Riskienvalvonta, Peter Palmroos, Jan Nokkala

Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista

1 Tutkimuksen keskeiset havainnot

Ensiasunto ostetaan usein ilman omarahoitusta.

Kappalemääräisesti tarkasteltuna ensiasunnon ostoon tarkoitetuista lainoista noin puolet myönnettiin yli 90 %:n luototusasteella. Myös yli 100 %:n luototusasteet ovat tavallisia ensiasunnonostajien keskuudessa.

Luototusasteet ovat korkeita myös asunnon vaihtajilla.

Yli 90 %:n luototusasteita havaittiin yleisesti myös asunnonvaihtotilanteissa. Näiden tapausten korkea luototusaste liittyy usein uuden asunnon ostoon ennen aiemman myyntiä, eli ns. järjestelylainoihin.

Luottoja on myönnetty korkealla luototusasteella myös tapauksissa, joissa asiakkaalla on ollut heikko maksukyky.

Tutkimuksessa havaittiin, että joissakin tapauksissa pankit myönsivät luoton huolimatta velallisen huonosta maksukyvystä. Finanssivalvonta painotti luototusasteen suosituksen yhteydessä, että 90 %:n suositusta korkeamman luototusasteen lainapäätöksiä tulisi edeltää erityisen huolellinen hakijan maksukyvyn ja vakuusaseman arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Otannassa havaittiin joitakin yli 90 %:n luototusasteen luottoja, joita pankin ei olisi pitänyt myöntää, koska asiakkaan maksuvara (lainanhoidon jälkeen jäljelle jäävä osuus tuloista) ei ollut riittävä.

Lainojen hinnoittelussa ei ole havaittavissa riskiperusteisuutta.

Lainamarginaalit eivät korreloi lähes lainkaan kyselyn muiden tietojen kanssa. Tehdyissä analyyseissa ei löytynyt asiakkaaseen liittyviä tekijöitä, jolla olisi voinut selittää asiakasmarginaalia.

Lainojen korkomarginaalit määräytyvätkin muiden tekijöiden, kuten kokonaisasiakkuuden, kilpailutilanteen ja pankkien strategisten valintojen perusteella.

2 Taustaa

Finanssivalvonta toteutti vuoden 2010 lopussa pankkien asuntoluottoja koskevan kyselyn selvittääkseen aiemmin keväällä annettujen suositusten noudattamista. Suositukset koskivat asiakkaan maksuvaran arviointia, luototusastetta eli lainan suhdetta hankittavan asunnon arvoon sekä muita asiakkaansuoja-asioita. Tutkimus ulotettiin kattamaan kaikki asuntoluottoja Suomessa myöntävät pankit.

Tiedonkeruu toteutettiin otantatutkimuksena. Koska suositukset oli annettu keväällä, ja pankeille haluttiin antaa aikaa suositusten toimenpanoon omissa luotonmyöntöohjeissaan, otanta ajoitettiin vuoden 2010 lopulle.

Tämän raportin rakenne on seuraava: Luvussa 3 esitellään otos. Luvussa 4 esitellään kerätty aineisto ja siihen liittyviä tunnuslukuja ja yhteenvetoja sekä tehtyjen analyysien tuloksia tarkemmin.

3 Otanta luotoista 1–5 päivältä

Otanta päätettiin tehdä nostoajankohdan eikä luotonmyöntöajankohdan perusteella. Luotonmyöntöajankohdan katsottiin olevan altis viikon tai kuukauden sisäiselle vaihtelulle. Esikyselyn perusteella otoksessa päädyttiin yhden päivän aikana nostettuihin luottoihin suurilta pankeilta ja 3–5 päivään asuntoluototukseltaan pienemmiltä pankeilta.

Otanta ajoittui ajankohtaan 8.–12.11.2010. Vastaukset saapuivat Finanssivalvontaan 17.1.2011 mennessä.

Kyselyssä tiedusteltiin pääkohtina:

- Lainan tiedot (mm. määrä, korko, lainaturva)
- Velallisen tiedot (mm. lukumäärä, tulot)
- Vakuustiedot (mm. asunnon hinta, takaajat)

Otannassa raportoitiin lopulta 1 681 lainaa. Raportoitu osuus oli 0,7 % vuoden 2010 luotoista ja tarkastelussa oleva osuus 0,6 % vuoden aikana myönnetyistä luotoista kappaleissa mitattuna. Pankkipäivän keskimääräinen osuus on 0,4 % vuoden aikana myönnetyistä luotoista, joten valittu ajankohta tuotti jonkin verran yhtä keskimääräistä päivää suuremman aineiston.

Raportoiduista lainoista tarkemmassa tarkastelussa voitiin hyödyntää 1 452 lainaa. Aineistoa karsiutui puuttuvien tietojen vuoksi. Lisäksi tärkeä havaintomäärää pienentävä tekijä on luottojen yhdistely niissä tapauksissa, joissa useana kappaleena esiintyneet luotot oli myönnetty samaan kohteeseen tai samoille henkilöille.

