 1.3.2022.
- Ahoniemi, K., & Putkuri, H. (2021). *Pohjoismaiset Asuntomarkkinat Vahvassa Vedossa, Mutta Eivät Ilman riskejä*. Euro ja talous. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/1/pohjoismaiset-asuntomarkkinat-vahvassa-vedossa-mutta-eivat-ilman-riskeja/> Viitattu 1.3.2022.
- Aktia. (16.3.2020). *Aktia tarjoaa koronavirusilanteen helpottamiseksi lyhennysvapaata henkilö- ja yritysasiakkaille*. Aktia Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.aktia.com/fi/medialle/lehdist%C3%B6tiedotteet?page=/fi/press/release/1784706&dest=pressIframe> Viitattu 12.3.2022.
- Aktia. (30.3.2021). *Suomalaisten vaurastuminen hataralla pohjalla, Ruotsissa uskalletaan sijoittaa*. Aktia Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.aktia.com/fi/medialle/lehdist%C3%B6tiedotteet?page=/fi/press/release/1902050&dest=pressIframe> Viitattu 11.4.2022.
- Aktia. (18.10.2021). *Suomen talouskasvu hidastuu 2022 – yksityinen kulutus ei riitä kasvun pelastajaksi*. Aktia Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.aktia.com/fi/medialle/lehdist%C3%B6tiedotteet?page=/fi/press/release/1955320&dest=pressIframe> Viitattu 11.4.2022.
- Alasuutari, P. (2011). *Laadullinen tutkimus 2.0*. Tampere: Vastapaino.
- Baily, M., Litan, R., & Johnson, M. (2008). *The Origins of the Financial Crisis*. The Initiative on Business and Public Policy, 3, Fixing Finance. Haettu osoitteesta <https://doi.org/10.1.1.186.1658> Viitattu 10.3.2022.
- Danske Bank. (15.3.2020). *Danske Bank tarjoaa tukea ja joustavuutta koronaviruksen vaikutuksiin asiakkailleen*. Danske Bank Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2020/15032020> Viitattu 12.3.2022.

- Danske Bank. (7.4.2020). *Varovaisuus lisääntyy asuntomarkkinoilla, mutta koronaviruksen vaikutus on vielä rajallinen.* Danske Bank Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2020/07042020b> Viitattu 12.3.2022.
- Danske Bank. (29.12.2020). *Danske Bank: Suomalaisten usko omaan vaurastumiseensa on romahtanut parissa vuodessa.* Danske Bank Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2020/29122020> Viitattu 11.4.2022.
- Danske Bank. (17.3.2021). *Danske Bank: Suomen talous nousee koronakriisiä edeltävälle tasolle tämän vuoden lopussa.* Danske Bank Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2021/16032021> Viitattu 11.4.2022.
- Danske Bank. (2.2.2022). *Kuluttajan vuotta värittää inflaatio – korkojen nousu huolettaa nyt yli 40 prosenttia.* Danske Bank Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2022/02022022b> Viitattu 7.4.2022.
- Eerola, E. (2016). *Asuntolainat ja Yhdysvaltojen Suuri taantuma.* Euro & Talous. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2016-2/asuntolainat-ja-yhdysvaltojen-suuri-taantuma/> Viitattu 10.3.2022.
- Haavio, M., Kortelainen, M., & Kontulainen, J. (2009). *Taluskriisi, finanssikriisi ja ennustaminen.* Kansantaloudellinen Aikakauskirja. Haettu osoitteesta: <http://taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak32009/kak32009haavio.pdf>. Viitattu 1.3.2022.
- Heiskanen, R. (2021). *Kulutus palaa normaaliin, mutta kertyneitä säästöjä tuskin pistetään sileäksi.* OP Media. Haettu osoitteesta <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/kulutus-palaa-normaaliin/> Viitattu 11.4.2022.
- Honkanen, J. & Koskinen K. (2015). *Pankkitoiminnan rakennemuutos avannut tilaa varjopankeille.* Euro & Talous, 2. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/2/pankkitoiminnan-rakennemuutos-avannut-tilaa-varjopankeille/> Viitattu 10.3.2022.

