

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Noora Satovainio

Lainakatto Suomessa – taustat ja vaikutukset asuntoluotonmyöntöön

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Noora Satovainio

Lainakatto Suomessa – taustat ja vaikutukset asuntoluotonmyöntöön, 46 sivua,
3 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: Heikki Sintonen, laskentatoimen yliopettaja, Saimaan
ammattikorkeakoulu

Työni päätavoitteena oli selvittää, kuinka luottolaitoslakiin kirjoitettu pykälä asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta, eli niinkutsutusta lainakatosta tulee vaikuttamaan pankkien luotonmyöntöön Suomessa. Lisäksi työssäni selvitettiin, kuinka jo olemassaoleva Finanssivalvonnan suositus 10 prosentin omarahoitusosuudesta on muovannut pankkien luotonmyöntöä. Työn empiria tehtiin laadullisena tutkimuksena, jossa haastattelin kahden eri pankin asiantuntijaa lainakaton tiimoilta.

Työn teoriaosuudessa käytiin läpi rahoituslaitosten toimintaa sekä luotonmyöntöä prosessina. Lisäksi työssä kerrottiin pankkitoiminnan sääntelystä ja valvonnasta sekä luottolaitosten riskienhallinnasta. Lisäksi työssä käytiin läpi hieman makrovakauseräpolitiikan keskeisiä elementtejä ja erityisesti lainakattoa makrovakauseräpolitiikan työkaluna. Työssäni käsiteltiin myös keinoja lainakattoon varautumiseksi, jossa keskeisenä elementtinä on ASP-järjestelmä. Ruotsissa lainakatto on ollut käytössä jo vuodesta 2010, joten halusin työssäni kertoa myös Ruotsin mallista ja verrata sitä suomalaiseen lainakattoon.

Lainakaton keskeisenä tavoitteena on hillitä kotitalouksien ylivelkaantumista ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa kierrettä. Tällä hetkellä näyttäisi siltä, että tässä markkinatilanteessa lainakaton ei ole tilausta. Lainakatto voi kuitenkin tulevaisuudessa olla vielä oivallinen työkalu, mikäli asuntomarkkinat uhkaisivat ylikuumentua ja rahoitusmarkkinoiden vakaus vaarantuisi.

Avainsanat: Lainakatto, luotonmyöntö, makrovakauseräpolitiikka,
omarahoitussuhteus, ensiasunnon ostaja

Abstract

Noora Satovainio

Loan ceiling in Finland – facts and impacts on mortgage granting, 46 pages, 3 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mr. Heikki Sintonen, Principal Lecturer

The purpose of this study was to find out how loan ceiling will effect on mortgage granting in Finland. The objective was also to find out if the regulations about down payments given by the Financial Supervisor Authority have already affected mortgage granting. The study has been conducted by interviewing two specialists in financing.

The information was gathered from literature, the internet and by interviewing two specialists. In this thesis there is information about banking regulations, supervision and risk management in the Finnish banking business. Loan ceiling is also viewed from a wider point of view. The main purpose of loan ceiling is to maintain stability in household debts and housing market in Finland. Loan ceiling is a part of macrofinancial strategy and therefore there is also one chapter about macrofinancial policies in this thesis. Loan ceiling usually has the biggest impact on first time home buyers and therefore also ASP-system is presented. Loan ceiling has been part of Swedish mortgage granting strategy since 2010. Findings from the Swedish model are also explained and compared to Finnish model in this study.

As told, the main purpose of loan ceiling is to maintain stability in household debts and housing market in Finland. At this moment it seems that there is no threat of a major boom in the housing market. Still there might be a time when loan ceiling can be very helpful tool in maintaining stability in the Finnish finance sector.

Keywords: Loan ceiling, credit granting, macrofinance policy, down payment, first time home buyer

Sisällys

| | |
|--|----|
| 1 Johdanto | 5 |
| 1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja keskeinen asiasisältö | 5 |
| 1.3 Perustelut aiheen valinnalle | 6 |
| 2 Pankkitoiminta Suomessa | 7 |
| 2.1 Luottolaitosten rooli finanssimarkkinoilla | 7 |
| 2.2 Luotonmyöntö henkilöasiakkaille | 8 |
| 3 Riskityypit ja riskienhallinta rahoituslaitoksissa | 12 |
| 4 Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta | 16 |
| 4.1 Luottolaitoslaki | 17 |
| 4.2 Finanssivalvonta | 18 |
| 5 Mitä on makrovakauseräpolitiikka? | 19 |
| 5.1 Lainakatto makrovakauseräpolitiikan työkaluna | 22 |
| 5.2 Ketä lainakatto koskettaa ja kuinka siihen voi varautua? | 24 |
| 5.3 Lainakatto muualla - vertailukohtana Ruotsi | 27 |
| 6 Haastattelututkimus: Lainakaton vaikutus pankkien luotonmyöntöön | 29 |
| 7 Yhteenveto | 41 |
| Kuvat..... | 44 |
| Lähteet..... | 45 |

Liitteet

Liite 1: Haastattelututkimuksen kysymykset

Liite 2: Haastateltavien vastaukset

1 Johdanto

Yhdysvalloista alkunsa saanut finanssikriisi on ravistellut maailmantaloutta vuodesta 2007 lähtien. Sen seurauksena rahoitusmarkkinoiden tasapainoa on pyritty vakauttamaan, ja keskeiseen rooliin ovat nousseet erilaiset makrovakaustyökalut. Yksi makrovakaustyökaluista on lainakatto, joka muodostaa opinnäytetyölleni pohjan.

Lainakatto on ollut Suomessa iso puheenaihe jo useamman vuoden ajan. Lainakatosta on uutisoitu jo pitkään, ja sen vaiheet ovat olleet moninaisia. Nyt lainakatto on viety osaksi luottolaitoslakia, ja uusi säädös astuu voimaan heinäkuussa 2016.

1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja keskeinen asiasisältö

Opinnäytetyöni keskeisenä tavoitteena on tutkia, kuinka lainakaton vieminen osaksi luottolaitoslakia vaikuttaa pankkien luotonmyöntöön ja minkälaiset vaikuttimet lainakaton taustalla on. Lisäksi haastattelututkimuksen avulla haluan selvittää, onko lainakatolle tilausta tässä markkinatilanteessa.

Keskeisessä ja tärkeässä roolissa on työni empiirinen osuus. Empiirinen osuus toteutetaan haastattelututkimuksena, jossa haastatellaan kahden eri pankin edustajaa. Haastattelun tavoitteena on päästä kuulemaan pankkien näkemys siitä, kuinka lainakatto tulee vaikuttamaan pankkien luotonmyöntöön tulevaisuudessa. Lisäksi haastattelussa selvitetään, kuinka jo olemassaoleva Finanssivalvonnan suositus 10 prosentin omarahoitusosuudesta on muovannut pankkien luotonmyöntöä. Suositus on annettu jo vuonna 2010, jolloin pankeilla on jo käytännön kokemusta lainakaton noudattamisesta. Koska lainakatto koskettaa etenkin ensiasunnonostajia, selvitetään haastattelussa myös, kuinka nuoret varautuvat ensiasunnon ostoon.

Lainakatto on osa suurempaa kokonaisuutta, makrovakauseräpolitiikkaa, jota työssäni myös avataan. Tarkoitukseni on tuoda esiin myös kokonaisuutena sitä, kuinka pankkien luotonmyöntöä valvotaan ja millaiset säädökset koskevat pankkitoimintaa. Työssä käydään läpi myös sitä, keneen lainakatto vaikuttaa ja kuinka lainakattoon voi varautua jo etukäteen. Koska lainakaton lisääminen

Suomen luottolaitoslakiin on aivan tuore, kerron työssäni myös siitä, kuinka lainakattoa käytetään Ruotsissa, ja millaisia tuloksia sillä on saatu aikaan.

Työni teoriaosuudessa olen hyödyntänyt niin kirjallisia kuin internetähteitäkin. Lainakattoon liittyvät aineistot löytyvät toistaiseksi käytännössä pelkästään internetistä, sillä se on ilmiönä vielä kovin tuore. Aiheesta on kuitenkin runsaasti materiaalia saatavilla, sillä aihe on ollut kiihkeä puheenaihe jo pitkään. Painettuja lähteitä olen hyödyntänyt pääasiassa luotonmyönnön ja riskienhallinnan sekä pankkitoiminnan peruseriaatteisiin liittyvissä luvuissa.

1.3 Perustelut aiheen valinnalle

Aihe on erittäin ajankohtainen ja minulle myös henkilökohtaisesti tärkeä. Työskentelen itse pankissa rahoitusneuvojana ja teen töitä asuntolainojen kanssa päivittäin. Niin työni teoriaosuus kuin haastattelututkimuskin tukee oman ammattitaitoni kehittymistä. On tärkeää ymmärtää rahoitusmarkkinoiden toimintaa laajemmaltikin sekä tiedostaa vallitsevan taloudellisen tilanteen vaikutukset pankkien luotonmyöntöön. Pidän myös tärkeänä sitä, että ymmärrän itse, minkälaiset seikat ovat niin Finanssivalvonnan suosituksen kuin luottolaitoslain uudistuksenkin taustalla.

2 Pankkitoiminta Suomessa

Suomessa toimivat luottolaitokset jaetaan pääsääntöisesti kahteen ryhmään: talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin. Tässä luvussa kerrotaan pankkien keskeisistä tehtävistä sekä pankkien jaottelusta omiin ryhmiinsä niiden tehtävien perusteella. Lisäksi syvennytään tarkemmin henkilöasiakkaiden luotonmyöntöön, joka luo pohjan työssäni käsiteltävälle lainakatolle.

2.1 Luottolaitosten rooli finanssimarkkinoilla

Luottolaitokset ovat finanssimarkkinan keskeisiä toimijoita. Luottolaitokset jaetaan kahteen ryhmään: talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin. Yleiskielessä luottolaitoksista puhutaan pankkeina tai talletuspankkeina. Niin talletuspankit kuin luottoyhteisötkin tarvitsevat liiketoimintaa harjoittaakseen luottolaitoslain perusteella myönnetyn toimiluvan. (Fiva)

Talletuspankit vastaanottavat talletuksia ja tarjoavat asiakkailleen luottoja ja muuta rahoitusta omaan lukuunsa (Fiva). Talletukset muodostavat talletuspankkien suurimman yksittäisen varainhankinnan muodon (Alhonsuo ym. 2009,91).

Suomessa toimivat talletuspankit jaetaan juridisesti kolmeen ryhmään: liike-, osuus- ja säästöpankkeihin. Myös termit liike- ja paikallispankki kuvaavat hyvin pankkitoiminnan luonnetta.

Liikepankit ovat aina juridisesti osakeyhtiöitä, eikä niiden toimintaa ole rajattu maantieteellisesti. Ne voivat toimia esimerkiksi osassa Suomea, koko Suomen alueella tai vaikka useammassa maassa. Paikallispankit ovat juridisesti osuuskuntia tai säästöpankkeja ja ne toimivat useimmiten rajoitetummalla alueella. (Alhonsuo ym. 2009, 92.)

Yleiskielessä luottolaitoksista puhutaan pankkeina tai talletuspankkeina. Niiden lisäksi myös luottoyhteisöt ovat luottolaitoksia.

Luottoyhteisö on luottolaitos, joka ei voi vastaanottaa yleisöltä talletuksia. Sen sijaan se tarjoaa rahoitusta omaan lukuunsa, harjoittaa maksujenvälitystä ja laskee liikkeelle sähköistä rahaa. Luottoyhteisöjä ovat muun muassa

rahoitusyhtiöt sekä kiinnitysluottopankit eli hypoteekkipankit. (Kontkanen 2008,27.)

Pankeilla on perinteisesti nähty olevan kolme tärkeää tehtävää. Ensimmäinen on rahoituksen välittäminen niille tahoille, jotka rahoitusta tarvitsevat. Toinen tärkeä tehtävä on maksujenvälitys. Suurin osa kaikista maksuista tehdään tilisiirtoina pankkitileiltä toiselle, jonka vuoksi maksujen välittäminen on yhteiskunnallisesti erittäin tärkeää. Kolmas tärkeä pankin tehtävä on riskien hallinta. Pankit keräävät toiminnassaan paljon informaatiota asiakkaistaan ja markkinoiden toiminnasta. Tätä tietoa käytetään esimerkiksi arvioitaessa asiakkaan takaisinmaksukykyä luottoa myönnettäessä tai rahoitusta vaativan liiketoiminnan arvioimisessa. (Alhonsuo ym. 2009,83.)

