



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

## Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012

### 1 Tutkimuksen keskeiset havainnot

Asunnon ostajille myönnetään noin 37 %:ssa tapauksista lainoja yli suositellun 90 %:n luototusasteen. Suosituksen ylittävistä lainoista huomattava osa, noin kolme neljästä, myönnetään yli 100 %:n luototusasteella. Suurimmassa osassa tapauksista 100 %:n ylitykset ovat kuitenkin pieniä.

Ensiasunnon ostajilla luototusastesuosituksen ylittävien lainojen osuus on huomattavasti suurempi kuin asunnonvaihtajilla. Todennäköisesti asunnonvaihtajien kohdalla ylitysten määrä on tässä esitettyä pienempi, koska kaikki pankit eivät pystyneet luotettavasti erottelemaan ensiasunnon ostoon tarkoitettuja lainoja muista asuntolainoista.

Stressatun maksuvaralaskelman 40 %:n raja rikkoutuu 25 %:ssa luotoista. Lainanottajien aikaisemmat lainat huonontavat merkittävästi heidän maksuvaraansa.

Asuntoluottomarginaalien keskiarvo ja mediaani olivat molemmat 1,0 %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus on pysynyt muuttumattomana (8 %). Viitekoroissa primekorkojen osuus verrattuna lyhyisiin markkinakorkoihin, eli euriborkorkoihin, oli selvästi laskussa.

Suomessa myönnettävissä asuntolainoissa yli 25 vuoden laina-ajat ovat suhteellisen harvinaisia. Verrattuna vuoden 2010 aineistoon niiden osuus on pienentynyt entisestään.

### 2 Taustaa

Finanssivalvonta toteutti vuonna 2012 toisen pankkien asuntoluottoja koskevan selvityksen, jonka tarkoituksena oli lisätä valvojan tietämystä henkilöasiakkaiden asuntorahoituksen nykytilanteesta, valvoa Finanssivalvonnan pankeille antaman luototusastesuosituksen noudattamista sekä analysoida kerätyn aineiston perusteella asuntoluottoihin liittyviä luottokäytäntöjä ja niihin sisältyviä riskejä. Lisäksi aineiston avulla testattiin luototusastelaskentaa sekä suunnitteilla olevan luototusasteeseen liittyvän viranomaisraportoinnin toimintaa.

Kyselyn tuloksia on verrattu vuonna 2010 tehtyyn ensimmäiseen vastaavaan tutkimukseen, jonka tulokset on esitetty lehdistötiedotteessa 14.4.2011–3/2011 Valvottavien taloudellinen tila ja riskit -julkaisun yhteydessä.

Raportointia pyydettiin kaikilta henkilöasiakkaiden asuntorahoitusta Suomessa tarjoavilta pankeilta. Pankkeja pyydettiin ilmoittamaan myös kiinnituottopankkien taseesta välitetyt luotot.



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

Kysely ja siihen sisältyvä raportointi toteutettiin otantatutkimuksena. Otos koostuu kaikista 29.5.–31.5.2012 nostetuista henkilöasiakkaiden asuntoluotoista.

## 2.1 Otanta luotoista

Otanta koostui 4 192 raportoidusta lainasta. Lainojen määrä oli lähes kolminkertainen vuoden 2010 selvitykseen verrattuna. Jatkotarkastelussa aineistoa kuitenkin karsiutui puuttuvien tietojen ja raportointivirheiden vuoksi.

Vuoden 2012 kyselyssä tiedusteltiin myönnettyjä lainoja, kun vastaavasti vuonna 2010 keskityttiin nostettuihin lainoihin. Tästä johtuva aineiston rakenteellinen ero näkyy maksuvaralaskelmissa.

## 3 Analyysit ja tulokset

### 3.1 Analyysiä otannasta

Otannan koko suhteessa uusien lainojen lainakantaan on kattavampi kuin edellisessä selvityksessä. Tästä huolimatta otannasta saatuja tuloksia ei sellaisenaan voida yleistää kuvaamaan kaikkia viimeisen vuoden aikana myönnettyjä lainoja. Erityisesti viimeisen vuoden aikana voimakkaasti vaihdellut yleinen taloudellinen tilanne on saattanut vaikuttaa lainojen kysyntään. Lainamarkkinoilla korkotaso on jatkanut laskuaan ja lainojen marginaalit ovat nousseet.

Perustaulukoinneissa, joissa verrataan vuotta 2012 vuoteen 2010, on tehty vastaava rajausta kuin edellisessä tutkimuksessa eli sijoitus- ja vapaa-ajanasunnot on rajattu pois.

### 3.2 Otoksen perustietoja luotoista

#### 3.2.1 Asuntoluottojen koot

Tarkasteltaessa luottojen kappalemääriä kokoluokkiin jaettuna, alle 50 000 euron lainojen osuus koko otoksesta oli suurin (luku sisältää kaikki luoton käyttötarkoitukset, pois lukien virheellisesti raportoidut lainat). Verrattuna vuoden 2010 tuloksiin, lainojen kokoluokkien jakauma oli hyvin samansuuntainen. Erittäin suurten ja pienten asuntolainojen määrä on laskenut joitakin prosenttiyksiköitä.

