

# SAAKO FREE ASUNTOLAINAA?

## Silpputyöläinen pankin tiskillä

Teksti: Pekka Raittinen

**Miten käy freelancemuusikolle pankissa asuntolainaa hakiessa? Vaikka pätkä- ja silpputyöt alkavat monella alalla olla enemmän sääntö kuin poikkeus, säännölliset kuukausiansiot ja vakituinen työsuhte nähdään edelleen monesti ainoana autuaaksi tekevänä työn muotona. Pankeilla ei kuitenkaan ole varaa käännättää freelancereita ja silpputyöläisiä lainaluukulta pois, sillä silloin ne rajaisivat paljon hyviä potentiaalisia asiakkaita palveluidensa ulkopuolelle.**

Vielä jokunen vuosi sitten freelancerina työskentelevällä saattoi olla vaikeuksia saada joistakin pankeista asuntolainaa – vaikka hänen puolisolllaan olisi ollut kuinka säännölliset tulot. Eräässä *Muusikon* tietoon tulleessa tapauksessa vuosituhaten vaihteesta pariskunta, jonka toinen puolisko on freelancemuusikko, käännettiin erään suuren suomalaisen pankin lainatiskiltä suoraan pois. Toisesta pankista kysyttäessä isohko asuntolaina kuitenkin järjestyi.

Sampo Pankin johtaja **Heidi Kauppi-Hopian** mielestä freelancerit kategorisesti pois rajaavaa asennetta ei suomalaisessa pankkimailmassa voi eikä saisi enää tänä päivänä esiintyä. Hänen mukaansa olisi pankilta hölmöä rajata tiettyjä ryhmiä ja potentiaalisia hyviä asiakkaita kokonaan lainan saannin ulkopuolelle. Pankeilla ei yksinkertaisesti ole varaa tällaiseen liike-toimintaan.

”Mielestäni pankista ei voida suoraan evätä lainaa sillä perusteella, että asiakkaan kuukausitulot eivät ole säännölliset. Asiakkaalla on aina oikeus vaatia, että hänen asiansa otetaan vakavasti”, pankinjohtaja summaa.

Vaikka pankkien toimintaympäristö ja taloudelliset näkymät muuttuivat radikaalisti viime vuoden lopulla, tämä ei Kauppi-Hopian mukaan tarkoita millään tavalla, että pankit olisivat kääntäneet lainahanoja kiinni. Asuntolainoja myönnetään koko ajan, ja lainan myöntämisen perusteet ovat säilyneet pääpiirteissään samanlaisina.

”Eivät nämä muutokset kohdistu mihinkään tiettyyn ryhmään, vaikka nyt varmasti tehdään pientä tarkistusta asiakkaan tulojen määrän ja jatkuvuuden suhteen. Jokainen ihminen joutuu tänä päivänä miettimään, minkälaiset näkymät ovat

esimerkiksi työllisyyden kannalta.”

”Vastaavasti pankin kuuluu huomioida se, mitä ympäristössä ja taloudessa tapahtuu. Katsonkin itse, että näissä asioissa pankki ja asiakas ovat samalla viivalla”, Kauppi-Hopia toteaa.

### Vuositulot tärkeimmät

Säännöllinen kuukausipalkka ei ole välttämättömyys laina-asioissa. Pankin kannalta tärkeintä ei ole se, miten paljon tuloja kullekin kuukaudelle osuu. Oleellista on, että keskimääräiset vuosiansiot ovat tiettyä tasoa. Näistä pankki laskee vuosiansiot kuukausille, ja niiden avulla pystytään laskemaan asiakkaan lainanottokyky.

”Lainan maksusuunnitelma täytyy miettiä sillä tavalla, ettei luoton takaisinmaksu jää epätasaisesti vuodelle jakaantuvien tulojen takia laahaamaan jäljessä”, Heidi Kauppi-Hopia selvittää. ”Täytyy miettiä, voisivatko eräpäivät tällaisessa tapauksessa olla vaikka kolmen kuukauden välein isompina erinä. Tällöin ei tule stressiä velallisellekaan.”

Asiakasta, jonka tuloista iso osa muodos-



tuu esimerkiksi kerran tai pari vuodessa maksettavista Teosto- ja Gramex-korvauksista, Kauppi-Hopia neuvoo hakemaan pankista lainan lyhennyksiin asiakaslähtöistä, omaan tilanteeseen räätälöityä ratkaisua.