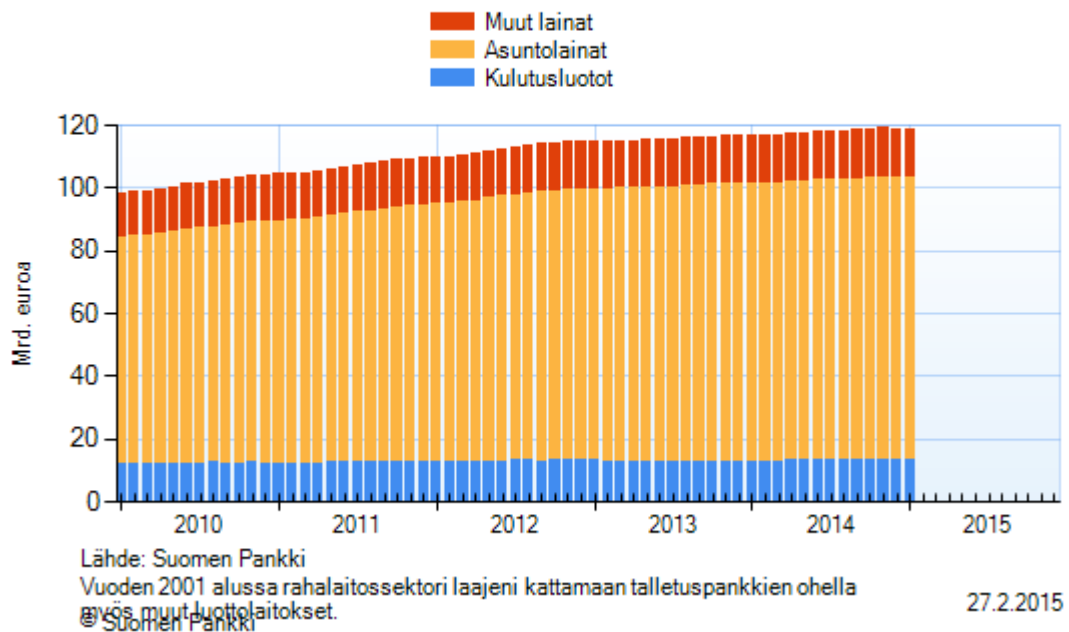
Finanssimarkkinat ovat Suomessa hyvin keskittyneitä, vaikka lukumäärällisesti toimijoita on paljon. Suomessa oli vuoden 2012 lopussa kappalemääräisesti 313 luottolaitosta, jota jakautuivat seuraavasti: luottolaitoksista talletuspankkeja oli 291 kpl, joista kotimaisia talletuspankkeja 276 kpl. Kotimaisista talletuspankeista liikepankkeja oli 14 ja loput paikallispankkeja. Suurin paikallispankki Suomessa on OP-Pohjola-ryhmä, jolla oli jäsenosuuspankkeja 193 kpl. POP-pankkeja Suomessa vuoden 2012 lopussa oli 36 kpl ja Säästöpankkeja 33 kpl. Ulkomaisten talletuspankkien Suomessa toimivia sivukonttoreita oli 15 kpl. (Finanssialan keskusliitto: Pankit Suomessa 2012.)

2.2 Luotonmyöntö henkilöasiakkaille

Talletuspankkien rooli luottojen myöntäjänä on merkittävä. Pankkien luotoista suurin osa on kotitalouksille myönnettyjä asuntolainoja sekä pienempiin hankintoihin tarkoitettuja kulutusluottoja. Pankit huolehtivat myös korkotukilainoista ja valtion varoista myönnettävistä lainoista. Korkotukilainat ovat luottolaitoksen varoista myönnettäviä lainoja, joille valtio maksaa korkotukea. Korkotukilainaa käsitellään lisää luvussa viisi, asuntosäästöpalkkiojärjestelmän yhteydessä. Korkotukilainoilla rahoitetaan eniten asumiseen liittyviä luottoja. (Kontkanen 2008,143.) Allaolevassa kuvassa 1 on jaoteltu Suomalaisten rahalaitosten kotitalouksille myöntämät lainat niiden käyttötarkoituksen mukaan. Kuvasta huomaa, että luotonmyöntö kokonaisuudessaan on kasvanut jonkin verran vuoden 2010 lähtötilanteesta,

mutta lukujen valossa parin viime vuoden aikana kasvu on ollut hyvin hillittyä ja pysähtynyt lähes kokonaan.

Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan

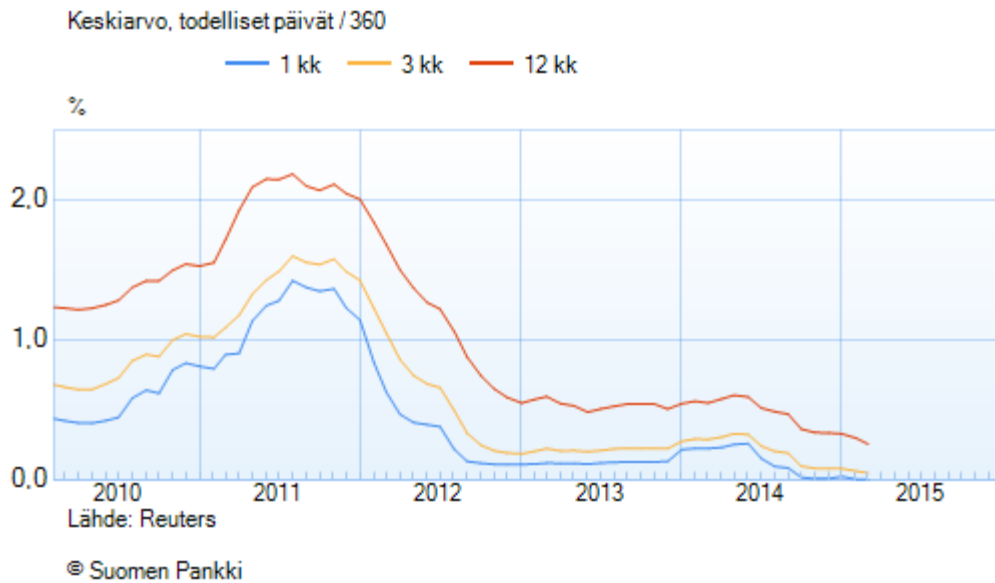


Kuva 1. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan. (Suomen pankki.)

Vielä ennen finanssikriisin puhkeamista kotitalouksien luottamus omaan taloudelliseen tilanteeseen sekä historiallisen matala korkotaso vaikuttivat asuntoluottokannan kasvuun. (Kontkanen 2008, 143) Tilastokeskuksen velkaantumistilaston 2013 mukaan asuntovelallisten määrän kasvu taas oli hidastunut ja lisäksi asuntovelkojen kasvu oli pysähtynyt (Tilastokeskus: Velkaantumistilasto 2013.) Korkotaso on yhä matalalla, mutta voisiko olla että taloudellisesti epävarmemmat ajat ovat hillinneet asuntolainojen kasvua. Kuva 2 kertoo Euribor-korkojen kehityksestä viimeisen viiden vuoden aikana. Kuvasta näkee että korkotaso todella on nyt historiallisen matala, muun muassa lyhyt, 1 kk:n -euribor on jo käytännössä nollan tasolla.

Euriborkorot kuukausittain

1.3.2015



Kuva 2. Euribor-korot kuukausittain. (Suomen Pankki.)

Asuntolainoja käytetään ensiasunnon hankintaan, asunnon vaihtamiseen sekä asuntojen peruskorjauksiin. (Alhonsuo 2009, 229). Luotonmyöntöprosessi alkaa asiakkaan tarpeesta. Monille oman asunnon ostaminen on elämän suurin sijoituspäätös ja vaatii huolellista harkintaa. Asuntolainaa otettaessa tulee ensin hahmotella kuinka paljon lainaa tarvitaan ja kuinka suuren lainan oma taloudellinen tilanne kestää. Lisäksi tulisi miettiä, millä aikavälillä laina kyetään maksamaan pois, mikä olisi sopiva maksuerän suuruus ja kuinka usein lainaa lyhennetään. Pankkien nettisivut tarjoavat hyviä lainalaskureita lainamäärän, laina-ajan sekä lyhennysten suuruuden hahmotteluun. Asuntolainaa otettaessa on myös päätettävä, mihin korkoon laina sidotaan, millainen lyhennystapa olisi paras sekä miltä riskeiltä halutaan suojautua ja millä keinoin. Oma taloudellista kantokykyä arvioitaessa olisi hyvä miettiä jo etukäteen esimerkiksi kuinka suuri korkojen nousu aiheuttaisi ongelmia lainan takaisinmaksussa tai kuinka lainan takaisinmaksu onnistuu työttömyyden tai sairauden sattuessa. (Finanssivalvonta: Asuntolainaesite)

Asuntolainan korkoriskiä voi hallita esimerkiksi sitomalla koko lainasumma tai osa siitä kiinteään korkoon. Silloin yleisestä korkotason noususta ei tarvitse huolehtia. Lainalle voidaan asettaa myös korkokatto, mikä tarkoittaa sitä, että

lainan korko ei voi ylittää ennakkoon määrättyä tasoa. Korkokattosopimuksen myötä asiakas pääsee nauttimaan myös korkotason laskusta saatavasta hyödystä. Pankki perii korkokatosta kulloinkin voimassa olevan palveluhinnaston mukaisen maksun. Lisäksi taloudellista turvaa voi lisätä lainaturvavakuutuksella, joka auttaa lainan takaisinmaksussa kuoleman, työkyvyttömyyden ja joissain tapauksissa myös työttömyyden sattuessa. Lainaturvavakuutuksen ehdot ja laajuus vaihtelevat pankkikohtaisesti. Yleensä vakuutus turvaa sen lainamäärän, joka pääomasta ja koroista on maksamatta työkyvyttömyyden tai kuolemantapauksen sattuessa (Finanssivalvonta: Asuntolainaesite). Vakuutusta myydessään pankki toimii vakuutusyhtiön asiamiehenä (Kontkanen 2008,145) Lainan takaisinmaksun turvaaminen on erityisen kannattavaa esimerkiksi silloin, jos kotitaloudessa puolisoilla on suuret tuloerot. Jos tällaisessa tilanteessa perheen parempituloiselle osapuolelle sattuisi jotakin yllättävää, pienempituloisen ei tarvitsisi yrittää selviytyä perheen asumismenoista yksin.

Varsinaisessa lainaneuvottelussa käydään läpi ensin läpi asiakkaan nykyinen tilanne, selvitetään työpaikka ja tulot, kuukausittaiset menot, perhekokonaisuus ja muut mahdolliset vakuudelliset ja vakuudettomat luotot. Alkukartoituksella on suuri merkitys luotonmyöntöprosessissa, sillä sen perusteella tehdään laskelmia asiakkaan nykyisestä ja tulevasta maksukyvyistä.

Finanssivalvonta on kehottanut pankkeja tekemään maksuvaralaskelman kaikille uuden asuntolainan hakijoille ja ottamaan laskelmat huomioon lainapäätöstä tehdessään. Maksuvaralaskelmassa tutkitaan, kuinka velallisen lainanhoitokulut nousisivat, jos yleinen korkotaso lähtisi nousuun. Laskelmassa käytetty korko tulisi asettaa vähintään euroaikana olleelle maksimitasolle, joka oli vuoden 2008 lokakuussa 5,5% (12 kk euribor). (Finanssivalvonta: Kirje Suomessa toimiville pankeille, 31.3.2010.)

Asuntorahoitus suomessa perustuu vapaarahoitteisuuteen. Asuntolainat ovat yleensä aina velkakirjalainoja, jolloin pankki ja asiakas sopivat yhdessä lainamäärän, laina-ajan, lyhennystavan sekä koron suuruuden ja viitekoron. Laina maksetaan pankille takaisin tehdyn maksusuunnitelman mukaisesti. (Alhonsuo 2009, 229). Pankki tarvitsee luotolle vakuuden siltä varalta, että

jotakin yllättävää tapahtuu, eikä maksusuunnitelma toteudukaan sovitulla tavalla. Useimmissa tapauksissa lainan vakuutena toimii ostettava kohde. Asunnon vakuusarvo pankille on yleensä enintään 70-80 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Jos lainatarve on tätä suurempi, voi lainalle hakea lisäksi valtion tai pankin tarjoamaa takausta. Lainan vakuutena voidaan käyttää myös jotakin muuta helposti realisoitavaa omaisuutta, kuten talletuksia tai arvopapereita. Tarvittaessa lainan vakuudeksi voidaan pantata myös kiinteää omaisuutta, kuten vapaa-ajan asunto tai esimerkiksi lainanhakijan vanhempien asunto tai kiinteistö. (Kontkanen 2008,144.) Luottolaitoslakiin vuonna 2016 painettavan lainakaton myötä henkilötakausta ei enää hyväksytä lainan vakuudeksi. Lainakattoon perehdytään vielä tarkemmin tämän työn myöhemmässä kohdassa, luvussa 5.

Asuntolainaa haettaessa tarvitaan myös tietoja ostettavasta kohteesta. Tarvittavat tiedot esimerkiksi asunto-osakkeesta ilmenevät isännöitsijäntodistuksesta. Pankki arvioi asiakkaan maksukykyä ja hankkeen riskiä asiakkaan antamien tietojen perusteella. Mikäli katsotaan, että asiakas on kykenevä hoitamaan lainan lyhennykset sovitussa aikataulussa, ja lainan vakuudet ovat kunnossa, voi pankki myöntää asiakkaalle lainan. Lainan ehtoihin vaikuttaa asiakkaan koko asiakkuus, maksukyky, vakuudet ja laina-aika. Kun lainapäätös on tehty, pankilla on velvollisuus käydä luoton ehdot tarkasti läpi asiakkaan kanssa, jotta asiakas tietää, mihin on sitoutumassa. Asiakkaan allekirjoitus tarvitaan sekä velkakirjaan, että panttaussopimukseen, jolla esimerkiksi ostettava kohde pantataan lainan vakuudeksi. Dokumentit voidaan allekirjoittaa pankin konttorissa, mutta verkkopankin myötä laina-asiakirjoja kirjoitetaan yhä enemmän internetin välityksellä (Alhonsuo ym. 2009, 232-233).