Myönnetyistä lainoista 178 oli ensiasunnon ostoon, 727 asunnon vaihtoon, 232 asunnon rakentamiseen, 250 peruskorjaukseen, 41 sijoitusasuntoon ja 24 vapaa-ajan asuntoon. Vapaa-ajan asuntoja ei kysytty erikseen, mutta muutamat vastaajat näitä raportoivat, joten näiden osuus otoksessa ei kuvaa vapaa-ajan asuntojen osuutta luotoissa yleensä. Sijoitus- ja vapaa-ajan asunnot on jätetty pois taulukoinneista ja analyyseistä.

Maksuvara- ja luototusasteanalyysejä varten muokattu aineisto on suppeampi, koska asunnonrakentamiseen ja peruskorjaukseen myönnettyjä luottoja ei sisällytetty laskelmiin. Myös aiemmin mainitut sijoitusasunnot ja vapaa-ajan asunnot on jätetty tarkastelun ulkopuolelle.

4 Analyysit ja tulokset

4.1 Aineiston perustiedot luotoista

Otannan pienuus suhteessa lainakantaan aiheuttaa tuloksissa tilastollista epävarmuutta. Tässä luvussa olevia havaintoja ei voi sellaisenaan yleistää koskemaan kaikkia vuonna 2010 myönnettyjä asuntolainoja tai pankkien koko asuntolainakantaa.

Lainakoot otoksessa jakautuivat niin, että alle 50 000 euron lainoja oli kappalemääräisesti aineistosta 40 % ja yli 100 000 euron lainoja 37 %. Yli 200 000 euron lainoja oli aineistossa 12 %. Analyysitarkoituksiin muokatuissa aineistoissa isompien luottojen osuus kasvoi, koska aineistosta rajattiin pois asuntorakentamisia ja kerrostalojen rakennusvaiheen lainoja. Näiden osuus oli suurempi pienissä lainoissa. Aineistosta on havaittavissa odotetusti, että yleensä suurempia lainamääriä vastaavat suuremmat tulot. Korrelaatiokerroin tulotason ja lainakoon välillä on 0,31.

Taulukko 1. Asuntolainat kokoluokittain

Luotto, tuhatta euroa	Osuus
alle 50	40 %
50–100	22 %
100–150	16 %
150–200	9 %
200–250	7 %
yli 250	6 %
Summa	**100 %**
LKM	**1 375**

Laina-ajat olivat 98 % tapauksista alle 30 vuotta. Erittäin pitkät laina-ajat asuntolainoissa eivät Suomessa ole yleisiä. Asuntolainoiksi lyhyiden, alle 5 vuoden lainojen osuus oli melko suuri. Vastaavaan tapaan kuin pienten lainakokojen kohdalla, lyhyiden laina-aikojen taustalla oli usein muuta kuin oman asunnon ostaminen ja koko asunnon maksaminen.

Taulukko 2. Asuntolainat laina-ajoittain

Laina-aika vuosina	Kaikki
alle 5	17 %
5–10	15 %
10–15	14 %
15–20	15 %
20–25	19 %
25–30	17 %
30–35	2 %
yli 35	0 %
Summa	**100 %**
LKM	**1 387**

Kiinteiden korkojen osuus oli samalla tasolla kuin primekorkojen, molemmissa osuus oli 7 %. Euriborkoroissa yleisin viitekorko oli 12 kuukauden korko, joka oli käytössä 60 %:ssa euriborsidonnaisista lainoja. Useilla pankeilla oli myös 1 kuukauden euriborkorkosidonnaisuuksia. Kiinteäkorkoisissa luotoissa 5 vuotta oli selvästi suosituin.

Taulukko 3. Luottojen viitekorkojakson pituus

Korko	Maturiteetti	Osuus
Euribor	1 kk	3 %
	3 kk	26 %
	6 kk	11 %
	12 kk	61 %
	Summa	**100 %**
	LKM	**1 184**
Kiinteä	alle 3 vuotta	2 %
	3 vuotta	18 %
	5 vuotta	66 %
	10 vuotta	14 %
	Summa	**100 %**
	LKM	**105**
Prime	**LKM**	**98**

Korkomarginaaleista 70 % oli välillä 0,6–0,9 prosenttiyksikköä. Keskimarginaali oli 0,85 prosenttiyksikköä. Kiinteiden korkojen osalta marginaaleja ei ole eroteltu lainakorosta.

Taulukko 4. Marginaalit euribor- ja primelainoissa

Marginaali	LKM	Osuus
alle 0,3	27	2,6 %
0,3	9	0,9 %
0,4	10	1,0 %
0,5	45	4,3 %
0,6	128	12,2 %
0,7	224	21,3 %
0,8	265	25,2 %
0,9	159	15,1 %
1,0	89	8,5 %
Yli 1,0	96	9,1 %
Yhteensä	**1 052**	**100,0 %**

Lyhennystavoista[1] annuiteetin ja tasaerälyhennyksen suosio oli suurin. Näitä kahta lyhennystapaa oli yhteensä 84 % luotoista.