- Jännäri, K., & Koskenkylä, H. (1995). *Suomen pankkikriisin syiden tarkastelua*. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, 91. vsk(1), 39-54. Haettu osoitteesta: <https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/KAK11995/KAK11995Jannari.pdf> Viitattu 10.2.2022.
- Kallinen, T., & Kinnunen, T. *Etnografia*. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) *Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja*. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Haettu osoitteesta: <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/> Viitattu 21.4.2022
- Kiander, J. (2001). *Laman opetukset: Suomen 1990-luvun kriisin syyt ja seuraukset*. VATT-Julkaisuja 27:5. Valtion Taloudellinen Tutkimuskeskus. Haettu osoitteesta <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148629/j27-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Viitattu 10.2.2022.
- Kostiainen, J. (2021). *Asuntomarkkinakatsaus Q2-2021 – Hellettä asuntomarkkinoilla*. Nordea Asuntomarkkinakatsaus. Haettu osoitteesta <https://corporate.nordea.com/article/66209/asuntomarkkinakatsaus-q2-2021-hellettee-asuntomarkkinoilla> Viitattu 11.4.2022.
- Kostiainen, J. (2021). *Asuntomarkkinakatsaus Q3-2021 - Helle väistyy*. Nordea Asuntomarkkinakatsaus. Haettu osoitteesta <https://corporate.nordea.com/article/67925/asuntomarkkinakatsaus-q3-2021-helle-vaestyy> Viitattu 12.3.2022.
- Lehtinen, I. (2013). *Taluskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista*. Tilastokeskus. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0 Viitattu 1.3.2022.
- Lehtinen, I. (2020). *Neljä Iskua Asuntomarkkinoille 30 vuodessa – Korona Voi vaikuttaa Kuten Finanssikriisi*. Tieto & Trendit. Haettu osoitteesta <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/nelja-iskua-asuntomarkkinoille-30-vuodessa-korona-voi-vaikuttaa-kuten-finanssikriisi/> Viitattu 1.3.2022.
- Lehtiö, S. (2004). *Suomen pankkikriisin taustatekijät, luonne ja kriisinhoito erityisesti säästöpankeissa*. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, 100. vsk(2), 173-178. Haettu osoitteesta <https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak22004/kak22004lehtio.pdf> Viitattu 10.3.2022.
- Mäki-Fränti, P. (2021). *Voimakkaasti Velkaantuneiden taloudellinen tilanne Vaihtelee Suomessa*. Euro ja Talous. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/voimakkaasti-velkaantuneiden-taloudellinen-tilanne-vaihtelee-suomessa/> Viitattu 1.3.2022.

- Nordea. *Korkosuojaus tuo turvaa asumiseen.* Nordea Henkilöasiakkaat. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojaukset.html> Viitattu 24.4.2022.
- Nordea. (13.3.2020). *Nordea tarjoaa lyhennysvapaita asuntolaina-asiakkaille sekä pienille ja keskisuurille yritysasiakkaille koronaviruksen takia.* Nordea Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.com/fi/media/2020-03-13/nordea-tarjoaa-lyhennysvapaita-asuntolaina-asiakkaille-seka-pienille-ja-keskisuurille-yritysasiakkaille-koronaviruksen-takia> Viitattu 12.3.2022.
- Nordea. (17.6.2020). *Koronakevät kasvatti remonttilainojen kysyntää Nordeassa.* Nordea Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.com/fi/media/2020-06-17/koronakevat-kasvatti-remonttilainojen-kysyntaa-nordeassa> Viitattu 12.3.2022.
- Nordea. (21.7.2020). *Asuntolainojen kasvava kysyntä ei pysähtynyt koronaan – kasvua lähes 8 prosenttia.* Nordea Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.com/fi/media/2020-07-21/asuntolainojen-kasvava-kysynta-ei-pysahtynyt-koronaan-kasvua-lahes-8-prosenttia> Viitattu 12.3.2022.
- Nordea. (26.11.2020). *Nordea tutki: Kotitalouksilla jää rahaa säästöön asuntolainan ohella.* Nordea Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.com/fi/media/2020-11-26/nordea-tutki-kotitalouksilla-jaa-rahaa-saastoon-asuntolainan-ohella> Viitattu 11.4.2022.
- Nordea. (24.10.2020). *Asuntolainojen ennätysyysyys Nordeassa – Suomessa kasvua koko vuonna jopa 21 prosenttia.* Nordea Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.nordea.com/fi/media/2020-10-24/asuntolainojen-ennatysyysyys-nordeassa-suomessa-kasvua-koko-vuonna-jopa-21-prosenttia> Viitattu 12.3.2022.
- Osuuspankki. *Korkokatto.* OP Henkilöasiakkaat. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto> Viitattu: 24.4.2022.
- Osuuspankki. (16.3.2020). *OP Ryhmä tarjoaa helpotusta luottojen maksuaikoihin kotitalouksille ja pk-yrityksille.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3600282_PRC Viitattu: 12.3.2022.