3 Riskityypit ja riskienhallinta rahoituslaitoksissa

”Riskienhallinta on organisaation johdon ja muun henkilökunnan toteuttama organisaation johtamiseen ja toimintaan sisältyvä prosessi, jota sovelletaan strategian valinnasta lähtien kaikessa organisaation toiminnassa --” Riskienhallinnalla tarkoitetaan kaikkea sellaista toimintaa, jolla tähdätään riskien ja niistä aiheutuvien vahinkojen minimoimiseksi. Hyvä riskienhallinta on luonteeltaan ennakoivaa ja järjestelmällistä ja sillä pyritään välttämään

epäedullisia ja haitallisia tapahtumia tai vähentämään niistä aiheutuvaa vahinkoa. Riskienhallinnan tulee olla suunnitelmallista ja järjestelmällistä, se on työtä yrityksen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi ja henkilöstön hyvinvoinnin turvaamiseksi. (Suomen riskienhallintayhdistys: Mistä riskienhallinnassa on kysymys)

Riskienhallinta on osa pankkien sisäistä valvontaa. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä sekä uhkaa pankkien maineelle. (Kontkanen 2008, 91) Pankin johto vastaa siitä, että ylimmän johdon hyväksymää luottoriskistrategiaa toteutetaan käytännössä, ja että luottoriskien tunnistamiseen, mittaamiseen, rajoittamiseen, seurantaan ja valvontaan tarvittavia menettelytapoja kehitetään. (Finanssivalvonnan standardi 4.1)

Tässä luvussa käydään läpi rahoituslaitoksiin kohdistuvat neljä keskeisintä riskityyppiä, jonka jälkeen syvennyttään vielä pankkien sisäiseen valvontaan, varsinaiseen riskien hallintaan sekä niihin säännöksiin, joiden perusteella sisäinen valvonta tulee pankissa järjestää.

Pankkeihin kohdistuvat riskit ovat suurilta osin samoja kuin kaikenlaiseen muuhunkin yritystoimintaan kohdistuvat riskit. Rahoituksenvälitystehtävänsä hoitaessaan pankit ottavat kantaakseen muista yrityksistä poiketen rahoituksen välitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen välitykseen kohdistuva riskin toteutuessa vaikutukset eivät pahimmassa tapauksessa kosketa vain riskin kohteena olevaa pankkia, vaan voi vaikuttaa myös yleisemmin pankkien talusasemaan. Toteutuneen riskin mahdollisten negatiivisten seurausten vastapainona ovat positiiviset taloudelliset seuraukset, jossa riskinotolla voidaan saada tuottoja pankille. (Kontkanen 2008, 84.)

Pankki- ja rahoitustoiminnan keskeisin riski on luottoriski, joka liittyy epävarmuuteen velallisen kyvystä maksaa veloitteensa kokonaan, osittain tai oikea-aikaisesti takaisin pankille. Luottoriski toteutuu, mikäli luotonottaja jättää täyttämättä veloitteensa pankille eikä lainan vakuus kata rahoituslaitoksen saatavia. Luotonmyöntö muodostaa merkittävimmän osan luottoriskistä, mutta se voi syntyä myös joukkolainoista, taseen ulkopuolisista eristä, kuten

annetuista takauksista tai käyttämättömistä luottolimiiteistä sekä kaupankäynnistä erilaisilla rahoitustuotteilla. (Kontkanen 2008, 84, 86.)

Markkinariskeillä tarkoitetaan vallitsevan markkinatilanteen mukanaan tuomaa arvon muutosta. Markkinariski voi realisoitua myös luottoriskinä, esimerkiksi kiinteistöjen arvon laskuna. Markkinariskin osa-alueita ovat valuuttariski, korkoriski, arvopapereiden ja kiinteistöjen hintariski sekä markkinalikvideettiriski. Osa-alueet yhdessä tai erikseen voivat vaikuttaa toisiinsa ja toteutuessaan laskea pankin vuosittaista voittoa tai kasvattaa tappiota. Markkinariski toteutuu, kun markkinahinnat kääntyvät valvottavan kohteen kannalta epäedulliseen suuntaan. Toteutuessaan markkinariski voi vaihdella suuresti sijoitusinstrumenteittain voimakkuudeltaan ja vaikutusnopeudeltaan. Esimerkiksi korkotason ja valuuttakurssien muutos heijastuu välittömästi niistä riippuvaisten arvopapereiden markkinahinnoissa, kun taas kiinteistöjen hintataso seurailee talouden kehitystä hitaammin. Markkinalikvideettiriski syntyy silloin, kun kaupankäynnin kohteella ei ole likvidejä, eli tehokkaita markkinoita. (Kontkanen 2008, 84-85, 88.)

Luotto- ja markkinariskit ovat mitattavissa olevia riskejä ja niitä voidaan arvioida erilaisten matemaattisten mallien avulla. Niiden lisäksi puhutaan myös laadullisista, eli operatiivisista riskeistä, joita ei voi mitata. Operatiivisia riskejä ovat esimerkiksi pankkiin kohdistuvat rikokset tai pankin henkilökunnan tai erityisesti johdon epäpätevyys. Myös esimerkiksi tietojärjestelmien toimimattomuus luetaan operatiiviseksi riskiksi. (Kontkanen 2008,85.)

Strateginen riski taas toteutuu silloin, jos pankin liiketoimintastrategia on puutteellinen tai valittu strategia vaarantaa pankin taloudellisen aseman. Strategisesta riskistä puhutaan pankkitoiminnan epävarmuuteen liittyvänä kokonaisriskinä, jossa kaikki pankkitoiminnan keskeiset riskit vaikuttavat toisiinsa. Esimerkiksi luottoriskin realisoituessa taustalla voi olla kasvanut markkinariski, joka voi olla seurausta henkilöstön, järjestelmien tai liiketoimintaprosessien puutteellisuudesta, eli operatiivisesta riskistä. (Kontkanen 2008,85.)

Kuten aiemmin mainittua, luottoriski on pankkitoiminnan keskeisin riski. Finanssivalvonta määrittää hyvin tarkoin standardissaan 4.4a, kuinka luottoriskiä hallitaan. Luottoriskien hallinnan ja valvonnan järjestäminen on osa sisäistä valvontaa, ja liiketoiminnan johdon keskeinen tehtävä. Finanssivalvonnan standardi pohjautuu Baselin pankkivalvontakomitean suosituksiin. (Fiva)

Jotta luottoriskin mahdollisuutta voidaan minimoida, on kullakin pankilla johdon luoma kirjallinen luottopolitiikka, eli luotonmyöntöstrategia, jota tulee noudattaa. Toimiva johto vastaa myös siitä, että sillä on riittävän asiantunteva henkilöstö noudattamassa hyväksyttyä strategiaa ja että pankissa noudatetaan hyvää luotonantotapaa.

Hyvä luotonantotapa edellyttää että pankki luotonmyöntöä harkitessaan tutkii huolellisesti luotonhakijan kyvyn vastata sitoumuksistaan. Luottoanalyysissä tulee selvittää sekä nykyinen maksukyky että arvio tulevasta maksukyvyistä. Lisäksi selvitetään tulevan luoton käyttötarkoitus ja velallisen omarahoituksen osuus hankkeesta. Myös asiakkaalla mahdollisesti toisessa rahalaitoksessa olevat vastuut ja varat tulee selvittää asiakaskokonaisuuden hahmottamiseksi. Lisäksi selvitetään ja arvioidaan luotolle tuleva vakuus ja siihen mahdollisesti tulevaisuudessa kohdistuva markkinariski. (Fiva)

Luottoriskin mittaamiseen voidaan käyttää esimerkiksi sisäiseen luokitukseen perustuvaa luottokelpoisuusluokitusta. Sisäiseen luokitukseen perustuvassa menetelmässä rahoituslaitos omia sisäisiä järjestelmiään hyväksikäyttäen arvioi luottoriskin toteutumisen todennäköisyyttä. Asiakaskohtaisessa luottoriskin arvioinnissa käytössä on keskimäärin noin 20 eri luokkaa. Mitä paremman luokituksen luotonhakija saa, sitä epätodennäköisemmin luottoriski toteutuu. Sisäisen luottoluokituksen perusmenetelmässä pyritään arvioimaan todennäköisyyttä velallisen maksukyvyttömyydelle. (Kontkanen 2008, 86-87.)

Edellisessä, luotonmyöntöä käsittelevässä luvussa sivuttiin myös maksuvaralaskelmaa, josta puhutaan myös stressitestinä. Maksuvaralaskelma on hyvä työkalu myös luottoriskien pienentämiseksi, sillä sen avulla pystytään

kartoittamaan asiakkaan mahdollisuutta selviytyä vastuistaan esimerkiksi korkoriskien toteutuessa.

Rahoituslaitoksella tulee olla erillinen, asiakkaista, tuotteista ja liiketoimista riippumaton toiminto, joka arvioi luottoriskien hallintaa, ja jonka avulla ylin johto pystyy varmistumaan riskienhallinnan periaatteiden noudattamisesta ja niiden toimivuudesta. Rahoituslaitoksella ei ole pääsääntöisesti raportointivelvoitetta Finanssivalvonnalle, joitain erityistapauksia lukuunottamatta. Pankin tulee kuitenkin esimerkiksi vuosittain tilipäätöksen yhteydessä antaa tietoa luottoriskien hallinnan järjestämisestä. (Fiva)

4 Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta

Lait ja erilaiset viranomaismääräykset säätelevät tarkasti pankki -ja rahoitusalan toimintaa. Sääntelyn keskeisenä tavoitteena on eritoten tallettajan aseman turvaaminen. (Fiva)

Pankkitoiminnan sääntelyssä tapahtui suuri muutos 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Vielä 1980- luvulla Suomen pankki säännösteli tarkoin myönnettyjen luottojen määrä sekä otto- ja antolainauksen keskikorkoja. Luotonmyöntö oli vähäistä ja lainaa oli hankala saada. Osana globaalia kehitystä säännöstelyä alettiin hiljalleen purkaa ja luotonanto vapautui. (Pankki2.fi.)

Sääntelyn purkaminen voi johtaa pankkikriisiin, vaikka niin ei säännönmukaisesti aina tapahtuisikaan. Suomessa luottojen saatavuuden vapautuminen johti valtavaan investointibuumiin, joka suuntautui ennen kaikkea osake- ja kiinteistömarkkinoille. Antolainauksen lisääntyessä kiinteistöjen hinnat lähtivät kasvuun. Maailmanlaajuinen taantuma ja Neuvostokaupan romahdus johtivat taloudellisen kuplan puhkeamiseen 1990-luvun aluessa. Kuplan puhkeaminen aiheutti laman ja pankkikriisin. (Pankki2.fi.)

Nykytuotoinen, tälläkin hetkellä maailmantaloutta horjuttava kriisi on saanut alkunsa Yhdysvalloissa vuonna 2007. Kriisi sai alkunsa Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilla syntyneestä hintakuplasta. Pitkään jatkunut alhainen korkotaso ja asuntojen hintojen nousu sai rahoituslaitokset myöntämään suuria asuntolainoja myös pienempituloisille kotitalouksille. Tällaisten liian suurien

luottojen takaisinmaksuun liittyvää riskiä pienentääkseen pankit alkoivat myydä myöntämiään lainoja investointipankeille. Investointipankit pääsivät näin käsiksi valtaviin asuntolainamarkkinoihin - ne paketoivat asuntolainoista johdannaisia sijoitusmarkkinoille ja myivät niitä eteenpäin maailmanlaajuisesti. Koska johdannaiset saivat luottoluokittajilta useimmiten parhaan AAA-luokituksen, kävivät ne markkinoilla hyvin kaupaksi. (Eurooppatiedotus.fi)

Ensimmäistä kertaa vuonna 2006 asuntojen hinnat kääntyivät laskuun Yhdysvalloissa. Asuntolainoja myöntäneet pankit joutuivat nopeasti vaikeuksiin, sillä yhä useammat asuntovelalliset eivät enää selviytyneet heille aiemmin myönnetyn asuntolainan maksueristä. Asuntolainakaaoksen keskellä monet asuntolainapankit kaatuivat vieden samalla pohjan investointipankkien käymältä johdannaiskaupalta. Lukuisat investointipankit ilmoittivat vuoden 2008 alussa valtavista luottotappioarvioistaan asuntolainajohdannaisten tultua arvottomiksi. Kaaoksen huipentumana jää historiaan päivä, jolloin investointipankki Lehman Brothers hakeutui yrityssaneeraukseen. Päivä oli 14.9.2008 ja sen vaikutukset näkyvät maailmantaloudessa vielä tänäänkin. (Eurooppatiedotus.fi)

Finanssikriisin pelästyttämänä pankit ympäri maailman tulivat varovaisemmiksi lainojen myöntämisessä ja samalla yritykset alkoivat lykätä investointejaan. Kun pankkikriisin myötä rahoitusjärjestelmän vakaus joutuu uhatuksi, tulee tilanne yrittää korjata julkisen vallan toimenpitein. Seuraavassa alaluvussa 4.1 kerrotaan Suomen pankkitoimintaa säätelevistä tahoista, laeista ja normistoista.