Keskimääräinen oman asunnon hankintaan otettu asuntolaina on kooltaan noin satatuhatta euroa.



Riskienvallonta

Taulukko 1. Asuntolainat kokoluokittain (kaikki myönnetyt lainat)

Luotto tuhatta €	Osuus 2012	Luotto tuhatta €	Osuus 2010
alle 50	36 %	alle 50	40 %
50-99	25 %	50-100	22 %
100-149	18 %	100-150	16 %
150-199	10 %	150-200	9 %
200-249	6 %	200-250	7 %
yli 250	6 %	yli 250	6 %
<b>Summa</b>	<b>100 %</b>	<b>Summa</b>	<b>100 %</b>
<b>LKM</b>	<b>4134</b>	<b>LKM</b>	<b>1 375</b>

### 3.2.2 Laina-ajat

Laina-ajat olivat 90 %:ssa tapauksista alle 25 vuotta. Yli 25 vuoden laina-ajat asuntolainoissa ovat Suomessa suhteellisen harvinaisia. Verrattuna vuoden 2010 tuloksiin yli 25 vuoden laina-ajat ovat vähentyneet entisestään. Merkittävin syy laina-aikojen lyhentymiseen on erittäin alhainen korkotaso, joka on pienentänyt lainojen korkokustannuksia ja mahdollistanut suuremmat kuukausittaiset lyhennykset.

Taulukko 2. Asuntolainat laina-ajoittain

Laina- aika vuosina	Kaikki 2012	Kaikki 2010
alle 5	13 %	17 %
5-10	14 %	15 %
10-15	13 %	14 %
15-20	19 %	15 %
20-25	31 %	19 %
25-30	9 %	17 %
30-35	1 %	2 %
yli 35	0 %	0 %
<b>Summa</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>LKM</b>	<b>3762</b>	<b>1387</b>

Pienten asuntolainojen kohdalla lainojen taustalla on usein asunnon tai taylorhtiön remonttilaina tai esimerkiksi asuntokauppaan liittyvä käsiraha. Näistä remonttilainojen osuudeksi koko otannasta arvioitiin noin 12 % (489/4165).

Kaikista saaduista havainnoista voitiin erotella 700 ensiasunnon ostajaa ja 2 356 asunnonvaihtajaa. Lukuihin on otettu mukaan asunnon rakentajat ja vastaavasti luettu pois remonttilainat ja epäselvät havainnot. Edellisten



Riskienvallonta

käsittelysääntöjen lisäksi, mikäli myönnetty lainamäärä<sup>1</sup> on ollut alle 25 000 euroa, luotto on käsitelty remonttilainana.

Asuntoluotoista 22 % myönnettiin ensiasuntoa varten, kun vastaava luku vuonna 2010 oli 20 %. Luotoista 365 kpl oli asunnon rakentamiseen tai tontin hankintaan liittyviä lainoja.

Taulukko 3. Keskimääräinen lainamäärä ja laina-aika luoton käyttötarkoituksittain

	Keskimääräinen lainamäärä	Keskimääräinen laina-aika vuosina	Myönnettyjen lainojen lukumäärä
Asunto	106 593	17.1	3244
Remontti	59 767	12.8	465
Sijoitusasunto	97 623	14.7	158
Vapaa-ajan asunto	68 532	12.0	113
Puuttuu	88 755	19.3	101
Asumisoikeus/osaomistus	54 299	17.0	30
Tontti	131 422	14.8	23
<b>Kaikki</b>	<b>99 266</b>	<b>16.4</b>	<b>4134</b>

### 3.2.3 Viitekorko

Asuntoluottojen korkosidonnaisuudessa on havaittavissa vain vähäisiä muutoksia edelliseen selvitykseen verrattuna. Primekorko on menettänyt, ja vastaavasti markkinakorot kasvattaneet, suositaan. Muutosta selittää viitekorkojen vallitseva korkoero markkinakorkojen eduksi. Kiinteiden korkojen kysyntä on pysynyt muuttumattomana.

Taulukko 4. Lainan korkosidonnaisuus viitekoroittain

Korko	Osuus 2012	Osuus 2010
Euribor	89 %	85 %
Kiinteä	8 %	8 %
Prime	3 %	7 %
<b>LKM</b>	<b>3760</b>	<b>1387</b>

### 3.2.4 Marginaalit

Marginaalit ovat selvästi nousseet vuoden 2010 tutkimuksesta. Erittäin matalina pidettävien marginaalien osuus on laskenut ja yleisin marginaali aineistossa oli 1,0 prosenttia. Seuraavassa taulukossa on vertailtu vuoden 2012 ja 2010 marginaaleja.

<sup>1</sup> 2010 nostettu lainamäärä.