Taulukko 5. Lyhennystapojen osuudet

Lyhennystapa	Kaikki
Annuiteetti	48 %
Tasaerä	36 %
Tasalyhennys	10 %
Bullet	6 %
Summa	**100 %**
LKM	**1 387**

Viitekorko ei näyttäisi vaikuttavan valittuun lyhennystapaan.

Taulukko 6. Viitekorot lyhennystavan mukaan

Lyhennystapa	Euribor	Kiinteä	Prime	Summa
Annuiteetti	86 %	9 %	5 %	**100 %**
Tasaerä	87 %	6 %	7 %	**100 %**
Tasalyhennys	82 %	6 %	12 %	**100 %**
Bullet	77 %	12 %	11 %	**100 %**
Kaikki	**85 %**	**8 %**	**7 %**	**100 %**

[1] Annuiteetti = Lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä. Viitekoron muuttuessa maksuerä muuttuu, mutta laina-aika pysyy ennallaan.

Tasaerä = Lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä. Viitekoron muuttuessa maksuerä ei muutu, mutta laina-aika muuttuu.

Tasalyhennys = Lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina lyhennyksinä. Viitekoron muuttuessa maksuerä muuttuu, mutta laina-aika pysyy ennallaan.

Bullet = Laina lyhennetään yhdellä lyhennyksellä.

Aineistoon sisältyi tiedot lainaan yhdistyvistä asiakkaan riskejä vähentävistä suojista: korkokatoista, lainaturvista ja lainavakuutuksista. Useissa luotoissa oli usean suojan yhdistelmä. Suurin osa luotoista on kuitenkin otettu ilman edellä mainittuja suojia. Pankin riskejä vähentävät asuntovakuuden lisäksi takaukset. Asiakkaan omaan maksukykyyn niillä ei ole vaikutusta.

Taulukko 7. Osuus lainoista, joihin sisältyy reaalivakuuden lisäksi jokin lisäsuoja

Korkokatto	7 %
Lainaturva tai vakuutus	20 %
Takaus	19 %
Henkilötakaus	11 %
Ilman em. suojia	64 %

4.2 Maksuvaralaskelmat

Finanssivalvonta arvioi luottojen maksuvaraa otannan perusteella ja tarkensi tuloksia pankeille toimitetulla lisäkyselyllä. Analysoinnin yhteydessä läpikäytiin yksityiskohtaisesti vielä noin 30 luottopäätöstä.

Ensimmäisen vaiheen analyysissä maksuvaran rajaksi oli otettu se, että lainanhoitomenot ovat yli 40 % velallisen nettokuukausituloista stressatulla eli 6 %:n korkotasolla. Yli 40 % nettotuloista vaativia lainanhoitomenoja voidaan pitää merkittävänä riskinä etenkin pienempituloisille kotitalouksille, joilla lainahoitomenojen jälkeen jää euromääräisesti vähän tuloja käytettäväksi muihin menoihin.

Pankeilta pyydetty lisäselvitys koski nimenomaan pienempituloisia velallisia, joilla edellä mainittu 40 %:n raja ylittyi ja tulot olivat alle otoksen mediaanin.

4.2.1 Finanssivalvonnan suositus maksuvaralaskelmasta

Hyvä luotonantotapa edellyttää, että luottolaitos luotonmyöntöä harkitessaan tutkii huolellisesti luotonhakijan kyvyn vastata sitoumuksistaan. Ensisijaista on asiakkaan kyky hoitaa luotot omilla tuloillaan. Finanssivalvonta antoi pankeille suosituksen maksuvaralaskelmasta kirjeessä 31.3.2010 (Dnro 17/499/2010) pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaamisesta:

"Finanssivalvonta kehottaa pankkeja tekemään systemaattisesti maksuvaralaskelman kaikkien uusien asuntolainojen hakijoille ja ottamaan laskelmat luottopäätöksissä huomioon. Maksuvaralaskelmissa korkojen nousun vaikutusta arvioitaessa käytettävä korkotaso tulisi asettaa vähintään euroaikana olleelle maksimikorkotasolle (10/2008 12 kk euribor 5,5 %).

Näin ollen pankkien tulisi käyttää laskelmissa vähintään 6 % laskennallista korkoa (markkinakorko lisättynä asiakasmarginaalilla)."

Laina-ajan pituutta (maturiteetti), Finanssivalvonta tarkensi valvottavatiedotteessa henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta 8.6.2010:

"*Käytäntöjen yhdenmukaistamiseksi ja realististen maksuvaralaskelmien edistämiseksi Finanssivalvonta suosittaa, että laskelmissa käytettävän lyhennysohjelman maturiteetti on korkeintaan 25 vuotta*."

4.2.2 Maksuvaran toteutuminen otoksen asuntoluotoissa

Aluksi tarkastellaan maksuvaran suuruutta asuntoluotto-otoksessa pelkästään ensimmäisessä vaiheessa saatujen tietojen pohjalta. Korkotasoksi on valittu 6 % ja laina-ajaksi 25 vuotta. Asuntoluotto-otokseen sisältyivät tiedot nettomääräisistä kuukausituloista, lainaan kuuluvien velallisten määrästä ja asiakkaan muista lainoista. Maksuvaraan vaikuttavia kaikkia tietoja ei ollut käytössä, esim. pääomatuloja tai nettovarallisuutta ei tietoihin sisältynyt.