4.1 Luottolaitoslaki

Pankkitoiminnan perustan muodostaa laki luottolaitosten toiminnasta (8.8.2014/610). Laki on alunperin säädetty vuonna 1993. Vuoden 2007 alussa, uuden vakavaraisuusjärjestelmän myötä, annettiin uusi laki, mutta sen asiasisältö muuttui vain vakavaraisuussännösten osalta. Pankkikriisin ja vuodesta 2008 asti jatkuneen heikon taloustilanteen myötä laki on säädetty uusiksi vielä kerran. Uudistettu luottolaitoslaki on astunut voimaan 15.8.2014. Uudistettuun luottolaitoslakiin on monien vaiheiden jälkeen nyt lisätty pykälä enimmäisluototussuhteesta, eli niisanotusta lainakatosta, joka muodostaa opinnäytetyölleni pohjan. Pykälä enimmäisluototussuhteesta tulee

noudatettavaksi heinäkuussa 2016. (Finlex.) Lainakattoa käsitellään tarkemmin työni luvussa 5.

Luottolaitoslaki koskee kaikkia sellaisia tahoja, jotka liiketoiminnassaan vastaanottavat yleisöltä talletuksia ja muita takaisinmaksettavia varoja, sekä tarjoavat luottoja tai rahoitusta omaan lukuun, harjoittavat yleistä maksujenvälitystä tai laskevat liikkeelle sähköistä rahaa. Perinteisesti luottolaitostoiminnassa hankitaan takaisinmaksettavia varoja yleisöltä ja myönnetään rahoitusta oman taseen kautta. (Kontkanen 2008, 26.)

Luottolaitosten perustoimintoja sekä niiden luokittelua talletuspankkeihin ja luottoyhteisöihin käsiteltiin työni alkupuolella, luvussa 2.

Luottolaitoslain lisäksi talletuspankkien toiminnasta säädetään laissa liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista (28.12.2001/1501), laissa osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista sekä säästöpankkilaissa (28.12.2001/1502), joissa sisältyy säännöksiä muun muassa pankin perustamisesta, hallinnosta ja pankkitoiminnan lopettamisesta. Lakien lisäksi pankkien toimintaa ohjaavat myös arvopaperimarkkinalaki (14.12.2012/746) sekä yleiset elinkeinotoimintaa säätelevät lait. (Kontkanen 2008, 26.)

4.2 Finanssivalvonta

Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, jonka toiminnan tarkoituksena on varmistaa, että finanssimarkkoilla toimivien luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten toiminta on vakaata. Samalla sen tehtävänä on vakuutettujen etujen turvaaminen ja luottamuksen säilyminen rahoitusmarkkinoiden toimintaan. (Fiva)

Finanssivalvonta toimii hallinnollisesti Suomen Pankin yhteydessä, mutta on itsenäinen päätöksenteossaan. Finanssivalvonnan toiminta rahoitetaan 95 prosenttisesti valvottavien tahojen toimesta ja loput viisi prosenttia rahoittaa Suomen Pankki. Finanssivalvonnan toimintaa säätelee laki Finanssivalvonnasta (19.12.2008/878). (Fiva)

Finanssivalvonnan tehtävät jaotellaan neljään eri osastoon: instituutiovalvontaan, riskienvalvontaan, markkinavalvontaan ja menettelytapavalvontaan. Instituutio- ja riskienvalvonta tarkkailee kunkin valvottavan toimia yksilöllisesti. Se laatii esimerkiksi kokonaisanalyysijä valvottavien riskeistä ja pääomatarpeista ja seuraa, että kunkin valvottavan sisäinen valvonta on ajan tasalla. Lisäksi se analysoi valvottavien toimintaympäristöä sekä toimialan kannattavuutta ja vakavaraisuutta. (Fiva)

Markkinavalvonta valvoo esimerkiksi kuluttajille annettavaa sijoitusinformaatiota ja toimintatapojen asianmukaisuutta. Lisäksi se valvoo instituutioden kaupankäyntiä ja tutkii mahdollisia arvopaperimarkkinoiden väärinkäytöksiä. Menettelytapavalvonta sääntelee palveluntarjoajan ja asiakkaan välistä suhdetta. Lisäksi se valvoo tuotteiden ja markkoiden asianmukaisuutta. Markkina- ja toimialavalvonnalla pyritään pitkälti varmistamaan se, että kuluttaja voi luottaa finanssimarkkinoiden toimintaan. (Fiva)

Suomi on osa Euroopan unionia joten myös EU:n antamat asetukset, direktiivit ja päätöksen sääntelevät suomalaisen pankki- ja rahoitusalan toimintaa. Osana kansallista valvontaa Finanssivalvonta kuuluu Euroopan finanssijärjestelmään, jonka muodostavat kolme valvontaviranomaista: Euroopan pankkiviranomainen (EBA), Euroopan arvopaperiviranomainen (ESMA) ja Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomainen (EIOPA). Järjestelmään kuuluvat myös Euroopan keskuspankin yhteydessä toimiva Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja kansalliset valvontaviranomaiset. Lisäksi Finanssivalvonta tekee yhteistyötä Euroopan yhteisessä pankkivalvontamekanismissa (SSM), joka on aloittanut toimintansa seyksyllä 2014.

5 Mitä on makrovakauspoltiikka?

Vuonna 2007 alkaneen finanssikriisin myötä rahoitusmarkkinoilla on esiintynyt häiriöitä, joilla on merkittävä kansantaloudellinen vaikutus. Rahoitusvakauden edistämiseksi luottolaitoksia, vakuutusyhtiöitä, johdannaismarkkinoita ja arvopaperikauppaa koskevia säännöksiä on vaadittu uudistettaviksi. Makrovakauspoltiikka pyrkii erilaisin työkaluin parantamaan pankki- ja rahoitusalan vakautta ja luottolaitosten kriisinsietokykyä. Lisäksi erilaisilla

työkaluilla pyritään ennustamaan tulevia suhdanteita esimerkiksi asuntomarkkinoilla ja puuttumaan niihin ennen kuplien syntymistä. (VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio) Tässä luvussa käydään pääpiirteittäin läpi, mitä makrovakauseräpolitiikka ja on mihin sillä pyritään. Lisäksi esitellään makrovakauserätyökaluista tarkemmin vastasyklisiä pääomapuskuria ja myöhemmin omassa alaluvussa lainakattoa, jotka ovat politiikan keskeisiä elementtejä.

Rahoitusmarkkinoiden toiminnan on sanottu vahvistavan suhdannevaihteluita. Nousuhdanteessa luottojen kiihtyvä tarjonta ja arvopapereiden hintojen nousu vahvistavat talouden tilaa, kun taas laskusuhdanteessa trendi kääntyy päinvastaiseksi. Vaikutukset kansantalouteen ovat voimakkaita siksi, että kaikki pankit altistuvat samoille suhdannevaihteluille yhtäaikaista. Vaikeuksiin ajautunut pankki aiheuttaa näin ollen vaikeuksia myös terveille luottolaitoksille, sillä pankeilla on toisiinsa monenlaisia kytköksiä. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2011)

Asetettujen vakavaraisuussääntösten (Basel III) mukaan pankeilla tulee olla omia varoja vähintään 8 % sen laskennallisista riskeistä. Yksittäinen pankki voi laskusuhdanteessa parantaa vakavaraisuuttaan pienentämällä antolainausta ja myymällä arvopapereita, mikä poistaa näihin saamiin kohdistuvat laskennalliset riskit. Pankit varat pysyvät näin toimenpitein suunnilleen samalla tasolla, ja omien varojen suhde riskiin paranee. Mikäli edellämainittuja toimenpiteitä käytetään laajamittaisesti, on vaarana että talouden taantuma kääntyy lamaksi, sillä luottojen tarjonnan heikkeneminen pakottaa pankkirahoituksesta riippuvaiset yritykset lykkäämään investointejaan ja lisäksi arvopapereiden hintojen lasku vaikuttaa negatiivisesti sijoittajiin. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2011)

Julkinen valta ei ole aiemmin yrittänyt vähentää pankkien toiminnan vaikutusta suhdannevaihteluihin, mutta nyt makrovakauseräpolitiikan merkitys on kasvamassa. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2011)

Makrovakauserätyökaluilla pyritään säätämään muunmuassa pankkien vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta. Edellä mainittiin, että talouden nousu- ja

laskusuhdanteet vaikuttavat pankkien luotonmyöntöön. Ennen finanssikriisin puhkeamista euromaissa ei ollut käytössään tehokkaita työvälineitä, joilla hillitä luotonannon kasvua, eikä siihen liittyviä riskejä täysin ymmärrettykään. Vuonna 2016 EU-maissa voimaan astuva vakavaraisuusdirektiivi sisältää työvälineen, jolla voidaan asettaa pankeille tarvittaessa lisäpääomavaatimus. Työvälinettä kutsutaan vastasykliseksi pääomapuskuriksi. Vakavaraisuusdirektiivi määrittelee, millaisia makrovakaustyökaluja kansallisilla viranomaisilla on käytettävissään ja kuinka niiden käyttöä koordinoidaan euroalueen tasolla. Vastasyklinen pääomapuskuri lisätään kaikkien euromaiden makrovakaustyökalujen valikoimaan uuden direktiivin myötä. Kansalliset makrovakausviranomaiset päättävät kulloinkin vaadittavan vastasyklisen pääomapuskurin suuruudesta. Puskuri on mahdollista asettaa myös nolnaan. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2013)

Vastasyklisen pääomapuskurin perusajatuksena on se, että noususuhdanteessa pankit kasvattaisivat vakavaraisuuttaan reilusti minimitasoa suuremmaksi, jolloin laskusuhdanteessa vakavaraisuuden hetkellinen heikkeneminen sallittaisiin. Tällöin pankkien ei tarvitsisi talousnäkömysten heikentyessä pienentää antolainaustaan ja myydä arvopapereita. (Makrovakauspolitiikan välineet, Euro ja Talous 4/2011) Pääomapuskurivaatimusta kasvatetaan lähtökohtaisesti silloin, kun euromaan luotonmyöntö yksityiselle sektorille kasvaa voimakkaasti. Jos luotonmyönnön kasvuvauhti tasaantuu tai maan luotonantokykyä on vahvistettava, voidaan puskurivaatimus purkaa. Lisäpuskurivaatimus täydentää jo aiemmin mainittua 8 %:n vähimmäispääomavaatimusta suhteessa riskipainotettuihin saamisiin. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2013)

Vastasyklisen pääomapuskurin lisäksi uusi direktiivi sisältää myös muita pankkien lisäpääomavaatimukseen liittyviä makrovakaustyökaluja, joita direktiivi ei kuitenkaan edellytä ottamaan käyttöön kaikissa EU-jäsenmaissa. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2013)

Euroalueella on vielä vähän kokemuksia makrovakaustyökalujen käytöstä, sillä niitä on alettu ottamaan käyttöön vasta finanssikriisin puhkeamisen jälkeen. Tällä hetkellä vastasykliset makrovakausvälineet eivät ole laajalti käytössä,

vaan makrovakaustyökaluja on hyödynnetty eniten asuntoluotonmyönnössä. Seuraavassa luvussa 5.1 käsitellään lainakattoa makrovakaustyökaluna.