Riskienvallonta

Taulukko 5. Marginaalit euribor- ja primelainoissa

Marginaali	2012		2010	
	LKM	Osuus	LKM	Osuus
alle 0,6	208	6 %	219	21 %
0,7-0,8	502	15 %	489	46 %
0,9-1,0	1318	38 %	248	24 %
Yli 1,0	1415	41 %	96	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3443</b>	<b>100 %</b>	<b>1052</b>	<b>100 %</b>

Sarakkeen 2010/Osuus lukuja on korjattu 22.11.2012

Taulukko 6. Marginaalit euribor- ja primelainoissa 2012

2012		
Marginaali	LKM	Osuus
alle 0,4	65	1.9 %
0.4	12	0.3 %
0.5	38	1.1 %
0.6	93	2.7 %
0.7	160	4.6 %
0.8	342	9.9 %
0.9	563	16.4 %
1.0	755	21.9 %
1.1	366	10.6 %
1.2	245	7.1 %
1.3	481	14.0 %
1.4	67	1.9 %
1.5	101	2.9 %
1.6	32	0.9 %
1.7	10	0.3 %
1.8	26	0.8 %
1.9	10	0.3 %
2.0	31	0.9 %
yli 2	46	1.3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3443</b>	<b>100 %</b>

Marginaalien keskiarvo ja mediaani oli 1,0 %.

### 3.2.5 Lyhennystapa

Lyhennystapojen perusteella<sup>2</sup> valtaosa nostetuista lainoista oli annuiteetti- ja tasaerälainoja. Nämä kaksi lyhennystapaa kattoivat yhteensä 88 % luotoista. Alhaisen korkotason vaikutusta tasaerälyhennyksen suosioon ja siitä kautta lainojen myöntöhetken maturiteettiin ei ole selvitetty.

<sup>2</sup> 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.



Riskienvallonta

Taulukko 7. Lyhennystapojen osuudet 2010 ja 2012

Lyhennystapa	2012	2010
Tasaerä	46 %	48 %
Annuiteetti	42 %	36 %
Tasalyhennys	7 %	10 %
Bullet	5 %	6 %
<b>Summa</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>LKM</b>	<b>4 134</b>	<b>1 387</b>

Taulukko 8. Viitekorot lyhennystavan mukaan

Lyhennystapa	Euribor	Kiinteä	Prime	Summa
Tasaerä	90 %	6 %	4 %	100 %
Annuiteetti	90 %	8 %	1 %	100 %
Tasalyhennys	93 %	4 %	2 %	100 %
Bullet	80 %	9 %	11 %	100 %
<b>Kaikki</b>	<b>90 %</b>	<b>7 %</b>	<b>3 %</b>	<b>100 %</b>

## 4 Maksuvaralaskelmat

### 4.1 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 vuonna 2010 suosituksen maksuvaralaskelmasta:

*"Finanssivalvonta kehottaa pankkeja tekemään systemaattisesti maksuvaralaskelman kaikkien uusien asuntolainojen hakijoille ja ottamaan laskelmat luottopäätöksissä huomioon. Maksuvaralaskelmissa korkojen nousun vaikutusta arvioitaessa käytettävä korkotasot tulisi asettaa vähintään euroaikana olleelle maksimikorkotasolle (10/2008 12 kk euribor 5,5 %). Näin ollen pankkien tulisi käyttää laskelmissa vähintään 6 % laskennallista korkoa (markkinakorko lisätynä asiakasmarginaalilla)...Käytäntöjen yhdenmukaistamiseksi ja realististen maksuvaralaskelmien edistämiseksi Finanssivalvonta suosittaa, että laskelmissa käytettävän lyhennysohjelman maturiteetti on korkeintaan 25 vuotta."*

### 4.2 Maksuvaran laskenta ja arviointi

Asiakkaiden ja velallisten maksuvaraa on arvioitu otannan perusteella. Analyysissä heikon maksuvaran rajaksi on otettu se, että lainanhoitomenuknot ovat yli 40 % velallisen nettokuukausituloista, kun lainamenoja on stressattu 6 %:n korkotasolla ja lainan maturiteettina on 25 vuotta. Yli 40 % nettotuloista vaativia lainanhoitomenoja voidaan pitää merkittävänä ris-



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

kinä etenkin pienempituloisille kotitalouksille, joilla lainahoitomenojen jälkeen jää euromääräisesti vähän tuloja käytettäväksi muihin menoihin.

Lainojen kuluosuuden kaava on

$$\text{kuluosuus} = \frac{c_{\overline{25}|6\%} \cdot \sum(\text{asiakkaan luotot})}{\text{vuositulot}}$$

$$= \frac{\text{annuiteettikerroin}(korke 6\% \text{ ja maturiteetti } 25v)(\text{myönnetty luotto} + \text{velallisen muut luotot})}{12 \cdot \text{kuukausitulot}}$$

missä annuiteettikerroin  $c$  on

$$c_{\overline{n}|r} = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}} = \frac{1}{a_{\overline{n}|r}}$$

Maksuvaralaskelmaan yhdistettiin kaikki samaan ostettavaan kohteeseen nostetut luotot yhdeksi havainnoksi jokaiselle kohteelle.