Käytössä olevista tiedoista maksuvaran tarkasteluun on pääpiirteissään kaksi vaihtoehtoa:

1. tarkastella prosenttilukua, joka saadaan jakamalla lainanhoitomenot lainanottajien kuukausituloilla tai
2. tarkastella euromääräisiä lainanhoitomenoja ja tuloja sekä laskea arvio muista elinkuluista henkeä tai taloutta kohden.

Otos ei sisältänyt tietoja asunnon muista menoista, kuten vastikkeista tai tulevista remonteista. Luotot myös hajaantuvat maantieteellisesti laajasti ja asuinpaikalla on merkitystä elinkulujen arvioinnissa. Koska arvio muista elinkuluista voidaan muodostaa monella tavalla, Finanssivalvonta päätyi tarkastelemaan maksuvaraa tavan 1. mukaisesti. Laskentakaava kuluosuudelle on

$$kuluosuus = \frac{(kuukausierä|6\ \%, 25\ vuotta) \times (myönnetty\ luotto + velallisen\ muut\ luotot)}{kuukausitulot}$$

Pankit hyödyntävät usein omissa laskelmissaan arvioita muista elinkuluista ja laskevat maksuvaran euroina ja maksuvaran arviointi noudattaa enemmänkin tapaa 2. Finanssivalvonnan valitsema laskentatapa on yhteismitallinen eri pankeille ja huomioi osaltaan sitä, että euromääräiset menot muihin elinkuluihin nousevat tulojen noustessa.

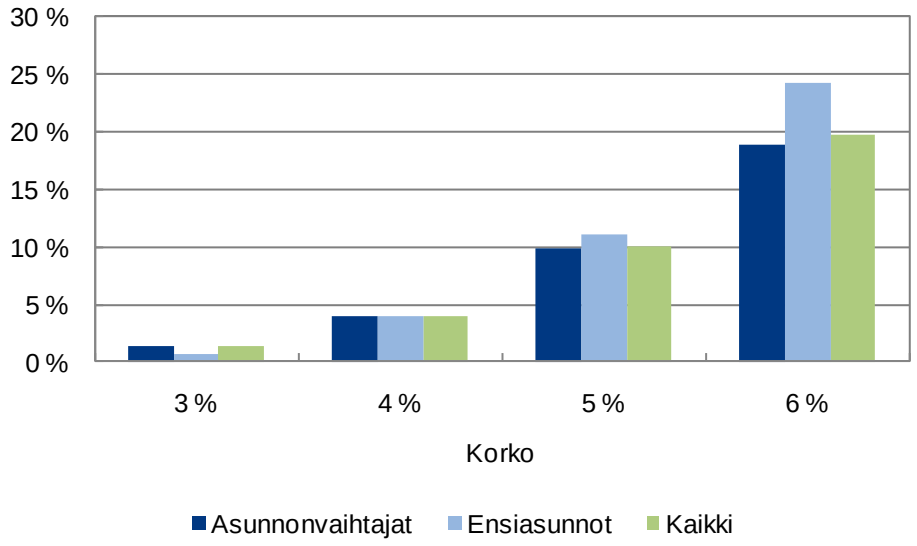
Tässä tarkastelussa rajaksi maksuvaran riittävyydessä on asetettu 40 %. Yli 40 %:n kuluosuuteen (lainanhoitomenojen osuus nettotuloista) liittyivät otoksessa sekä suuremmat lainat, että pienemmät tulot kuin muulle joukolle.

Taulukko 8: Velallisten nettotulot ja velan määrät kuluosuuden ollessa alle tai vähintään 40 %

	kuluosuus < 40 %	kuluosuus väh. 40 %
Keskitulo	3 389	3 169
Keskilainakoko	74 966	154 779

Luottojen nykyisillä korkotasoilla maksuvaralaskelma ei osoita juuri lainkaan ongelmia. Lähtötilanteessa kokonaiskorko on pääsääntöisesti alle 3 %. Kuvasta 1 näkyy, miten suurella osuudella lainoista maksuvaraosuus olisi yli 40 % eri korkotasoilla. Ensiasunnon ostajille 6 %:n korko ja 25 vuoden laina-aika tarkoittaisi 24 %:ssa lainoista sitä, että tuloista yli 40 % menisi lainakuluihin. Kaikkien lainojen osalta luku on hieman alle 20 %. Kulusuhteen jakautumista aineistossa on seuraavissa kuvioissa ja taulukoissa tarkasteltu yksityiskohtaisemmin.