5.1 Lainakatto makrovakaupolitiikan työkaluna

Euroalueella yleisimmin käytetty makrovakaustyökalu liittyy asuntoluotonantoon. Sen lisäksi, että lainakattoa käytetään makrovakaudellisiin tarkoituksiin, sen on tarkoitus myös parantaa kuluttajansuojaa. Se, kuinka lainakattoa käytetään, riippuu kansallisista säädöksistä. Seuraavassa esitellään lainakattoa Suomessa. (Suomen Pankin julkaisu: Euro ja Talous 4/2011)

Kotitalouksien velkaantumisella voi myös olla makrotaloudellisia vaikutuksia. Makrovakautta uhkaavat riskit ja niiden toteutuminen riippuvat kotitalouksien velanhoitokyvystä, lainojen vakuuksista ja pankkien riskinkantokyvystä. Kotitalouksien velanhoitokykyyn liittyvät käytävissä olevat tulot, eli työttömyysriski, korkotason mahdollinen nousu eli korkoriski sekä vakuuksien arvostus ja kiinteistöjen hintakehitys, eli asuntoriski. Historiallisen matala korkotaso ja asuntojen hintojen positiivinen kehitys ovat viime vuosina ruokkineet kotitalouksien lainanottoa. Korot ja hintakehitys voivat kuitenkin muuttua nopeastikin, mutta liiallisen velkaantumisen purkaminen voi kestää kauan ja on usein hankalaa. Tätä riskiä voidaan pyrkiä pienentämään mitoittamalla lainamäärä ja lainanhoitokulut sopivaksi kotitalouden tuloihin ja lainalle tuleviin vakuuksiin nähden. (VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio)

Valtiovarainministeriö perusti vuonna 2012 työryhmän, jonka vetäjäksi valittiin ministeri Antti Tanskanen. Työryhmän tarkoituksena oli saattaa aloite lainakatosta, eli sitovasta enimmäisluototussuhteesta luottolaitoslakiin. Pykälällä pyrittiisiin rajoittamaan asuntolainan enimmäisluototussuhdetta niin, että pankki voisi rahoittaa hankittavan asunnon arvosta enintään 80 %. Antti Tanskasen työryhmän kantavana ajatuksena oli, että sitovan enimmäisluototussuhteen asettaminen vähentäisi mahdollisesti kotitalouksien halukkuutta ottaa suuria asuntoluottoja. Siten sitova enimmäisluototussuhde hillitsisi kotitalouksien velkaantumista ja asuntojen hintojen nousua. (VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio)

Työryhmän alkuperäisen ehdotuksen mukaan asuntolainaa voitaisiin myöntää vain 80 prosentille hankittavan kohteen hinnasta. Lisäksi työryhmä ehdotti, että ensimmäisluototussuhdetta (LTV=loan to value) laskettaessa ei voitaisi ottaa huomioon muita vakuuksia kuin luotolla hankittava omaisuus, jolloin omarahoitusosuuden tulisi olla jopa 20% asunnon hankintahinnasta. Enimmäisluototussuhteella tarkoitetaan lainamäärää suhteessa asunnon kauppahintaan. Esityksen mukaan Finanssivalvonnalle (Fiva) jäisi optio päättää, kuinka suuri enimmäisluotossuhde voisi olla. Lisäksi Fivan tulisi tarkastella tilannetta neljännesvuosittain ja kulloinkin erikseen arvioida, onko lainakatolle tarvetta. (VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio + FK:n esitys lainakatoksi, Q&A)

Finanssialan Keskusliitto eli Suomessa toimivien finanssialan yritysten etujärjestö suhtautui Tanskasen työryhmän esitykseen torjuvasti, sillä se saattaisi lainanhakijat eriarvoiseen asemaan, sillä lainakatto voitaisiin säädellä viranomaispäätöksellä ja se lisäksi hankaloittaisi kulloinkin vallitsevan tilanteen ennakoitavuutta. Finanssialan keskusliiton (FK) ajatus on, että lainakatosta tehtäisiin kiinteä, jotta kotitaloudet pystyvät varautumaan tulevaan asunnonhankintaan säästämällä ennakkoon. FK:n mukaan myös asuntopalkkiosäästämistä tulisi tehdä entistä kannustavampaa, ja ikärajoja höllentää. Lisäksi FK:n mallissa lainakatto olisi pysyvästi korkeampi, ja lisäksi sitä laskettaessa otettaisiin huomioon kaikki lainan vakuutena olevat reaalivakuudet. Tämä vähentäisi tarvetta ottaa esimerkiksi vakuudettomia kulutusluottoja lainakaton kiertämiseksi. Lainakaton kiinteäksi määräksi FK esitti 90 % hankittavan asunnon arvosta. Lisäksi ensiasunnon ostajille se esitti korkeampaa, 95 %:n lainakattoa.

Asuntolainojen lainakatto on herättänyt viime vuosina vilkasta keskustelua puolesta ja vastaan. Keskustelu kävi kuumimmillaan keväällä 2013. Elinkeinoministeri Jan Vapaavuori oli tuolloin sitä mieltä, että aloitetta lainakatosta ei ole tarpeen viedä nykytilanteessa eteenpäin.

Vuotta myöhemmin, valtiovarainministeriön keväällä 2014 julkaiseman lakiehdotuksen mukaan lainakatto tulee kuitenkin osaksi luottolaitoslakia. Nyt

lakimuutos on lisätty Luottolaitoslain 15. luvun 11. pykälään. Pykälä astuu voimaan heinäkuussa 2016 (8.8.2014/610).

Lakiin painetussa lainakatossa sitova enimmäisluototussuhde on 90 prosenttia luotolle annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Tällöin omarahoitusosuuden sijaan lainan vakuutena voidaan käyttää myös muuta vakuudeksi kelpaavaa kiinteää omaisuutta. Ensiasunnonostajien kohdalla enimmäisluototusaste on 95 prosenttia. Finanssivalvonnalle (Fiva) jää kuitenkin optio tiukentaa laissa säädettyä enimmäisluototussuhdetta, mikäli asuntomarkkinat uhkaisivat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaisi kansantalouden ja rahoitusmarkkinoiden vakauden. Valtiovarainministeriö ja Finanssialan keskusliitto ajoivat molemmat hyvin paljon lakiin painetun lainakaton kaltaista järjestelmää. (Talouselämä 2014 + FK:n esitys lainakatoksi, Q&A, Osuuspankki: 90 prosentin lainakatto tulee vuonna 2016.)

Lakiehdotus päätettiin julkaista hyvissä ajoin siitä syystä, että kotitaloudet ehtisivät varautua tulevaan asunnonostoon ennakkosäästämisen muodossa. Lisäksi keskustelu lainakatosta on ehtinyt herättää epävarmuutta rahoitusmarkkinoilla. (Osuuspankki: 90 prosentin lainakatto tulee vuonna 2016)

5.2 Ketä lainakatto koskettaa ja kuinka siihen voi varautua?

Sitova enimmäisluototussuhde vaikuttaisi kaikkein eniten ensiasunnon ostajiin. Antti Tanskasen työryhmän esityksen mukaan sitova lainakatto olisi kuitenkin ensiasunnon ostajien edun mukainen siksi, että lainakatto hillitsisi kotitalouksien velkaantumista ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä. Näin ollen asuntojen hinnat eivät pääsisi karkaamaan liian korkeiksi, ja myös ensiasunnonostajilla olisi mahdollisuus tehdä kodin hankinta kohtuullisin hinnoin. (VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio)

Lainakatto on jo kirjoitettu lakiin, ja se astuu noudatettavaksi heinäkuussa 2016. Siirtymäaika haluttiin tehdä niin pitkäksi siksi, että kotitalouksilla olisi riittävästi aikaa varautua tulevaan lakimuutokseen. Tehokkain keino lainakattoon varautumisessa on ennakkosäästäminen. Ensiasunnon ostajille on kehitetty aivan erityinen, valtion tukema asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP), joka on

tarkoitettu 18- 39 - vuotiaille ensiasunnonostajille. (Osuuspankin esite: ASP:in avulla omaan kotiin)

Asuntosäästösopimuksella tarkoitetaan asuntosäästötallettajan ja rahalaitoksen välistä sopimusta. (ASL 30.12.2009/1634 §4) ASP-tilin voi avata 18-39 -vuotias henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut 50 prosenttia tai enempää asunnosta. Perinnöksi tai lahjaksi saatu asunto ei vaikuta ASP-säästämisen aloittamiseen, ellei omistusosuus ole 100 prosenttia. Sopimuksen voi tehdä myös yhdessä kumppanin kanssa. ASP-sopimus tehdään pankissa ja tarkoituksena on säästää tilille omarahoitusosuutena vähintään 10 % hankittavan asunnon hinnasta tai säästäjän omistukseen tulevasta osuudesta, jonka on oltava yli 50 prosenttia. Mikäli ensiasunto on rakennettava omakotitalo, säästetään 10 prosenttia omakotitalohankkeen kustannusarviosta. (Valtiokonttori: Valtiontakaukset) Hallituksen lokakuussa 2014 antaman esityksen perusteella asuntosäästö-palkkiolaki muutettiin niin, että ASP-sopimuksen teon yläikärajaa nostettiin aiemmasta 30 vuodesta 39 vuoteen. Samassa yhteydessä myös korkotukilainojen enimmäismäärää nostettiin. (Taloussanomien 2014; Asuntosäästö-palkkiolaki (31.12.1992/1634))

Asunnon hankkijan tulee tehdä tilille talletuksia vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä, joiden ei tarvitse olla peräkkäisiä. Talletusten tulee kutakin vuosineljänneksenä kohden olla vähintään 150 euroa ja enintään 3.000 euroa. Pankki maksaa ASP-tilille vuosittain yhden prosentin suuruisen koron sekä lisäkorkoa, jonka suuruus vaihtelee pankkikohtaisesti, ollen vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia. Lisäkorkoa maksetaan korkeintaan aloittamisvuodelta ja sitä seuraavalta viideltä kalenterivuodelta. Lisäkorko maksetaan kullekin talletuserälle talletuspäivästä tilin lopettamispäivään asti niin, ettei korkoa lisätä vuosittain pääomaan. Lisäkorko maksetaan, kun ASP-tilin ehdot täyttyvät ja tili lopetetaan ensiasunnon oston yhteydessä. ASP-säästämisestä tekee erityisen kannattavaa juuri sille maksettava korkea korko. Lisäksi tilille kertyvistä korko- ja lisäkorkotuotoista ei peritä lähdeveroja, vaan ne ovat säästäjälle verottomia. Avatun ASP-tilin voi talletusaikana siirtää rahalaitoksesta toiseen, jolloin vastaanottava pankki vastaa myös siirtopäivään mennessä kertyneestä

lisäkorosta. (Osuuspankin esite: ASP:in avulla omaan kotiin; Valtiokonttori: valtionehtaukset.)

ASP-säästämistä säätelee Asuntosäästöpalkkiolaki (31.12.1992/1634) sekä Asuntosäästöpalkkioasetus (30.12.1992/1636). Asuntosäästöpalkkiolaissa säädetään muunmuassa ASP-säästämisen tavoitteista ja yleisistä edellytyksistä sekä säästöille maksettavien korkojen suuruudesta ja verovapaudesta. Nykymuotoinen Asuntosäästöpalkkiolaki on astunut voimaan 1.1.1993 kumoten aiemman, vuonna 19.12.1980 annetun lain. Asuntosäästöpalkkioasetuksessa taas määritellään muunmuassa säästösopimuksen määrämuotoisuudesta ja talletuserien suuruudesta. (Finlex: Asuntosäästöpalkkiolaki 31.12.1992/1634; Finlex: Asuntosäästöpalkkioasetus 30.12.1992/1636; Talouselämä 2014)

Kun ASP-tilin säästöehdot täyttyvät ja tilille on säästetty vähintään 10 prosenttia tulevan asunnon kauppasummasta, pankki voi myöntää asiakkaalleen loput 90 prosenttia ASP-lainana. Pankki käyttää hankittavan kohteen vakuusarvona 70 prosenttia asunnon arvosta. Omarahoitusosuuden (10 %) jälkeen jäävälle osuudelle (20 %) voidaan hakea valtionehtauksista, joka on ASP-säästäjälle maksuton. Valtionehtauksen maksimimäärä ASP-lainoissa on 50.000 euroa. ASP-lainan takaisinmaksuaika voi pisimmillään olla 25 vuotta ja lyhennystavasta sovitaan erikseen pankin kanssa. ASP-lainan enimmäismäärä vaihtelee alueittain, pääkaupunkiseudulla enimmäismäärä on 180.000 euroa, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 145.000 euroa ja muualla Suomessa 115.000 euroa. Mikäli lainaa tarvittaisiin enemmän, tehdään loppulainasumma ASP-lisälainana. ASP-lainat ovat korkotuettuja ensimmäisen kymmenen vuoden ajan. Valtiokonttori maksaa lainanottajalle korkotukena 70 prosenttia siitä koron osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia. Mikäli korko ei nouse sen yli, maksaa lainanottaja koron kokonaisuudessaan itse. (OP:n ASP:in avulla omaan kotiin; Valtiokonttori: Valtionehtaukset)

Jotta lainanottaja saa ASP-edut käyttöönsä, on hankittavan asunnon tultava omaan vakituiseen asumiskäyttöön. Asunnon voisi poikkeustilanteessa vuokrata väliaikaisesti toiselle henkilölle enintään kahdeksi vuodeksi, mikäli lainanottaja muuttaisi toiselle paikkakunnalle työn tai opiskelun vuoksi. ASP-asunnon voi ilman rajoituksia myydä edelleen, ja hankkia tarvittaessa tilalle

uuden omistusasunnon. Korkotuen jatkuminen seuraavassakin lainassa edellyttää, että uusi asunto ostetaan kohtuullisen ajan kuluessa. (Valtionkonttori: Valtiontakaukset)

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on kaikkiaan erittäin hyvä keino lainakattoon varautumiseksi. Omarahoitusosuuden säästämällä ja hyödyntämällä valtioneuvosta lainanottaja pystyy hankkimaan asunnon esimerkiksi ilman vanhemmilta saatavaa lisävakuutta. Valtioneuvosta pystyy hakemaan lainalle myös ilman ASP-säästämistä, mutta silloin takauksesta peritään aina voimassa olevan hinnaston mukainen palkkio. Kuten aiemmin mainittiin, pankit käyttävät hankittavan asunnon vakuusarvona yleensä 70 prosenttia sen käyvästä arvosta. Valtioneuvoksen lisäksi lainan lisävakuutena on perinteisesti käytetty myös esimerkiksi lainanhakijan vanhempien kiinteää omaisuutta. Lainakaton myötä henkilötakauksen käyttäminen poistuu kokonaan, eikä pelkkä nimitakaus enää käy lainan vakuudeksi. Lakimuutoksen myötä lainaa pystyy myöntämään enintään 90 prosenttia kaikille lainalle tulevien vakuuksien käyvästä arvosta. Tämä periaatteessa poistaisi tarpeen säästää 10 prosentin omarahoitusosuus sillä sen tilalla voidaan käyttää myös kiinteää vakuutta. Uuden lainakaton valossa lainaa voisi siis tarvittaessa myöntää myös ilman omarahoitusosuutta, jos lisävakuutena käytettäisiin vaikkapa lainanhakijan vanhempien velatonta kiinteistöä. Pankkien tulee kuitenkin lähtökohtaisesti noudattaa Finanssivalvonnan vuonna 2013 antamaa suositusta, jonka mukaan lainanhakijalla tulisi olla omarahoitusosuutta vähintään 10 prosenttia kauppasummasta.