Maksuvaralaskelman 40 %:n raja rikkoutuu 25 %:ssa luotoista. Maksuvaralaskelmista saadut tulokset osoittivat, että asiakkaan muiden lainojen huomioiminen asuntovelallisen maksuvaraa arvioitaessa on erittäin tärkeää.

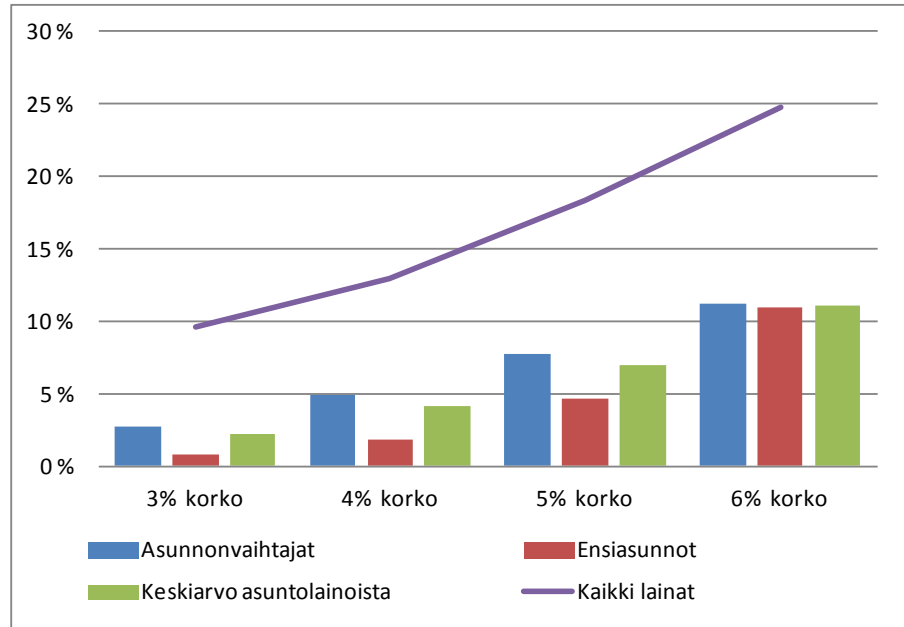
Koko aineistossa on viime vuoteen verrattuna suuri ero muut lainat -muuttujassa, johon viitataan termillä aiemmin nostetut lainat. Maksuvaraineistossa 28 %:ssa tapauksista muut lainat -muuttuja on suurempi kuin tarkastelun kohteena oleva nostettu laina. Erilaiset karsinnat ja yhdistelyt ovat pudottaneet muiden lainojen osuuden alkuperäisestä aineistosta, jossa niiden osuus oli 34 %. Vuoden 2010 tutkimuksessa muiden lainojen osuus oli 13 % ja niiden vaikutus tuloksiin oli paljon pienempi.

Myönnetty keskimääräinen laina oli ensiasunnon ostajilla 116 017 € ja asunnonvaihtajilla 118 630 €. Kuukausitulot olivat ensiasunnon ostajilla keskimäärin 2 877 € ja asunnonvaihtajilla 3 579 €. Ensiasunnon ostajien pienemmät tulot viittaisivat heikompaan maksuvaraan, mutta aiemmin myönnettyjen lainojen pienempi määrä tasoittaa tilannetta verrattaessa asunnonvaihtajiin.



Riskienvallonta

Kuva 1. Osuus luotoista, joissa maksuvara on heikko (40 % osuuden ylitys) eri korkotasolla.



## 5 Luototusasteet

### 5.1 Tausta, keskeiset havainnot

Finanssivalvonta määritteli yhdessä pankkien kanssa talvella 2011–2012 menetelmät eri käyttöön soveltuvien luototusastelukujen laskentaan. Tämän tutkimuksen yhtenä tehtävänä oli selvittää laskentamenetelmien toimivuus ja testata laskettujen lukujen tulkintaa sekä sääntelyn valvonnan että riskienvallvonnan kannalta.

Tehtyjen laskelmien ja analyysien perusteella kävi ilmi, että luototusasteen laskentaan suunnitellut menetelmät osoittivat toimivuutensa. Menetelmillä lasketut luvut lisäsivät luototusastelaskelmien tarkkuutta ja mahdollistivat vakuusrakenteen tarkemman tarkastelun.

Otantaan pohjautuvat laskelmat osoittivat uusien luottojen luototusasteiden pysyneen lähes muuttumattomina vuoden 2010 tutkimuksen lukuihin verrattuna. Korkeimpien luototusasteiden lainojen määrän rajoittamiseen annetulla luototusastesuosituksella ei siis näytä olevan vaikutusta. Selvitys kuitenkin osoitti pankkien vaativan korkean luototusasteen lainoille täytevakuuksia. Näiden täytevakuuksien avulla luototusaste saadaan painettua keskimäärin 70 %:iin.