Kuva 1: Otosaineistosta laskettu osuus lainoista, joilla kuluosuus on suurempi kuin 40 %



Kuvion luvuissa ei ole otettu huomioon korkokattojen ja kiinteiden korkojen vaikutusta. Korkokattosopimusten 7 %:n osuus ja 7 %:n kiinteiden korkojen osuus pienentää vaikutusta selvästi. Tällöin kaikista luotoista 17 % ylittäisi 40 % rajan maksuvaralaskelmassa.

Finanssivalvonta kiinnitti erityisesti huomiota tilanteisiin, joissa korkea kuluosuus yhdistyi keskimääräistä matalampiin tuloihin. Finanssivalvonta pyysi pankilta toisen vaiheen lisäselvitystä otoksen luotoista, joissa analyysin mukainen kuluosuus oli vähintään 40 % ja kuukausitulo oli alle aineiston mediaanin. Mediaanit laskettiin erikseen yhden ja kahden velallisen luotoille.

Lisäselvityksen ansiosta analyysissä voitiin ottaa huomioon otannan ulkopuolista tietoa. Osassa luotoista oli otoksen jälkeen maksettu pois luottoja, tuloihin saattoi sisältyä vain toisen perheenjäsenen tuloja tai palkkahistoria osoitti otoksessa ilmoitettua suurempaa palkkaa.

Oli myös tyypillistä, että tulojen arvioitiin kasvavan lähitulevaisuudessa. Tulojen kasvua perusteltiin esim. valmistumisella oppilaitoksesta ja vanhempainvapaiden päättymisillä. Lisäselvityksen jälkeenkin oli havaittavissa tapauksia, joissa maksuvara oli tiukka tai riittämätön. Maksuvara arvioitiin lisäinformaation kanssakin niukaksi tai riittämättömäksi yli 50 %:ssa lisäselvityksen kohteena olleista tapauksista.

Finanssivalvonta kävi yksityiskohtaisesti läpi lisäselvitysten jälkeen vielä noin 30 luottopäätöstä, jotka olivat kuuluneet lisäselvitykseen ja joissa luototusaste oli yli 90 %. Tässä joukossa oli joitakin tapauksia, joissa pankin ei Finanssivalvonnan arvion mukaan olisi tullut myöntää luottoa.

Finanssivalvonnan sääntelyssä korostetaan nimenomaan maksukykyä. Finanssivalvonnan standardin 4.4a mukaan "*Luottopäätöksen on perustuttava ensisijaisesti velallisen luottokelpoisuuteen, mutta myös luottoriskin varalta asetettavalla vakuudella on merkitystä. Jos asiakkaalla ei ole edellytyksiä maksaa luotto takaisin muutoin kuin vakuuden realisoinnista saatavilla tuotoilla, ei luottoa yleensä pidä myöntää.*"

4.3 Lainojen luototusaste

4.3.1 Finanssivalvonnan määräykset ja suositukset luototusasteesta

Finanssivalvonnan standardissa 4.4a Luottoriskienhallinnasta edellytetään (luku 5.4.1), että luottolaitosten on kiinnitettävä luottoanalyysissään huomiota velallisen oman rahoituksen osuuteen rahoitettavasta hankkeesta.

Valvottavatiedotteessaan 18.6.2010 Finanssivalvonta suositteli:

"Ottaen huomioon nykyiseen taloustilanteeseen liittyvät poikkeukselliset riskit asiakkaan kannalta Finanssivalvonta kehottaa edelleen pankkeja painottamaan riittävää omarahoitusta sekä suhtautumaan pidättyvästi henkilöasiakkaiden asuntolainoituksessa yli 90 %:n luototusasteen rahoitukseen. (Luototusaste lasketaan jakamalla asuntoluoton määrä rahoitettavan kohteen markkinahinnalla.) Finanssivalvonta painottaa, että suositusta korkeamman rahoitusasteen lainapäätöksiä tulisi edeltää erityisen huolellinen hakijan maksukyvyn ja vakuusaseman arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Lisäksi Finanssivalvonta suosittaa, että tällaiset päätökset tehdään korotetulla luotonmyöntöpäätöstasolla."