”Tällainen tulonmuodostus voidaan huomioida takaisinmaksussa. Silloin kun tulee tuloja, lainanlyhennykset erääntyvät. Se on helpompi ihmiselle itselleenkin, koska silloin hänen ei tarvitse niin sanotusti jemmata rahoja. Loppujen lopuksihan me olemme pankissa asiakkaita varten, emmekä sillä tavalla, että meidän tarvitsisi saada asiat tehtyä tietyn kaavan mukaan.”

Kauppi-Hopia neuvoo, että henkilö, jonka tulot jakaantuvat epätasaisesti vuoden kuukausille, voi halutessaan esimerkiksi sopia ennakkokorkojen tai -lyhennyksien maksamisesta. Tällöin rahat varmasti menevät lainaan. Freelancerille on myös erityisen hyödyllistä olla oma asiakasvastuuhenkilö pankissa.

”Tämä helpottaa asiointia, kun oma yhteyshenkilö tietää mistä puhutaan. Monesti pätkätyöläisen on myös helpompaa antaa lainaa hakiessaan verotustiedot

kuin pelata monien eri työnantajien palkkakuittien kanssa. Verotiedoista näkyvät yhden vuoden viralliset tulot.”

## Pankki hakee jatkuvuutta

Minkälaiset sitten ovat lainan myöntämisen perusteet silppu- tai pätkätyöläiselle? Joutuuko freelancer maksamaan lainastaan enemmän kuin normaalia kuukausipalkkaa nauttiva esimerkiksi korkeampien marginaalien muodossa? Kauppi-Hopia ei täysin osta tällaista ajatusta, vaan toteaa jokaisen lainanottajan tilanteen olevan pankin kannalta erilainen ja sisältävän monia muuttujia.

”Voihan kuukausipalkkaisenkin työ loppua, eihän sekään ole mikään tae mistään. Mutta jos esimerkiksi keikkatyö on sillä tavalla jatkuvaa ja säännöllistä kuin sen pitäisi olla, ei laina käytännössä maksa enempää kuin päivättyössä olevalle. Takaisinmaksuriskillä voi toki olla hintansa. Nämä eivät kuitenkaan ole mitään apteekkihintoja kenellekään.”

Pankin täytyy lainaa antaessaan voida vakuuttaa siitä, että asiakas pystyy maksamaan. Tämä on tärkeää asiakkaallekin, koska on kuitenkin kysymys kodista ja asunnosta. Freelancerin maksukyvyistä viestivät pankille muun muassa hänen ammatillinen taustansa ja osaamisensa, halu tehdä työtä ja työtilaisuudet.

”Tässä näkyy ammattitaitoisen ja asiakaslähtöisen keskustelun tärkeys. Että saadaan näkemys siitä, mihin tulot perustuvat ja jatkuvatko ne. Eihän kukaan voi tietysti ihan varmasti tätä sanoa. Mutta voi päätellä, että ne todennäköisesti jatkuvat, jos ovat jatkuneet useita vuosia ja jos lainanhakija on ammattitaitoinen ja innokas tekemään töitä.”

”Eikä keikkatyöläiseltä tietenkään voi myöskään edellyttää, että hän tietäisi seuraavan joulun työtilannetta tammikuussa. Tässä katsotaan, miten edelliset vuodet ovat menneet ja onko siitä muutosta. Toimitaan-ko edelleen samoissa ympyröissä? Pankin täytyy katsoa sekä taaksepäin että eteenpäin ja tehdä sen pohjalta ratkaisunsa”, Kauppi-Hopia taustoittaa.

Kauppi-Hopian mukaan pankin ammattitaitoon kuuluu, että asiakkaan kanssa puhutaan ja häntä kuunnellaan. Pankin kannalta on vaativampi tehtävä arvioida sellaisen henkilön takaisinmaksukykyä, jolla on useita työnantajia.

”Ei voi arvioida pelkästään sitä, mitä on ollut aiemmin, vaan myös sitä, jatkuvatko tulot. Joutuu yksi kerrallaan kysymään, jatkuuko jokin tietyn työnantajan työ ja onko sitä koko ajan. Tuleeko samalta taholta aina silloin tällöin toimeksiantoja, vaikka ei olisi mitään sopimusta.”

## Kuinka paljon?

Tavallaan se, että on useampia työnantajia, on pankin näkökulmasta jopa hyvä asia. Tällöin kaikki ei ole yhden kortin varassa.

On epätodennäköistä, että kymmenestä eri työnantajasta kaikki putoavat yhtä aikaa pois, ellei eletä jo todellisessa lamassa.