Osalla pankeista oli selviä vaikeuksia toimittaa laskelmien vaatimaa dataa. Vaikeudet käyvät ilmi erityisesti puutteellisen ja virheellisen datan





Riskienvallonta

suuresta määrästä ja näiden ongelmatapausten keskittymisestä tiettyjen pankkien aineistoon.

## 5.2 Vertailu 2010 tutkimuksen lukuihin

Uudella menetelmällä lasketut, luvussa 5.4 esiteltävät jakaumat eivät ole suoraan vertailukelpoisia 2010 tehdyn selvityksen lukujen kanssa. Vertailukelvottomuus liittyy muuttuneeseen laskentamenetelmään ja laskennassa käytettäviin, toisistaan poikkeaviin vakuuskokonaisuuksiin.

Jotta uuden menetelmän vaikutuksia voitaisiin arvioida ja jotta toteutuneen kehityksen arvioiminen olisi mahdollista, on uudesta vuoden 2012 otoksesta laskettu myös vuoden 2010 luototusastelukuja mahdollisimman hyvin vastaavat ekvivalentit. Vertailukelpoiset luvut on esitetty taulukoissa 9a ja 9b.

2010 lukuihin verrattaessa voidaan todeta tilanteen huonontuneen sekä asunnonvaihtajien että ensiasunnon ostajien osalta. Erot ovat kuitenkin suhteellisen pieniä ja ne saattavat johtua 2012 laskennassa käytettyjen samaan kohteeseen liittyvien lainojen kattavammasta yhdistelystä ja useita lainoja turvaavien vakuuksien tarkemmasta jakamisesta. Myös 2010 tehty pankkikohtaisten otosten suhteuttaminen on todennäköisesti kasvattanut estimointivirhettä ja vaikeuttaa muutoksen merkittävyyden arviointia.

Taulukko 9a: 2012 vertailukelpoinen kappalemääräinen luototusaste vuoden 2010 menetelmällä laskettuna

	n	Osuus		
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%
Asunnonostajat yhteensä	2 699	64.2 %	35.8 %	26.0 %
Ensiasunnon ostajat	649	41.9 %	58.1 %	43.0 %
Asunnonvaihtajat	2 050	71.3 %	28.7 %	20.7 %



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

Taulukko 9b: 2012 vertailukelpoinen euromääräinen luototusaste vuoden 2010 menetelmällä laskettuna

	milj. EUR	Osuus		
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%
Asunnonostajat yhteensä	268.902	61.4 %	38.6 %	28.3 %
Ensiasunnon ostajat	57.912	43.6 %	56.4 %	42.1 %
Asunnonvaihtajat	210.991	66.3 %	33.7 %	24.5 %

Taulukko 9c: Vertailu edellisen tutkimuksen tuloksiin. Määritelmät eivät ole yhtenevät

	Osuus > 90 %		Osuus ≥ 100 %	
	2010	2012	2010	2012
<b>Kappalemäärän perusteella</b>				
Ensiasunto	51.6 %	58.1 %	44.5 %	43.0 %
Asunnon vaihtaja	22.7 %	28.7 %	17.6 %	20.7 %
<b>Euromäärän perusteella</b>				
Ensiasunto	59.0 %	56.4 %	50.7 %	42.1 %
Asunnon vaihtaja	35.6 %	33.7 %	28.3 %	24.5 %

### 5.3 Luototusasteen määritelmä

Luototusastelaskennassa käytettävä uusi menetelmä mahdollistaa erilaisen vakuuskokonaisuuksien käytön laskennassa. Määrittelyn yhteydessä vakuustyyppit jaettiin neljäksi eri kokonaisuudeksi. Kokonaisuudet ovat kumulatiivisia siten, että uusi luokka pitää sisällään aina myös edellisen kokonaisuuden vakuustyyppit.

Luokista ensimmäinen on kaikkein suppein ja sisältää asuntovakuuksien lisäksi ainoastaan hyvin varmoina pidettäviä talletuksia. Talletusten sisällyttäminen tähän luokkaan on perusteltua erityisesti asunnonvaihtotilanteissa, jolloin asuntovakuus saatetaan lyhyeksi ajaksi joutua korvaamaan pantatulla talletuksella ennen uuden asunnon, ja sitä kautta uuden asuntovakuuden, hankintaa.

Siirryttäessä seuraaviin luokkiin lisätään hyväksytyyn vakuuskokonaisuuteen uusia vakuustyyppiejä. Lisääminen tapahtuu periaatteessa vakuuksien turvaamiskyvyn mukaisessa järjestyksessä varmemmasta epävarmempaan. Luokkien sisällöt on esitelty Taulukossa 10. Jatkossa vakuuskokonaisuuksiin viitataan pelkästään niiden nimillä, esim. Vakuusluokka 1 tai lyhenteillä, esim. VL 1.

Laskentamenetelmät ja vakuuksien huomioiminen laskennassa on esitelty tarkemmin Finanssivalvonnan valvottavatiedotteessa 16.5.2012–28/2012.