- Osuuspankki. (26.3.2020). *Näin koronakriisi näkyy asuntokaupassa: OP kannustaa kokeilemaan digitaalista asuntokauppaa.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3609603> PRC Viitattu 12.3.2022.
- Osuuspankki. (23.4.2020). *Asuntomarkkinoilla odotettavissa hiipumista – uusia asuntolainoja haettu 20 prosenttia vähemmän.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3642982> PRC Viitattu 5.4.2022.
- Osuuspankki. (7.5.2020). *Lainanmaksun turvaaminen on kiinnostanut asiakkaita koronakeväänä – korkokattosopimuksia tehtiin maalis-huhtikuussa neljännes alkuvuotta enemmän.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3658212> PRC Viitattu 7.4.2022.
- Osuuspankki. (15.5.2020). *Asuntokauppojen lukumäärä putosi huhtikuussa kolmanneksen viime vuodesta – hintojen muutokset kaupungeissa maltillisia.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3666902> PRC Viitattu 12.3.2022.
- Osuuspankki. (10.6.2020). *Asuntolainahakemusten määrä elpyi – OP:lle tulleiden lainahakemusten määrä kaksinkertaistui.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3690433> PRC Viitattu 12.3.2022.
- Osuuspankki. (21.1.2021). *Koronan vaikutukset asuntokauppaan jäivät vähäisiksi – markkinoilla odotettavissa pirteä kevät.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3870301> PRC Viitattu 5.4.2022.
- Osuuspankki. (17.2.2021). *OP Ryhmän asuntomarkkinakatsaus: Loppuvuoden markkinaralli tasaantuu, mutta edessä voi olla kiivas asuntokauppakevät.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3893492> PRC Viitattu 12.3.2022.
- Osuuspankki. (1.6.2021). *Sijoitusasuntolainojen kysyntä räjähdysmäisessä kasvussa – sijoittajat suuntaavat katsettaan yhä tiiviimmin myös Itä- ja Pohjois-Suomen kasvukeskuksiin.* OP Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=3988475> PRC Viitattu 5.4.2022.

- Osuuspankki. (22.11.2021). *Sijoitusasuntolainahakemusten määrä kolminkertaistunut kymmenessä vuodessa, naisten osuus hakijoista kasvaa tasaisesti*. OP Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=4121685_PRC Viitattu 5.4.2022.
- Osuuspankki. (4.2.2022). *Suurimpien asuntolainojen alueilla turvataan vähiten taloutta – lainaturvista erityisesti korkokaton suosio kasvoi viime vuonna*. OP Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta https://www.op.fi/op-ryhma/medialle/tiedotteet?id=4175002_PRC Viitattu 7.4.2022.
- Osuuspankki. (2022). *Asuntomarkkinakatsaus 2022/Q1*. OP Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/documents/20556/28168687/Asuntomarkkinakatsaus+2022+Q1/c6a32286-4f2b-08c3-965e-b94c74c310b8> Viitattu 24.4.2022.
- Patten, M. L. (2017). *Proposing empirical research: A guide to the fundamentals* (5. painos). New York, NY: Routledge.
- Putkuri, H. (2015). *Kotitalouksien Velka – Kuinka Paljon on liikaa?* Euro ja Talous. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/2/kotitalouksien-velka--kuinka-paljon-on-liikaa/> Viitattu 1.3.2022.
- Putkuri, H. (2020). *Asuntorahoituksen Trendit Suomessa Vuosituhannen Vaihteen Jälkeen*. Suomen Pankki. Haettu osoitteesta <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17677/A122-Hanna-Putkuri.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Viitattu 1.3.2022.
- Roberts, P., & Priest, H. (2006). *Reliability and validity in Research*. Nursing Standard, 20(44), 41–45. Haettu osoitteesta <https://doi.org/10.7748/ns2006.07.20.44.41.c6560> Viitattu 24.4.2022.
- S-Pankki. (16.3.2020). *S-Pankki tarjoaa jopa vuoden lyhennysvapaita koronaviruksen takia*. S-Pankki Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2020/s-pankki-tarjoaa-jopa-vuoden-lyhennysvapaita-koronaviruksen-takia/> Viitattu 12.3.2022.
- S-Pankki. (9.6.2020). *S-Pankin asuntolainoilla kysyntää: loma-asuntolainoja haettiin toukokuussa tuplasti viime vuoteen verrattuna*. S-Pankki Lehdistö tiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2020/s-pankin-asuntolainoilla-kysyntaa/> Viitattu 12.3.2022.