4.3.2 Luototusaste otoksen asuntoluotoissa

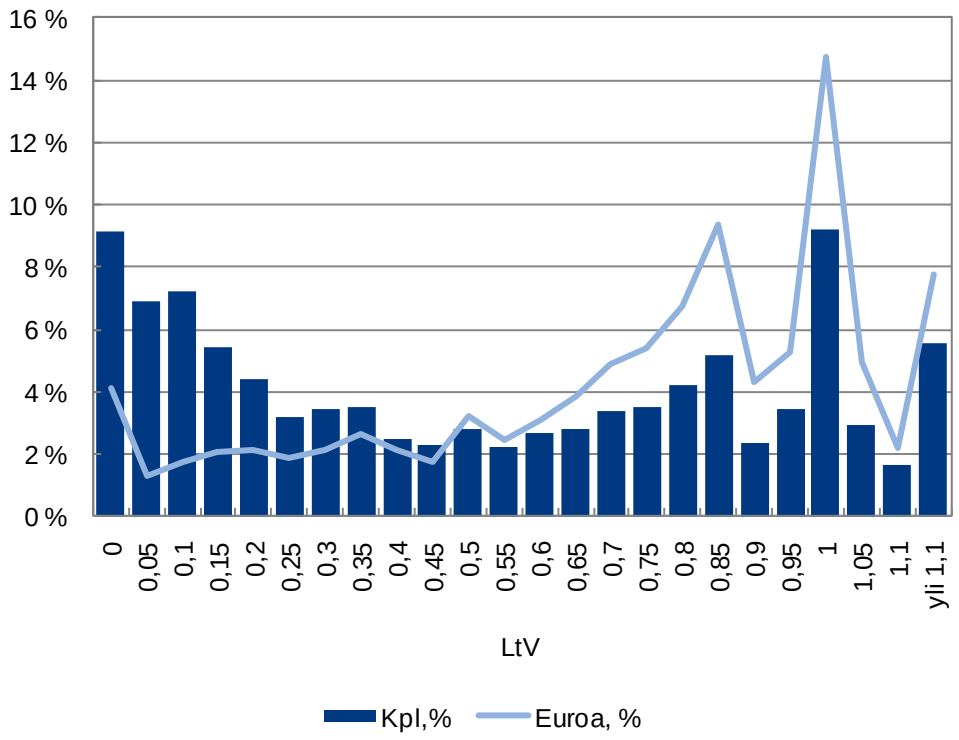
Suomalaisen lainakäytännön takia asuntorahoituksen luototusasteen laskenta on haastavaa. Samaan kokonaisuuteen voi liittyä useita velallisia, useita vakuuksia sekä useita lainoja.

Suoraan otosaineistosta laskettuna 90 %:n luototusasteen (LtV, Loan to Value) raja ylittyi kappalemääräisesti tarkasteltuna 23 %:ssa uusista luotoista. Korkeammalla luototusasteella myönnettävät lainat ovat keskimäärin suurempia kuin matalammilla luototusasteilla myönnetyt lainat. Euromääräisesti laskettuna asetettu raja ylittyi keskimäärin 35 % tapauksissa.

Korkeista luototusasteista tehtiin lisäselvitys, joka kohdentui kaikkiin yli 100 %:n LtV:n luottoihin. Pankeilta saadun lisäinformaation mukaan korkean luototusasteen päätökseen liittyy usein:

- muu asiakkaan tai hänen vanhempiensa antama reaalivakuus
- asunnonvaihtotilanne, joissa vanha asunto on vielä myymättä
- asunnon arvoa nostava merkittävä remontti/laajennus

Kuva 2: Lainojen osuudet LtV-luokittain, kaikki asuntovakuudelliset lainat (N = 1 452)



Kuva 3: Lainojen keskikoko LtV-luokittain, kaikki asuntovakuudelliset lainat (N = 1 452)

4.3.3 Ensiasunnon ostajat

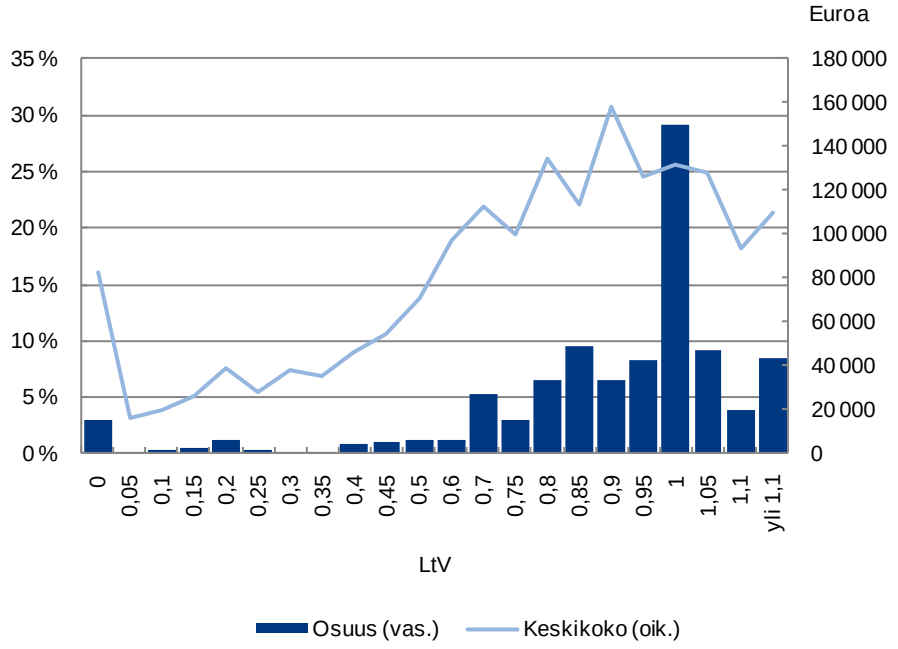
Eniten 90 %:n luototusasteen ylityksiä oli ensiasunnon ostajilla. Ensiasunnon ostoon tarkoitetuista lainoista 52 % myönnettiin kappalemääräisesti tarkasteltuna yli 90 %:n luototusasteella ja yli 44 % yli 100 %:n luototusasteella. Euromääräisesti ensiasunnon ostoon otetuista lainoista myönnettiin 59 % yli 90 %:n luototusasteella ja 50,7 % yli 100 %:n luototusasteella.