Riskienvallonta

Taulukko 10: Eri vakuusluokkiin hyväksyttävät vakuuslajit

	Asuntovakuus	Jälkipantti	Talletus asunnonvaihdon yhteydessä	Talletus	Institutionaalinen takaus	Muu reaalivakuus (esim. osakesalkku)	Henkilötakaus
Vakuusluokka 1	X	X	X	X			
Vakuusluokka 2	X	X	X	X	X		
Vakuusluokka 3	X	X	X	X	X	X	
Vakuusluokka 4	X	X	X	X	X	X	X

#### 5.4 Uuden menetelmän mukaiset analyysit

Finanssivalvonnan antaman luototusastesuosituksen noudattamisen seuranta on yksi tehdyn selvityksen tavoitteista. Seuranta onnistuu laskemalla luototusaste käyttämällä vakuusluokkaa 1, joka vastaa uuden määritelmän mukaan parhaiten annetun suosituksen ”henkeä”.

Taulukoissa 11a ja 11b on esitetty myönnettyjen lainojen luototusasteet sekä kappalemääräisesti että euromääräisesti. Kappalemääräinen käsittelely on käyttökelpoisempi annetun sääntelyn valvonnassa, koska luvuista voidaan suoraan laskea annetusta suosituksesta poikkeavien lainojen osuudet. Euromääräinen tarkastelu on sen sijaan pankkien luottoriskien valvonnan kannalta mielekkäämpää.

Taulukoissa 11a ja 12a esitetyt virhemarginaalit tarkoittavat 95 %:n luottamusvälin mukaisia poikkeamia vuoden aikana myönnettyjen lainojen (populaation) prosenttiosuuksista. Virhemarginaali on laskettu ainoastaan kolmen päivän otoksen perusteella yli 90 %:n luototusasteen lainojen osuudelle. Laskennassa on oletettu otoksen poiminnan olevan harhatonta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että myönnettyjen lainojen luototusastejakauma ei ole systemaattisesti vuoden aikana muuttunut. Vastavien luottamusvälien laskenta euromääräisille osuuksille onnistuu ainoastaan simulointia hyödyntämällä, ja ne on tämän selvityksen yhteydessä jätetty laskematta.



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

Taulukko 11a: Myönnettyt lainat kappalemääräisesti luototusasteen mukaan ryhmiteltyinä, kun vakuuksina huomioitu luokan 1 vakuudet

Vakuusluokka 1	n	Osuus			Virhemarginaali ≥ 90% *
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%	
Asunnonostajat yhteensä	2 806	63.3 %	36.7 %	27.4 %	+1.8 %, -1.7 %
Ensiasunnon ostajat	672	42.6 %	57.4 %	44.0 %	+3.8 %, -3.6 %
Asunnonvaihtajat	2 134	69.8 %	30.2 %	22.2 %	+2.0 %, -1.9 %
Omakotirakentajat	457	84.0 %	16.0 %	11.6 %	+3.7 %, -3.1 %
Muut	717	59.1 %	40.9 %	36.7 %	+3.7 %, -3.5 %

\* 95 % Luottamusväliillä

Taulukko 11b: Myönnettyt lainat euromääräisesti luototusasteen mukaan ryhmiteltyinä, kun vakuuksina huomioitu luokan 1 vakuudet

Vakuusluokka 1	milj. EUR	Osuus		
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%
Asunnonostajat yhteensä	275.672	60.1 %	39.9 %	30.1 %
Ensiasunnon ostajat	59.322	43.3 %	56.7 %	44.2 %
Asunnonvaihtajat	216.350	64.8 %	35.2 %	26.3 %
Omakotirakentajat	56.897	76.9 %	23.1 %	17.2 %
Muut	41.716	55.2 %	44.8 %	37.6 %

Edellä esitetyistä taulukoista nähdään, että asunnon ostajille myönnetään lainoja yli suositellun 90 % luototusasteen noin 37 %:ssa tapauksista. Näistä lainoista huomattava osa, noin kolme neljästä, myönnetään yli 100 %:n luototusasteella. Ensiasunnon ostajilla suosituksen ylittävien lainojen osuus on huomattavasti suurempi kuin asunnonvaihtajilla.

Omakotirakentajien luototusasteen laskenta on vaikeaa "asuntovakuuden" eli tontin ja keskeneräisen rakennuksen hankalan arvonmäärityksen takia. Laskennan tulkittavuuden turvaamiseksi omakotirakentajien erottaminen omaksi ryhmäkseen dataa analysoitaessa on mielekästä.

Ryhmä muut sisältää lainoja, joiden kohde on raportoinnin perusteella epäselvä tai selvästi rajattavissa tavanomaisen asuntokaupan ulkopuolelle. Ryhmään on sisällytetty myös sijoitus- tai vapaa-ajanasunnon ostoon tarkoitetut lainat sekä remonttilainat. Esimerkiksi sijoitus- ja vapaa-ajanasunnoissa on muita lainoja yleisempää, ettei ostettavaa kohdetta aseteta vakuudeksi, vaan vakuus hoidetaan muun asunto-omaisuuden jälkipanteilla ja reaali vakuuksilla.