- S-Pankki. (31.7.2020). *S-Pankin puolivuosisikatsaus 1.1.-30.6.2020: Vahva kasvu asuntolainoissa jatkuu – suomalaiset palaamassa arkeen.* S-Pankki Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2020/puolivuosisikatsaus2020> Viitattu 12.3.2022.
- S-Pankki. (3.2.2021). *S-Pankin tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2020: Kasvua laajalla rintamalla – vahva päätös vuodelle.* S-Pankki Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2021/s-pankin-tilinpaatostiedote-2020/> Viitattu 12.3.2022.
- S-Pankki. (16.2.2022). *Korkojen nousu pohdituttaa – jo 1/3 S-Pankin uusista asuntolaina-asiakkaista rahastosäästäjiä.* S-Pankki Lehdistötiedotteet. Haettu osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/tiedotteet/2022/korkojen-nousu-pohdituttaa-jo-1-3-s-pankin-uusista-asuntolaina-asiakkaista-rahastosaastajia/> Viitattu 11.4.2022.
- Suomen Pankki. *Tilastot.* Haettu osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/> Viitattu 12.4.2022.
- Suomen Pankki. *Makrovakaupolitiikka.* Haettu osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/makrovakausvalvonta/makrovaikaupolitiikka/> Viitattu 12.3.2022.
- Suvanto, A. (1983). *Valuuttakauppa ja ulkomaisen rahoituksen välitys suomalaisten pankkien toiminnassa.* Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. Haettu osoitteesta <https://www.etla.fi/wp-content/uploads/B36.pdf/> Viitattu 5.4.2022.
- Tammilehto, P. (2020). *Koronavirus vs Finanssikriisi: "Nyt Tiedämme, Mistä on Kyse".* Uusi Suomi. Haettu osoitteesta <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/koronavirus-vs-finanssikriisi-nyt-tiedamme-mista-on-kyse/aa3ea0e8-5471-4c6d-b7ba-e219e8f76a99> Viitattu 12.3.2022.
- Tilastokeskus. (2012). *Pääkaupunkiseudulla asumisen elintaso on pysynyt ennallaan kolme sukupolvea.* Artikkelit. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/artikkelit/2012/art_2012-03-12_004.html?s=3 Viitattu 21.4.2022.
- Tilastokeskus. (2019). *Työvoimatilastoja 60 vuotta.* Työvoimatutkimus. Haettu osoitteesta https://tilastokeskus.fi/til/tyti/2018/16/tyti_2018_16_2019-12-03_tie_001_fi.html Viitattu 21.4.2022.

Tilastokeskus. (2022). *Työllisyys kasvoi edelleen helmikuussa*. Työvoimatutkimus. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/til/tyti/2022/02/tyti_2022_02_2022-03-22_tie_001_fi.html Viitattu 21.4.2022.

Tilastokeskus. (2022). *Työ, palkat ja toimeentulo*. Suomi lukuina. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_palkat.html#Yksityisten%20henkil%C3%B6iden%20tulot%20ja%20verot Viitattu 21.4.2022

Tilastokeskus. (2022). *Palkansaajien reaaliensiot laskivat 1,1 prosenttia lokajoulukuussa*. Ansiotasoindeksi. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/til/ati/2021/04/ati_2021_04_2022-02-04_tie_001_fi.html Viitattu 21.4.2022

Topi, J. (2015). *Finanssikriisien ehkäisyyn tarvitaan lisää keinoja*. Euro ja talous. Suomen Pankki. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/2/finanssikriisien-ehkaisyyn-tarvitaan-lisaa-keinoja/> Viitattu 21.4.2022

Voutilainen, T. (2021). *Asuntokauppa ylikuumenee – vai kuumenevatko todellisuudessa pelkät tilastot?* OP Media. Haettu osoitteesta <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/puhetta-asumisesta/asuntokauppa-ylikuumenee/> Viitattu 12.3.2022.