5.3 Lainakatto muualla - vertailukohtana Ruotsi

Ruotsissa asuntolainojen myöntämisen malli on kovin erilainen Suomeen verrattuna. Kun Suomessa asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika asettuu noin kahteenkymmeneen vuoteen (Finanssivalvonta), oli Ruotsissa keskimääräinen lainan takaisinmaksuaika vuonna 2012 peräti 140 vuotta (Helsingin Sanomat 2014). Ajatuksena on, että asuntolainasta maksetaan pitkälti pelkkiä korkoja, jolloin lainanlyhennyistä voisikin verrata vuokranmaksuun. Pitkän takaisinmaksuajan vuoksi asuntolainat usein siirtyvätkin Ruotsissa sukupolvelta toiselle (YLE-uutiset 2012).

Ruotsissa lainakatto on tullut osaksi lainsäädäntöä jo vuonna 2010. Ruotsissa käyttöön otetusta lainakatosta on uutisoitu jonkin verran myös Suomalaisessa mediassa ja näyttäisi siltä, että sen vastaanotto ei ole ollut suotuisin. Ruotsin mallissa enimmäisluototussuhde on asetettu 85%:iin. Ruotsissa esimerkiksi pientalojen rakentamisen on uutisoitu vähentyneen huomattavasti ja jopa lainakaton kumoamista on vaadittu. (Kauppalehti 2012; Helsingin Sanomat 2014.)

Ruotsissa on yleistynyt myös huolestuttava malli, jossa omarahoitussuus on maksettu toisesta luottolaitoksesta otetulla, korkeakorkoisella kulutusluotolla. (Kauppalehti 2012) Kulutusluottojen kulut nousevat usein todella korkeiksi, varsinkin jos luotto on niin suuri että se riittää kattamaan 15 % asunnon ostohinnasta.

Helsingin Sanomat uutisoi marrakussa 2014, että asuntojen hinnat ovat kallistuneet Ruotsissa voimakkaasti muunmuassa pitkään jatkuneen alhaisen korkotason ja asuntopulan vuoksi ja Ruotsalaiset kotitaloudet ovat Euroopan velkaantuneimpien joukossa. Ruotsalaiset kotitaloudet voisivat joutua todellisiin ongelmiin asuntojen hintojen romahtaessa, sillä asuntolainat lyhenevät niin hitaasti. Ruotsissa onkin nyt mietitty, voisiko asuntolainojen lyhennyspakko helpottaa tilannetta. Ainakaan toistaiseksi Ruotsin keskuspankin pääjohtaja ei ole halunnut lähteä tukemaan ajatusta, sillä hän ei näe sen hillitsevän kotitalouksien velkaantumista. Sen sijaan hän piti mahdollisena keinona kotitalouksien liiallisen velkaantumisen torjumiseksi lainakaton laskemista alemmas nykyisestä 85 prosentista. (Helsingin Sanomat 2014)

Vaikka Suomen ja Ruotsin asuntomarkkinoita ja luotonmyöntöpolitiikka on hankala verrata toisiinsa, on hyvä saada käytännön esimerkkejä siitä, kuinka lainakatto muualla toimii. Mielestäni Suomessa lakiin kirjoitettava lainakatto on siinä mielessä hyvä, että se ei vaadi ehdotonta 10 %:n omarahoitussuutta, vaan puuttuvan omarahoitussuuden voi tarvittaessa korvata esimerkiksi vanhemmilta saatavalla vierasvakuudella. Ruotsissa yleistynyt malli, jossa omarahoitussuus korvataan kulutusluotolla on mielestäni erittäin huolestuttava. Ainakaan Ruotsissa lainakatto ei näyttäisi toimivan sillä tavalla, kuin miten sitä on Suomessa perusteltu. Suomessa tarkoituksena on hillitä liiallisen

velkaantumisen ja asuntojen nousun toisiaan ruokkivaa kierrettä. Ruotsissa lainakatto on ollut käyössä jo viisi vuotta, ja siellä asuntojen hinnat ja velkaantumisen lisääntyminen eivät näytä pysähtyvän. Onkin mielenkiintoista jäädä seuraamaan, kuinka lainakattoa käytetään Ruotsissa jatkossa ja tuleeko siellä muutoksia luotonmyöntöpolitiikkaan laajemmassakin mittakaavassa.

6 Haastattelututkimus: Lainakaton vaikutus pankkien luotonmyöntöön

Opinnäytetyöni aiheena oli tutkia, kuinka lainakatto vaikuttaa pankkien luotonmyöntöön. Tutkimus tehtiin laadullisena tutkimuksena ja tutkimusmuodoista haastattelu valikoitui parhaaksi keinoksi.

Tutkimusmuodoksi valitsin laadullisen, eli kvalitatiivisen tutkimuksen. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä soveltuu käytettäväksi hyvin silloin, kun halutaan tutkia luonnollisia tilanteita, joita ei voida järjestää kokeeksi. Menetelmistä haastattelu soveltuu mielestäni tutkimukseen parhaiten, sillä tarkoitukseni oli saada mahdollisimman laaja käsitys siitä, kuinka lainakatto näkyy pankkien luotonmyönnössä käytännössä. Haastattelu voi olla strukturoitu, puolistrukturoitu tai avoin. Haastattelu on luonteeltaan suunniteltua ja päämäärähakuista ja tähtää systemaattiseen tiedon hankintaan. Haastattelusta syntyy vuorovaikutustilanne, jossa haastattelijä ohjaa tilanteen kulkua. (Metsämuuronen 2008, 14, 38-39) Kun haastateltavien määrä on pieni, halusin pitää kysymykset melko avoimina, jotta pystyisin selvittämään mahdollisimman tarkasti ilmiön vaikutukset tutkittavaan kohteeseen.

Tutkimuskohteeksi valitsin kaksi pankkia, joiden vastauksia käsitellään työssä nimettöminä. Pankissa A pääsin haastattelemaan luotonmyöntöyksikön päällikköä ja pankissa B aluepäällikköä. Pankki A toimii valtakunnan laajuisesti ja pankki B paikallisesti.

Sain sovittua haastattelut nopealla aikataululla ensimmäisestä yhteydenotosta. Haastateltavia oli yhteensä kaksi ja molemmat suostuivat haastatteluun mielellään. Toinen haastatteluista tehtiin puhelimitse ja toinen paikan päällä kasvotusten. Puhelinhaastattelu valikoitui tutkimusmuodoksi käytännön syistä, sillä haastateltava työskentelee Helsingissä. Puhelinhaastattelu tehtiin

3.12.2014 ja henkilökohtainen haastattelu 8.12.2014. Haastattelutilanteita ei nauhoitettu, vaan vastausten dokumentointi on tehty muistiinpanoina.

Molemmissa haastatteluissa kysymykset olivat samat ja ne lähetettiin molemmille haastateltaville etukäteen tutustuttaviksi. Kysymyksiä oli yhteensä yhdeksän, joista osa oli muotoiltu enemmän kertoviksi. Kertovat kysymykset ovat siinä mielessä todella hedelmällisiä, että niissä voi nousta esiin asioita ja näkökulmia, joita itse haastattelijana en olisi osannut nostaa esiin. Molemmat haastattelut muodostuivat keskusteleviksi ja koen saaneeni niistä paljon arvokasta tietoa opinnäytetyöhöni.

Haastattelussa perimmäisenä tarkoituksena oli selvittää, kuinka heinäkuussa 2016 noudatettavaksi tuleva lakimuutos tulee vaikuttamaan pankkien luotonmyöntöön. Sen lisäksi oli tärkeää ottaa haastattelun yhdeksi keskeiseksi näkökulmaksi se, kuinka jo voimassa olevaa Finanssivalvonnan suositusta 10 prosentin omarahoitusosudesta on noudatettu.

Edelleen halusin haastattelun avulla selvittää, onko Fivan suosituksella ollut mahdollisesti vaikutusta kielteisten luottopäästösten lisääntymiseen ja onko haastateltavien mielestä lainakatolle tilausta. Myös ASP-säästämisen suosion mahdollinen lisääntyminen oli selvitettävien asioiden listalla. Haastattelussa käsiteltävistä aiheista muodostui näin melko laaja kokonaisuus, mutta mielestäni kaikki asiat liittyvät niin kiinteästi toisiinsa, että kokonaisuuden ymmärtämiseksi kaikki kysymykset olivat aiheellisia.

Haastateltavien vastaukset

Haastatteluja suunnitellessani mietin tarkoin, kuinka suuri otannan tulisi olla, jotta se kuvaisi mahdollisimman hyvin lainakaton vaikutuksia pankkien luotonmyöntöön. Päädyin tekemään kaksi haastattelua, jotka molemmat olivat hyvin informatiivisia ja joista sain paljon hyvää tietoa opinnäytetyötäni varten. Lähetin haastattelun kysymykset molemmille haastateltaville etukäteen sähköpostilla, jotta he saivat tutustua kysymyksiin rauhassa etukäteen.

Kahden eri pankin näkökulmat riittävät mielestäni hyvin kuvaamaan ilmiötä ja sen vaikutuksia käytännössä. Haastattelujen vastauksia purkaessani olin

yllättynyt siitä, kuinka paljon haastateltavien vastaukset poikkesivat toisistaan. Jälkikäteen ajateltuna haastateltavien valinnat menivät erittäin hyvin, sillä juuri vastausten erilaisuus toi esiin tarpeen luottolaitoslain uudistukselle. Uuden luottolaitoslain myötä pankkien tulee yhtenäistää käytäntöjään. Tässä luvussa avataan haastateltavien vastauksia ja verrataan niitä toisiinsa. Haastateltavista puhutaan Pankki A:na ja Pankki B:nä.

Haastattelu alkoi kysymyksellä, kuinka tieto lakimuutoksesta on otettu pankissa vastaan ja onko pankki ohjeistanut sen perusteella toimintaansa.

Pankissa A lakimuutosta osattiin odottaa. Pankkeja yhtenäistävää sääntelyä myös toivotttiin, sillä nykyinen Finanssivalvonnan sääntö on jättänyt tulkinnanvaraa. Lisäksi muista maista on tullut painetta lainakaton luomiseksi. Uusi luottolaitoslaki tulee haastateltavan mukaan selkeyttämään ilmapiiriä.

Myös pankissa B koettiin, että lakimuutos selventää tilannetta, sillä kaikkien toimijoiden on noudatettava lakia. Kuitenkin haastateltava jää miettimään, osutaanko lakimuutoksella maaliin ja saadaanko asuntomarkkinoiden ylikuumenemista estettyä. ”Ei välttämättä”, hän toteaa. Sen sijaan haastateltava uskoo, että lakimuutoksen myötä pankeille tulee luultavimmin entistä vähemmän tappioita ja samalla luottotappioriskit pienenevät.

Haastateltava A oli mielestäni jonkin verran enemmän perehtynyt asiaan verrattuna haastateltavaan B. A:n pankissa keskustelu aiheen ympärillä oli ollut vilkkaampaa ja lainakaton etenemistä oli seurattu enemmän. Pankissa A myös työntekijöitä oli tiedotettu lakimuutoksen voimaantulosta perusteellisemmin.

Pankissa A työntekijöille on kerrottu, että lakimuutos on vahvistettu ja samalla kerrottu säännöksen sisältö. Lisäksi työntekijöille on painotettu, että Finanssivalvonnan suositusta 10 %:n omarahoitussuudesta on edelleen noudatettava.

Pankissa B ei järjestetty erillistä tiedotusta lakimuutoksesta vaan haastateltavan mukaan rahoituspuolella työntekijät ovat keskustelleet lakimuutoksesta keskenään.

Seuraavassa kysymyksessä halusin selvittää, kuinka Finanssivalvonnan vuonna 2010 antamaa suositusta omarahoitusosuudesta on pankissa noudatettu ja kuinka sen suhteen käytännössä toimitaan.

Molemmissa pankeissa ollaan yhtä mieltä siitä, että pelkkään omarahoitusosuuteen ei voida luotonmyönnössä katsoa vaan jokaista tilannetta täytyy tarkastella yksilöllisesti.