21.11.2012

Julkinen

Riskienvallonta

Taulukko 12a: Myönnettyt lainat kappalemääräisesti luottotusasteen mukaan ryhmiteltyinä, kun vakuuksina huomioitu luokan 3 vakuudet

Vakuusluokka 3	n	Osuus			Virhemarginaali
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%	≥ 90% *
Asunnonostajat yhteensä	2 806	80.0 %	20.0 %	14.1 %	+1.5 %, -1.4 %
Ensiasunnon ostajat	672	69.5 %	30.5 %	21.4 %	+3.6 %, -3.3 %
Asunnonvaihtajat	2 134	83.4 %	16.6 %	11.9 %	+1.6 %, -1.5 %
Omakotirakentajat	457	90.8 %	9.2 %	6.6 %	+3.0 %, -2.3 %
Muut	717	72.8 %	27.2 %	24.1 %	+3.4 %, -3.1 %

\* 95 % Luottamusväliillä

Siirryttäessä sääntelyn valvonnasta luottoriskien hallintaan on mielekästä laajentaa käytettävää vakuuskokonaisuutta. Koska henkilötakauksia ei valvojan näkökulmasta voida kaikissa tilanteissa pitää riittävän turvaavina vakuuksina, on luottoriskejä tarkasteltaessa käytetty vakuusluokkaa 3.

Vakuuskokonaisuuden laajentaminen laskee suosituksen ja vakuusvajeellisten lainojen osuutta. Asunnonvaihtajien kohdalla suosituksen ylittävien lainojen osuudet lähes puolittuvat ja omakotirakentajien osalta lasku on vieläkin suurempaa.

Taulukko 12b: Myönnettyt lainat euromääräisesti luottotusasteen mukaan ryhmiteltyinä, kun vakuuksina huomioitu luokan 3 vakuudet

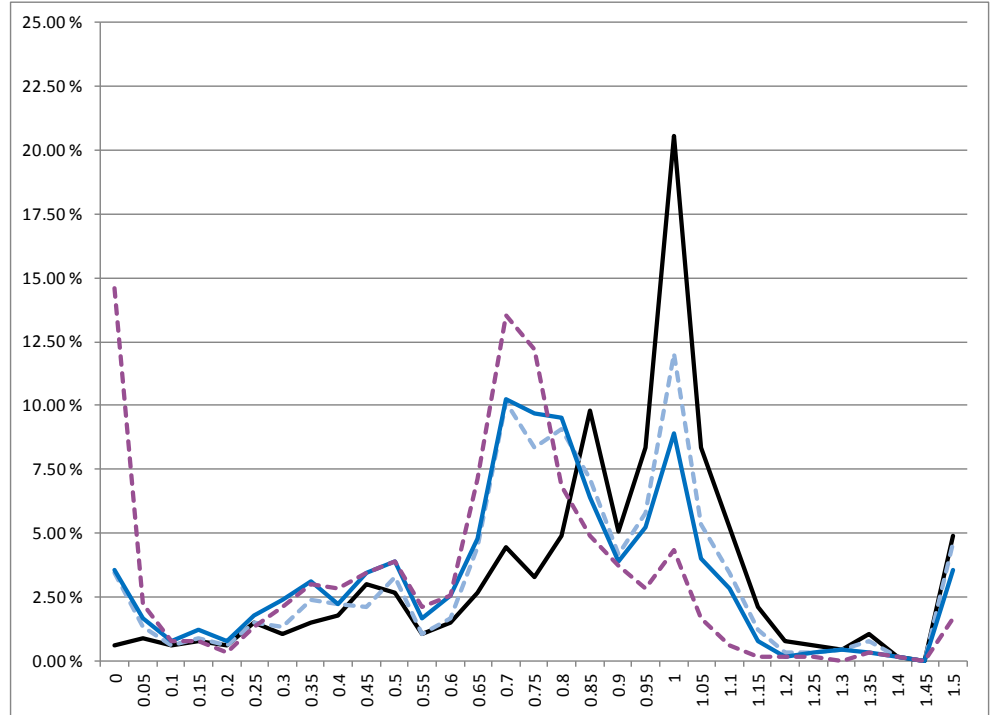
Vakuusluokka 3	milj. EUR	Osuus		
		< 90%	≥ 90%	≥ 100%
Asunnonostajat yhteensä	275.672	80.2 %	19.8 %	14.5 %
Ensiasunnon ostajat	59.322	72.7 %	27.3 %	19.7 %
Asunnonvaihtajat	216.350	82.2 %	17.8 %	13.1 %
Omakotirakentajat	56.897	86.4 %	13.6 %	9.5 %
Muut	41.716	74.8 %	25.2 %	20.9 %

Sekä suositusten noudattamisen valvonnan että riskienvallontaan näkökulmasta suosituksen ylittäjien osuus on joka tapauksessa suuri. Ylityksille on kuitenkin löydettävissä joitakin perusteltavissa olevia syitä, kuten institutionaalisten takausten kustannukset ja yhtiölainojen siirtäminen asukkaan omaksi lainaksi.