Taulukko 9: Ensiasunnon ostajien lainojen osuudet eri LtV-luokissa

	Yhteensä
LtV	155
Kappalemäärän perusteella	
< = 90	48,4 %
> 90	51,6 %
>= 100	44,5 %
Euromäärän perusteella	
< = 90	41,0 %
> 90	59,0 %
>= 100	50,7 %

Kuvassa 4 on huomattavaa 100 %:n luototusasteisten ensiasunnon ostajien suuri osuus.

Kuva 4: Lainojen osuus ja keskikoko LtV-luokittain, ensiasunnon ostoon liittyvät lainat (N = 155)



4.3.4 Asunnonvaihtajat

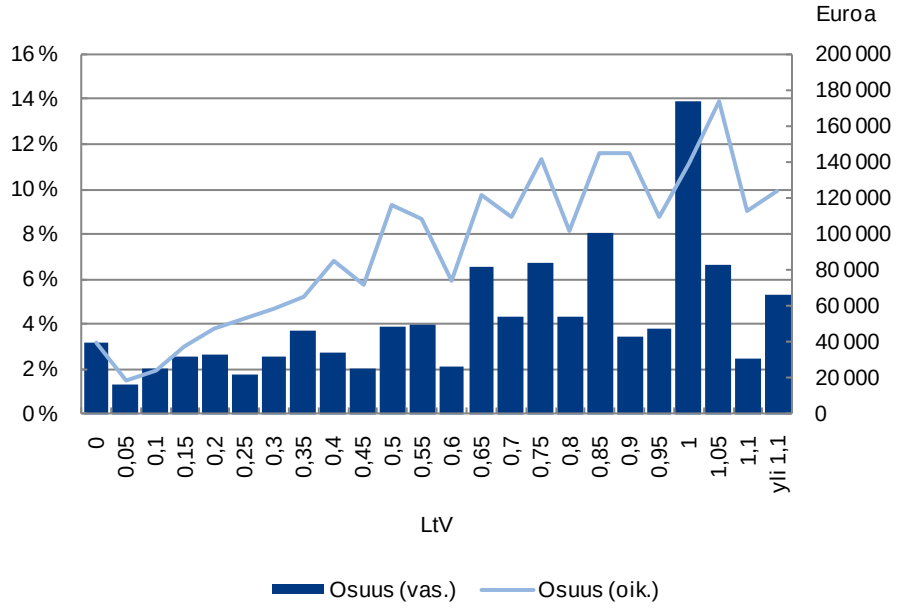
Asunnonvaihtajilla yli 90 % LtV:n ylityksiä on odotetun mukaisesti huomattavasti vähemmän kuin ensiasunnon ostajilla.

Taulukko 10: Asunnonvaihtajien lainojen osuudet eri LtV-luokissa

	Yhteensä
LtV	727
Kappalemäärän perusteella	
< = 90	79,4 %
> 90	22,7 %
>= 100	17,6 %
Euromäärän perusteella	
< = 90	67,9 %
> 90	35,6 %
>= 100	28,3 %

Kuvassa 5 asunnonvaihtajien yli 100 %:n luototusasteen osuutta selittää osaltaan se, että asunnonvaihtajien aineistossa on joillakin pankeilla mukana myös ensiasunnon ostajia sekä se, että asunnonvaihtaja rahoittaa uuden asunnon oston lainarahalla, ennen kuin vanha asunto on myyty.

Kuva 5: Lainojen osuus ja keskikoko LtV-luokittain, asunnonvaihtajien lainat (N = 727)



4.4 Lainojen riskiperusteinen hinnoittelu

Yksikään otoksesta tehdyistä analyyseista ei viitannut siihen, että pankit asettaisivat asiakasmarginaalit riskiperusteisesti. Esimerkiksi tehdyissä

regressioanalyyseissa ei löytynyt mallia, jolla olisi voinut selittää asiakasmarginaalia.

Merkittävää on, että Suomen asuntorahoitusmarkkinoilla esimerkiksi lainan koko, maturiteetti tai lainanottajien tulot eivät vaikuta luoton marginaaliin. Pitkän maturiteetin lainassa pankki altistuu suuremmalle jälleenrahoitusriskille, kuin lyhyemmän maturiteetin lainoissa.

Taulukosta 11 nähdään käytettyjen muuttujien väliset korrelaatiot aineistossa, johon on valittu asunnon ostoon otetut lainat. Matalien korrelaatioiden perusteella voidaan todeta, ettei mikään näistä muuttujista pysty hyvin selittämään asiakasmarginaalia.