Molemmat haasteltavat kertovat, että mikäli asiakkaan maksuvara on hyvä, lainalla on turvaavat vakuudet, ja lainan määrä ja lainanhoitokulut ovat kohtuullisia suhteessa asiakkaan kuukausittaisiin nettotuloihin, on asuntolaina voitu myöntää myös yli 90 %:n rahoitusasteella. Myöskään Finanssivalvonnan suositus ei osaltaan kiellä yli 90 prosentin rahoitusastetta asuntolainalle, mikäli sille pystytään löytämään painavat perusteet.

Haastateltava A kertoo, että pankilla on käytössään keskitettyjä toimia, joilla luotonmyöntöä valvotaan. Esimerkiksi kaikki luotot, joissa rahoitusaste on yli 90 %, vaativat korotetun päätöstason. Haastateltavan B vastauksesta ei käy ilmi, onko pankissa järjestetty vastaavanlaisia toimia.

Pankki A kertoo, että sillä on käytössään laskureita, joilla asiakkaan maksuvaraa lasketaan. Lisäksi Finanssivalvonnan suosituksen mukaisesti asiakkaan maksuvaraa stressataan, sillä asiakkaan taloudessa tulee olla puskuria. Finanssivalvonnan suosittelman laskelman perustana on kuuden prosentin kokonaiskorko ja 25 vuoden maturiteetti. Laskelmalla havainnollistetaan, kuinka lainan kuukausittaiset lyhennykset suurenisivat, jos nyt vallitseva alhainen korkotaso muuttuisi radikaalisti.

Molemmat pankit ovat yhtä mieltä siitä, että laina voidaan myöntää, mikäli muu taloudellinen tilanne tukee luotonmyöntöä. Pankki A täsmentää vielä, että muu taloudellinen tilanne tukee luotonmyöntöä silloin, kun asiakkaalla on hyvä tulotaso ja mahdollisesti jo kertynyttä muuta omaisuutta. Lisäksi taloudessa tulee olla korkea sietokyky pienille pompuille.

Pankista B kerrotaan, että laina-asiakkaista on kova kilpailu ja usein Finanssivalvonnan vaatimat painavat syyt ovat olleet pankissa kevyet ja nämä

painavat syyt on yritetty nähdä herkästi. Jos lainanhakijalla on vakuuspuoli kunnossa, eli vakuutena käytetään hankittavaa kohdetta ja lisäksi HAL-takausta, vierasvakuutta tai takaajaa ja lainamäärä on maksukykyyn nähden asiallinen, on luotto voitu myöntää.

Molempien haastateltavien vastauksissa painotettiin asiakkaan taloudellisen tilanteen kokonaisvaltasta huomioimista, mutta mielestäni pankki B:ssä korkeaan luototusasteeseen suhtaudutaan selkeästi hövelimmin. Vaikka haastattelun myöhemmässä vaiheessa käykin ilmi, että kummankaan haastateltavan mielestä lainakatolle ei ole tässä markkinatilanteessa tarvetta, on pankin B suhtautuminen Finanssivalvonnan suositukseen jollain lailla näkymättömämpi. Finanssivalvonnan peräänkuuluttamat painavat syyt pyritään näkemään kevyemmin ja perusteita kiertää suositusta etsitään syvemältä.

Kuten työssäni on aiemmin mainittu, Finanssivalvonnan suositus 10 %:n omarahoitusosuudesta eroaa nyt tulevasta lakimuutoksesta siinä, että Fivan suosituksessa lainamäärä saa olla enintään 90 % hankittavan asunnon ostohinnasta, kun taas tulevassa lakimuutoksessa rahoitusaste saa olla enintään 90 % kaikista luotolle tulevien vakuuksien arvosta. Tällöin kuluttajalle voitaisiin myöntää laina myös ilman omarahoitusosuutta, mikäli lainalle annetaan esimerkiksi vierasvakuutta. Halusinkin seuraavaksi selvittää, onko lakimuutoksella olennaista muutosta pankkien luotonmyöntöön.

Pankista A todetaan, että lakimuutos selkeyttää toimintaa, sillä lakia on pakko noudattaa. Finanssivalvonnan suositus on jättänyt liikaa tulkinnanvaraa esimerkiksi toteamalla, että lainan koon tulee olla kohtuullinen. Suositukset jättävät pankeille paljonkin liikkumavaraa, sillä kuinka kohtuullisuus tulisi määritellä?

Pankissa A ollaan myös sitä mieltä, että muutos on nykymuotoisena maltillinen. Suurin yksittäinen muutos on, että henkilötakaukset jäävät pois hyväksyttävien vakuuksien joukosta.

Lakimuutos sisältää kuitenkin kohdan, jossa Finanssivalvonnalle jää mahdollisuus muuttaa hyväksyttävien vakuuksien määrää. Mikäli finanssivalvonta päättäisi esimerkiksi markkinatilanteen muuttuessa rajata

institutionaaliset takaukset pois hyväksyttävien vakuuksien piiristä, olisi lakimuutoksella isompia seurauksia, kerrotaan pankista A.

Haastateltava B on sitä mieltä, että lakimuutoksella ei ole suurta merkitystä luotonmyöntöön. ”Ne asiakkaat, joiden vanhemmilla on mahdollisuus antaa vierasvakuutta, pääsevät kaikkien helpoimmalla.” Haastateltava lisää kuitenkin, että jossakin määrin lakimuutos voisi vähentää luotonmyöntöä.

Lainakatto on herättänyt valtavasti keskustelua mediassa ja on ollut suuri puheenaihe jo useamman vuoden ajan. Seuraavaksi halusin vielä selvittää, kuinka suurta osaa asuntolainan hakijoista lainakatto oikeastaan koskettaisi.

Pankista A kerrotaan, että lakimuutos ei kosketa isoa osaa lainanhakijoista, sillä lähes kaikilla luotonhakijoilla on mahdollisuus saada lainalle institutionaalinen takaus, jos esimerkiksi vanhemmilla ei ole antaa vierasvakuutta. Jos lainanhakija on luotonmyöntökelpoinen ja maksukyky on kunnossa, vaikutukset näkyvät vain pienelle osalle.

Pankki B on A:n kanssa asiasta samaa mieltä siitä, että muutos koskettaa lähes kaikkia ensiasunnonostajia, mutta muodostuu ongelmaksi vain niille, joilla ei ole lisävakuutta saatavilla.

B lisää vielä, että asunnonvaihtajia lainakatto ei koske lähes ollenkaan, sillä usein asuntolainaa on jo ehditty lyhentää asunnon myyntihetkeen mennessä niin paljon, että omarahoitusosuus saadaan hankittua sitä kautta.

Opinnäytetyöni luvussa 5 käsitellään lainanhakijan mahdollisuuksia varautua lainakattoon ASP-säästämisen keinoin. Seuraavaksi kysyinkin haastateltavilta, millainen asiakkaiden reaktio on ollut vaatimukseen omarahoitusosuudesta ja onko ASP-säästämisen suosio ollut kasvussa. Lisäksi halusin selvittää haastateltavien näkemyksen siitä, pystyvätkö nuoret säästämään vaadittavan 10 %:n omarahoitusosuuden asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kautta.

Pankista A kerrotaan, että alussa, kun omarahoitusosuudesta alettiin puhua enemmän, melko harvalla oli omarahoitusosuutta. Kuluttajien tietoisuus on kasvanut sen myötä, kun lainaneuvottelussa omarahoitusosuudesta on alettu kysyä. Myös media on nostanut aihetta esiin viime vuosina. Tietoisuuden

kasvamisen myötä myös säästäminen on alkanut lisääntyä. Haastateltava lisää vielä, että uuden lakimuutoksen sisältö on ymmärretty usein väärin ja myös mediassa puhutaan osin virheellisesti lainakatosta. Mediassa puhutaan edelleen paljon siitä, että omia säästöjä tulisi olla vähintään 10 prosenttia suhteessa hankittavan kohteen ostohintaan, vaikka todellisuudessa lakimuutoksen myötä enimmäislainamäärä lasketaan suhteessa kaikkiin luotolle tuleviin vakuuksiin.

Haastateltava A on sitä mieltä, että säästäminen on viime vuosina lisääntynyt nuorten keskuudessa ja ASP-tilejä olisi avattu aiempaa enemmän. Hän on myös sitä mieltä, että ASP-järjestelmään tehdyt muutokset houkuttelevat ASP-säästämiseen. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä on niin yhteiskunnallinen intressi kuin pankin myynnillinen näkökulmakin.

Haastateltava A painottaa vastauksessaan, että kuluttajien mahdollisuudet varautua tulevaan ensiasunnon hankintaan riippuvat paljolti myös maantieteellisestä sijainnista ja asuntojen hintakehityksestä. Vaikeinta omarahoitusosuuden säästäminen on pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hintakehitys on vauhdikkainta ja asuinkustannukset muutenkin suuria. Paras mahdollisuus omarahoitusosuuden kartuttamiseen on niillä nuorilla, jotka asuvat esimerkiksi vanhempien luona. Vaikeinta säästäminen on juuri vuokranmaksun ohella. ”Nuorena aloitettu säästäminen on paras tie onnistumiseen”, kiteyttää haastateltava A.

Haastateltava B:n vastauksessa näkyi jo pankin aiemmin esiin tullut kanta siitä, että vaatimukseen omarahoitusosuudesta on suhtauduttu melko hövelisti. Haastateltava kertoo, että pankissa on vaadittu omarahoitusosuutta niin vähän, että sillä ei ole ollut vaikutusta kuluttajiin. Haastateltavan mielestä muutoksiin reagoidaan harvoin, ennenkuin ne on painettu lakiin. ASP-säästäminen on ollut kyllä nousussa, mutta se voi hänen mielestään johtua myös järjestelmän tarjoamista muista eduista, kuten ilmaisesta korkokatosta.

Haastateltavan näkemyksen mukaan silloin tällöin ASP:n ehdot täyttyvät, mutta usein niissä tilanteissa asiakkaan vanhemmat ovat tukeneet säästämistä.

Opiskelijalle omarahoitusosuuden säästäminen on haastateltavan mielestä mahdollista, mutta työssäkäyvä voi tavoitteessa onnistua.

Olen itse aloittanut ASP-säästämisen hiljattain ja olen sitä mieltä, että säästämismuotona se on varsin hyvä. Säästämisellä on selkeä tähtäin, sillä päämääränä on ensimmäisen oman asunnon hankinta. Lisäksi ASP-tilille säästäminen on joustavaa, sillä 50 euron säästö riittää kuukaudessa, ja halutessaan tilille voi säästää enemmänkin. Vastaavasti joskus voi jättää yhden neljännesvuoden välistä säästämättäkin, jos taloudellinen tilanne on tiukempi. Mielestäni kaikkien nuorten tulisi avata itselleen ASP-tili, mutta ongelmana näen kuitenkin sen, että nuorille kerrotaan ASP-tilistä liian vähän. Työskentelen itse rahoitusallalla ja siksi asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on minulle tuttu. Mielestäni ei olisi lainkaan huono idea, jos esimerkiksi kouluissa kerrotaisiin nuorille enemmän oman talouden hoidosta ja säästämisen mahdollisuuksista. Se voisi aktivoida nuoria enemmän säästämiseen.

Mielestäni tutkimuksen kannalta on oleellista selvittää myös, näkyvätkö lainakaton vaikutukset mahdollisesti kielteisten luottopäätösten lisääntymisenä. Molemmat haastateltavat olivat yhtä mieltä siitä, että viime vuosina kielteiset luottopäätökset ovat hienoisesti lisääntyneet, mutta perimmäinen syy ei ole ollut lainakatossa.

Haastateltava A kertoo, että eniten kielteiset luottopäätökset lisääntyivät heti Finanssivalvonnan suosituksen omarahoitusosuudesta tultua voimaan, mutta ne liittyvät laman jälkeiseen aikaan, jolloin luotonmyönnön kriteerit tiukentuivat muutenkin.

Pankissa B kielteisiä luottopäätöksiä tehtiin vielä vuosi sitten enemmän, mutta se johtui useimmiten siitä, että asiakkaiden hankkeet ovat olleet tuloihin nähden liian suuria.

Tähän mennessä saaduista haastateltavien vastauksista pystyy mielestäni näkemään perusteen sille, miksi luottolaitoslakiin kirjoitettavalle lainakatoille on perusteltu tarve nimenomaan siitä näkökulmasta, että se yhteinäistää pankkien toimintaa. Finanssivalvonnan antamalla suosituksella tähdätään kuluttajien ylivelkaantumisen pienentämiseen, mutta pankkien ei ole pakko noudattaa

säädöstä. Haastateltava B toteaa kysymyksessä kolme, että on mahdollista, että tuleva lakimuutos saattaa jossakin määrin vähentää luotonmyöntöä. Sen sijaan hänen mielestään nykyisellä Finanssivalvonnan suosituksella ei ole suoraa yhteyttä hylättyjen luottopäätösten lisääntymiseen, vaikka suositus on sisällöltään melko paljon tiukempi kuin tuleva lakimuutos.