Riskienvallonta

Kuva 2: Ensiasunnon ostajien kappalemääräinen luototusastejakauma (VL1 musta, VL2 sin. katkoviiva, VL3 sin. ja VL4 pun. katkoviiva)



Sekä ensiasunnon ostajilla että asunnonvaihtajilla näkyy selvä piikki 100 %:n luototusasteen kohdalla. Syynä asunnonvaihtajien piikkiin voidaan pitää jo aiemmin mainittuja pankkien ongelmia ensiasunnon ostajien rekisteröinnissä, sekä asunnon vaihdoissa käytettyjä siltalainoja. Sekä kuvassa 2 että kuvassa 3 olevat piikit yli 150 %:n luototusasteen luokassa pitävät sisällään myös aiemmin mainitut tapaukset, joissa lainoilla maksetaan pois asuntoon liittyviä yhtiölainoja.

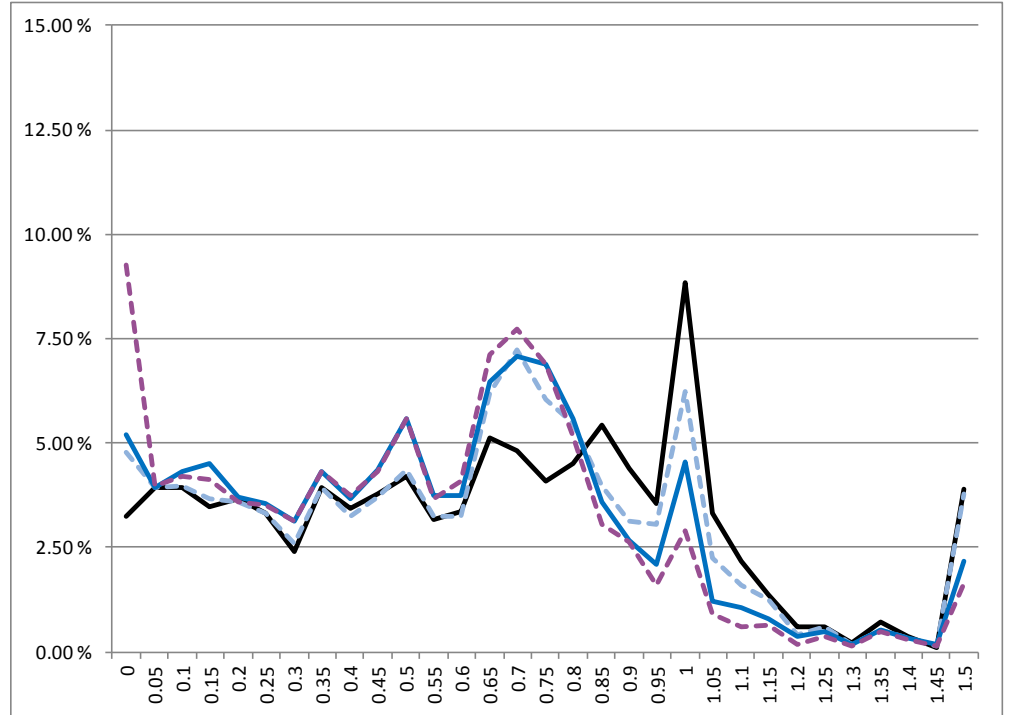
Asunnonvaihtajien ja ensiasunnon ostajien jakaumia vertailtaessa on havaittavissa asunnonvaihtajien luototusasteiden tasaisempi jakautuminen alle 100 %:n luototusasteluokissa. Havainto on odotettu ja kertoo vaihtajien jo karttuneesta asunto-omaisuudesta. Ilmiötä ei havaita euromääräisessä luototusastejakaumassa. Syynä on positiivinen riippuvuus luototusasteen ja lainan koon suhteen, jolloin myös alimpien luototusasteluokien osuudet jäävät pienemmiksi.

Vakuusluokkaa kasvatettaessa huomataan lainojen kertyminen 70 %:n luototusasteen kohdalle myös asunnonvaihtajilla. Havaintoa voidaan pitää pankkien aktiivisen toiminnan tuloksena enemmän kuin sattumana.



Riskienvallonta

Kuva 3: Asunnonvaihtajien kappalemääräinen luotusastejakauma (VL1 musta, VL2 sin. katkoviiva, VL3 sin. ja VL4 pun. katkoviiva)



Edellä esitettyjen laskelmien lisäksi pankeilta kerättiin tietoa vakuusvajeen kertymisestä asuntojen hintojen suhteessa sekä uusien lainojen että koko asuntoluottokannan osalta. Kertyneen vakuusvajeen perusteella pystytään esittämään aiempaa tarkempia arvioita asuntojen hinnoille ehdollisteista tappio-odotuksista (engl. Loss Given Default, LGD).