Taulukko 11: Asunnonostajien asiakasmarginaalin ja sitä selittävien muuttujien korrelaatiomatriisi

Asunnon osto (N = 1063)	Marginaali	Lainan koko	Maturiteetti	Korkokatto	Vakuutus	Lainanott. lkm	Tulot
Lainan koko	-0,224	1,000					
Maturiteetti	-0,175	**0,416**	1,000				
Korkokatto	0,046	0,026	0,143	1,000			
Vakuutus	-0,051	0,087	0,210	0,090	1,000		
Lainanottajien lkm	-0,137	0,229	0,061	-0,073	0,015	1,000	
Tulot	-0,151	**0,374**	-0,031	-0,067	-0,076	**0,440**	1,000
Asunnon hinta	-0,133	**0,459**	0,053	-0,058	-0,050	0,216	**0,486**
Ensiasunto	0,006	0,032	0,187	0,056	0,121	-0,100	-0,120
Asuntorakentaja	-0,123	**0,327**	0,159	-0,036	0,055	0,245	0,140
Muu vakuus	-0,036	0,202	0,104	-0,023	0,027	0,051	0,088
Takaus	0,038	0,129	0,284	0,041	0,151	-0,026	-0,072
LtV	-0,025	**0,333**	0,268	0,045	0,078	0,028	-0,041

	Asunnon hinta	Ensiasunto	Asuntorakentaja	Muu vakuus	Takaus	LtV
Asunnon hinta	1,000					
Ensiasunto	-0,141	1,000				
Asuntorakentaja	0,222	-0,098	1,000			
Muu vakuus	0,000	0,031	0,133	1,000		
Takaus	-0,103	0,296	0,009	-0,138	1	
LtV	-0,249	0,140	0,205	0,190	0,1949	1

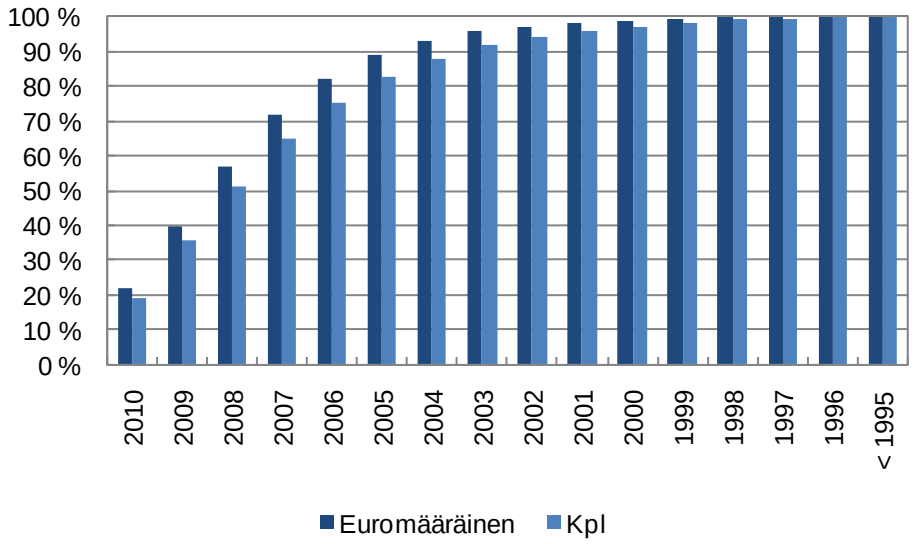
Pankkien omissa luottoriskin luokittelumalleissa on pankkikohtaisesti käytössä laaja aineisto ja yhtenevä malli laajalle aineistolle. Näiden mallien arvioinnin yhteydessä Finanssivalvonta on havainnut hinnoittelussa olevan riskiperusteisuutta. Tämän otoksen aineisto on pieni ja tietosisällöltään rajatumpi kuin pankkien omat aineistot. Tietoa on pääosin luotosta, ei velallisesta.

4.5 Lainakanta vuoden 2010 lopussa

Varsinaisen uusien lainojen nostoihin perustuvan otannan lisäksi tutkimuksessa pyydettiin tietoja vuoden 2010 lopun asuntolainakannasta.

Lainakannasta tehtyjen analyysien perusteella voidaan todeta, että pankkien lainakannat uusiutuvat laina-aikoja nopeammin. Lainakannasta alle 5 % on yli 7 vuotta vanhoja luottoja. Kanta muodostuukin pääosin 5 vuoden sisällä myönnetyistä lainoista. Kuvasta 6 ja liitteessä 3 olevista kuvista nähdään, että yli 50 % kaikista pankkien asuntolainoista on myönnetty viimeisen kolmen vuoden aikana ja 75 % viimeisen viiden vuoden aikana.

Kuva 6: Pankkien asuntoluottokannan kappalemäärän jakautuminen myöntöhetken mukaan



4.6 Asuntovakuuksien pakkorealisaatiot

Asuntovakuuksien pakkorealisaatiota oli vuonna 2010 pankkien arvioiden mukaan 445. Verrattuna esimerkiksi Ison-Britannian tai Yhdysvaltojen viimevuosien tasoon määrä on vähäinen. Pakkorealisaatioiden määrään vaikuttavat työllisyyskehitys, asuntojen hintakehitys sekä erot asumiseen ja realisaatioihin liittyvässä lainsäädännössä.