”Lainaa haettaessa myös aiemmalla pankin asiakkuudella on merkitystä”, Kauppi-Hopia sanoo. ”Jos on esimerkiksi ollut lainaa, jonka on hoitanut hyvin. Jos on vaihtelevat tulot, tämä on tietysti hyvä osoitus takaisinmaksukyvyistä ja siitä, että asiat hoituvat ja tulot riittävät.”

Viime vuosina on herättänyt huomiota asuntolainojen euromääräinen kasvu. Asuntojen hintataso on varsinkin pääkaupunkiseudulla noussut hyvin korkeaksi, ja tavalliset laina-ajat ovat kymmeniä vuosia. Paljon on myös puhuttu siitä, että ihmiset ottaisivat holtittomasti lainaa. Kauppi-Hopian mielestä lainaa ei kuitenkaan voida holtittomasti ottaa, koska pankit eivät sitä sillä tavoin anna.

”Eivät ihmiset ole mitenkään huolettomia näissä asioissa. Sellainen ilmiö tietenkin on, että esimerkiksi nuoripari ei osta ensin yksiotä, vaan halutaan kerralla isompaan. Yleensä ihmiset ovat hyvin kiinnostuneita siitä, mitä meidän laskelmamme näyttävät. Joku voi sanoakin, ettei halua niin suurta lainaa kuin maksimaalisesti saisi.”

Kauppi-Hopia tähdentää, että pankissa jonkun täytyy sanoa, jos laina näyttää asiakkaalle liian suurelta. Asiakkaan oman talouden täytyy kestää pieni notkahdus, silloinkin kun korkotaso nousee.

”Monesti, jos pankki ei voi eikä halua antaa suurta lainaa, hyvä ja ystävällinen neuvo asiakkaalle on se, että älä ota näin suurta, vaikka joku antaisikin. Asiakkaan näkökulmasta juttu on tietenkin niin, että jos olisi se ihana asunto ja vaikka mahtavat työtilat... Silloin niin moni asia ratkeaisi elämässä. On vain sitten sellainen pieni juttu kuin raha!”

## Maksuhäiriön sattuessa

Kukaan ei tietenkään halua näin käyvän, mutta mitä tehdä silloin, jos rahat eivät riitä lainan ja korkojen maksamiseen? Freelancereillehan ovat tuttuja esimerkiksi tilanteet, joissa rahaa on kyllä tulossa sisään eri työnantajilta, mutta maksusuoritukset ovat syystä tai toisesta myöhässä.

”Kyllä pankista löytyy tällaisissa tapauksissa tietyllä tavalla ymmärrystä”, Kauppi-Hopia sanoo. ”Keikkatyöläinen voi ilmoittaa ennen eräpäivää, ettei kassavirtaa juuri nyt ole, mutta on kyllä tulossa. Tällainen ymmärretään, ja molemminpuolinen luottamus säilyy. Tiedetään, että tämä on asiakas, joka kuitenkin aina hoitaa lainan. Jos on palkansaaja, joka ei maksa ajoissa, se voi joissakin tapauksissa tuntua ihmeellisemmältä.”

Jos tulot laskevat aikaisemmasta tasosta pidemmäksi ajaksi kuin yhdeksi kuukaudeksi, Kauppi-Hopia neuvoo jäämään lyhennysvapalle eli maksamaan jonkin aikaa pelkkiä lainan korkoja. Tämä voi helpottaa, etenkin nyt, kun yleinen korkotaso on laskenut.

KIMMO TÄHTINEN



**”Ei keikkatyöläiseltä voi edellyttää, että hän tietäisi seuraavan joulun työtilannetta tammikuussa”, Heidi Kauppi-Hopia toteaa. ”Tässä katsotaan, miten edelliset vuodet ovat menneet ja onko siitä muutosta.”**

”Tämä auttaa, jos tulotason lasku on vain väliaikainen, ja sillä lailla voi pelata aikaa vuodenkin. Mutta sitten ääriesimerkissä, jos ei pysty maksamaan edes korkoja, sitten on jo kiire.”

Tällaisessa tapauksessa asiakkaan ei auta muu kuin myydä asunto – mieluummin itse. Tämän takia pankki on myös kiinnostunut lainaa myöntäessään siitä, minkälainen ostettava kohde on, minkälaisessa paikassa se sijaitsee ja kuinka siellä kauppa käy.

”Kovin eksoottisessa paikassa sijaitsevaa kohdetta voi olla tarpeen tullessa vaikea myydä”, Kauppi-Hopia toteaa. ”Aivan ääriesimerkissä käy niin, että pankki myy pantatun asunnon. Se on kuitenkin surullista, eikä sitä kukaan halua.”