Seuraava kysymys liittyy haastateltavien arvioon siitä, onko lainakatolle tarvetta vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa. Lainakaton perimmäisenä tarkoituksena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä. Tilastokeskuksen vuonna 2013 tuottaman velkaantumistilaston mukaan asuntovelkojen kasvu on pysähtynyt. Lisäksi esimerkiksi osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä. Edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna on ollut vain hienoista nousua. Koko maassa hinnat ovat nousseet 0,5 %. Tilastokeskuksen mukaan asuntojen vuokrat ovat vastaavasti nousseet vuodessa 3,5 prosenttia. Sen lisäksi, että oli mielestäni tärkeää selvittää, onko haastateltavien mielestä lainakatolle tarvetta tässä markkinatilanteessa halusin selvittää, voisiko olla mahdollista, että Finanssivalvonnan antaman suosituksen noudattamisen tulokset näkyvät jo nyt, ilman lakimuutostakin.

Haastateltava A:n mielestä tässä markkinatilanteessa lainakatolle ei ole tarvetta, sillä asuntokuplaa ei ole. "Asiaa on kuitenkin ajateltava pitkällä tähtäimellä, jotta voidaan varmistaa että kuplaa ei pääse syntymään jatkossakaan." Nousukaudella asuntojen hinnat ovat suoraan kytköksessä nousevaan hintakehitykseen. Kun tilanne on päällä, on liian myöhäistä reagoida, kerrotaan pankista A. Haastateltava muistuttaa vielä, että mikäli hinnat uhkaisivat lähteä kohoamaan liiaksi, on Finanssivalvonnalla optio tiukentaa asetuksia.

Finanssivalvonnan suosituksella on nyt jo haastateltavan A mielestä ollut vaikutusta luotonmyöntöön. Esimerkiksi vuonna 2011 Finanssivalvonta teki pankeissa tarkastuksia myönnettyihin luottoihin. Mikäli myönnettyissä luotoissa ei oltu noudatettu ohjeistusta omarahoitaisuudesta oli pankin tehtävä toimenpidesuunnitelma, jonka avulla tilanne saatettaisiin kuntoon. Haastateltava

kertoo, että tarkastuksen jälkeen säännöstä on noudatettu pankissa entistä tarkemmin pankissa A.

Haastateltava B näkee muutoksia kuluttajien velkaantumisen pientymisessä jo nyt, mutta on vahvasti sitä mieltä, että ne eivät johdu lainakaton noudattamisesta vaan yleisestä suhdanteesta. Hän painottaa, että Suomessa työttömyys ja lomautukset ovat lisääntyneet, ja se hillitsee kotitalouksien halukkuutta ja mahdollisuutta ottaa asuntolainaa.

Haastateltava B vastaa kysymykseen asuntokuplasta, että markkinat ovat monimuotoiset ja esimerkiksi Etelä-Karjalassa asuntokuplan vaaraa ei ole, mutta Helsingissä markkinatilanne on toisenlainen.

Haastateltava on sitä mieltä, että kovassa talouden noususuhdanteessa lainakatto voi toimia, mutta tällä hetkellä sillä ei ole mitään merkitystä.

Kuten aiemmin on mainittu, lainakaton päämääränä on pienentää liiallisen velkaantumisen ja asuntojen hintojen kasvun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä. Liiallisen velkaantumisen hillitseminen ei vaikuta ainoastaan pyrkimykseen hillitä asuntojen hintojen nousua vaan myös pankkien luottoriskien pienentämiseen. Seuraavassa kysymyksessä halusinkin selvittää, mitkä ovat pankkien omat keinot luottoriskien pienentämiseen ja pitäisikö haastateltavien mielestä pankkien omaan kykyyn arvioida luottoriskejä antaa enemmän painoarvoa.

Haastateltava A kertoo, että pankkien keinoissa arvioida luottoriskejä on keskiössä asiakkaan maksuvaran arviointi ja stressaus. Lisäksi tehokkaana apuvälineenä toimii asiakkaiden luottokelpoisuusluokittelu, jolla voidaan kohdentaa luotonmyöntöä. Kolmantena keskeisenä keinona A mainitsee vakuusarvionnin – minkälaisia vakuuksia hyväksytään ja kuinka niitä arvostetaan. Kolme edellä mainittua keinoa yhdessä toimivat tehokkaana välineenä luottoriskien pienentämiseksi, ja näitä kolmea keinoa kiristäessä pankilla on varsin tehokkaat keinot käytössään, kertoo haastateltava A.

Vastaus siihen, tulisiko pankin kykyyn arvioida luottoriskiä antaa enemmän painoarvoa, on haastateltavan A mielestä kahtiajakoinen. Pankilla on

haastateltavan mielestä erinomainen kyky arvioida riskiä ja sopeuttaa toimintaansa. Toisaalta taas Finanssivalvonnan ajatuksessa on taustalla kuluttajansuoja. ”Pankit harjoittavat liiketoimintaa ja osaavat suojata oman asemansa mainiosti, mutta mennäänkö luotonmyönnössä aina kuluttajan etu edellä?” Jos esimerkiksi asuntokupla syntyisi, saattaisi asiakkaalle vielä asunnon myynnin jälkeen jäädä asuntolainaa maksettavaksi. Juuri tämän vuoksi on hyvä, että pankkien toimintaa ohjaavat samat säännökset, joita tulee noudattaa.

Haastateltava B:n vastaus noudattelee samaa linjaa haastateltavan A:n kanssa. Vastauksessaan B painottaa pankin velvollisuutta tuntea asiakkaansa. Tärkeässä roolissa on asiakkaan maksukyvyn ja maksukäyttäytymisen selvittäminen. Yhtä tärkeää on myös luotolle tarjottavan vakuuden tunteminen, jotta pystytään arvioimaan sen arvo pankille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vakuuden sijaintiin, sillä on merkitystä, sijaitseeko vakuus kaupungin keskustassa vai haja-asutusalueella.

Lopulta ratkaiseva tekijä on pankin arvio siitä, pystyykö asiakas hoitamaan luoton maksusuunnitelman mukaisesti. ”Hyvänä nyrkkisääntönä voitaisiin pitää, että keskituloisen asiakkaan nettotuloista 40 % saa kulua kuukausittain lainanhoitoon”, kertoo haastateltava B.

Haastateltava B mainitsee, että luottoriskeihin lukeutuu myös tiedostamattomia riskejä, jotka voivat liittyä esimerkiksi vakuuskehitykseen. On vaikeaa arvioida etukäteen, mitä asuntojen hinnoille tulee jatkossa tapahtumaan.

Haastateltava B:n mukaan pankkien omaan kykyyn arvioida luottoriskejä pitäisi antaa enemmän painoarvoa siinä mielessä, että jokaiselle asiakkaalle mietitään luototus yksilöllisesti. Yleisohjeet toki helpottavat työtä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, kun volyymit ovat suuremmat ja työtä tehdään nopeammalla tahdilla. Haastateltava B:n mielestä pääkaupunkiseudulla asiakkaiden tunteminen on myös hankalampaa, sillä asiakasmassat ovat huomattavasti suuremmat kuin pienemmällä paikkakunnilla toimivilla pankeilla.

Finanssivalvonta painotti vuonna 2010 pankeille antamassa suosituksessaan asiakkaiden luotonmaksukyvyn turvaamisen tärkeyttä matalien korkojen oloissa.

Lisäksi pankkeja kehoitettiin parantamaan asiakasinformaatiota korkokattosopimusten ja lainaturvavakuutusten osalta. Haastattelun viimeisessä kysymyksessä halusin selvittää, käydäänkö asuntolainaneuvotteluissa näitä seikkoja läpi ja ovatko asiakkaille tarjottavat ratkaisut kokonaisvaltaisempia kuin ennen.

Haastateltava A kertoo, että etenkin lainaturvaa käydään läpi. Lisäksi pankin omassakin intressissä on käydä läpi myös kiinteää korkoa ja varsinkin pitkää sellaista. Asiakkaiden taholta kiinnostus kiinteäkorkoiseen lainaan on pieni, sillä on puhuttu paljon siitä, että korot tulevat pysymään alhaalla vielä jatkossakin. Kiinteäkorkoisen lainan sekä lainaturvan puheeksiottamisella on etu sekä asiakkaalle että pankille. Varautumalla etukäteen asiakas suojautuu yllätyksiltä ja vastaavasti pankki vakauttaa tilannetta, kun markkinatilanne muuttuu tai kun asiakas kohtaa odottamattoman kriisin elämässään. Haastateltava heittääkin ilmaan hyvän kysymyksen: ”Sen sijaan että asiakas miettii, onko lisäturvaa varaa ottaa, tulisi miettiä, onko sitä varaa olla ottamatta?”

Haastateltava B kertoo, että kiinteäkorkoinen laina käydään neuvottelussa läpi, vaikka harva lopulta päätyy kiinteäkorkoiseen sopimukseen. Korkokattosopimusta puolestaan ei esitellä asiakkaille.

Lainaturvatuotteilla haetaan turvaa varsinkin isoihin lainoihin ja lainaturvasta onkin ihan oikeasti asiakkaalle hyötyä. Ratkaisut ovat nykyään kokonaisvaltaisempia ja asioiden läpikäynti lainaneuvotteluissa on perinpohjaisempaa ja laajempaa.

Mielestäni lainan takaisinmaksun turvaamisesta on tärkeää keskustella lainaneuvottelussa myös siitä syystä, että usein pankissa työskenteleville lainaturvavakuutukset ja kiinteäkorkoiset lainat ovat hyvinkin tuttuja. Sen sijaan asiakkaille turvaa tuovat ratkaisut ovat usein aivan uusia, ja varsinkin jos ollaan hakemassa ensimmäistä asuntolainaa. Kuten haastateltava A:kin toteaa, pankilla on toki intressi myydä asiakkaalle kiinteäkorkoinen laina tai lainaturvasopimus, mutta lainan takaisinmaksua turvaavissa ratkaisuissa on ehdottomasti myös asiakkaan hyöty kyseessä.

Lopuksi haastateltava B nostaa vielä ilmaan ajatuksen, onko lainakatto sosiaalisesti oikeudenmukainen. Asunnon hankinta ja oma koti ovat ihmiselämän tärkeimpiä hankintoja. Mahdollisuutta omaan kotiin ei tulisi luokitella sen mukaan, onko asiakkaalla lisävakuutta saatavissa.

7 Yhteenveto

Lainakatto on ollut puheenaiheena jo pitkään ja sen vaiheet ovat olleet kirjavia. Aluksi valtiovarainministeriön työryhmä ehdotti vuonna 2012 jopa 80 prosentin lainakattoa. Siitä lähtien keskustelu on käynyt kuumana, kunnes lopulta keväällä 2014 valtiovarainministeriö esitti asuntolainojen sitovaksi enimmäisluototussuhteeksi 90 % hankittavan asunnon hinnasta. Lisäksi omarahoitusosuuden asemasta lainan vakuutena voitaisiin käyttää myös muuta, vakuudeksi kelpaavaa kiinteää omaisuutta. Ensiasunnonostajien kohdalla enimmäisluototussuhde olisi 95 %. Olin valinnut työni aiheeksi lainakaton jo vuoden 2014 alkuvuodesta, ja lainakaton etenemistä aina luottolaitoslakiin asti on ollut erittäin mielenkiintoista seurata.

Lakiin painetussa lainakatossa sitova enimmäisluototussuhde on 90 prosenttia luotolle annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Tällöin omarahoitusosuuden sijaan lainan vakuutena voidaan käyttää myös muuta vakuudeksi kelpaavaa kiinteää omaisuutta. Ensiasunnonostajien kohdalla enimmäisluototusaste on 95 prosenttia. Finanssivalvonnalle (Fiva) jää kuitenkin optio tiukentaa laissa säädettyä enimmäisluototussuhdetta, mikäli asuntomarkkinat uhkaisivat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaisi kansantalouden ja rahoitusmarkkinoiden vakauden.

Työni tarkoituksena oli tutkia, millaisia vaikutuksia lainakaton lisäämisellä luottolaitoslakiin tulee olemaan pankkien luotonmyöntöön tulevaisuudessa. Lisäksi halusin selvittää, kuinka jo olemassaoleva Finanssivalvonnan suositus 10 prosentin omarahoitusosuudesta on muovannut pankkien luotonmyöntöä. Lisäksi haastattelussa haettiin vastausta muun muassa siihen, onko nuorten varautuminen ensiasunnon ostoon parempi kuin ennen ja pitävätkö asiantuntijat lainakattoa tarpeellisena tässä markkinatilanteessa.

Lainakaton vaikutusten tutkimisessa avainasemaan nousi asiantuntijoiden haastattelut. Molemmat asiantuntijat olivat yhtä mieltä siitä, että tässä markkinatilanteessa lainakatolle ei ole käyttöä, sillä asuntomarkkinoilla ei ole havaittavissa ylikuumenemisen merkkejä. Tulevaisuutta on kuitenkin vaikea ennustaa, ja voi olla että vuosien päästä lainakatto onkin oiva työkalu paikallaan.

Voimassaolevaa Finanssivalvonnan suositusta on noudatettu pankeissa hyvin eri tavoin, minkä vuoksi lainakaton lisääminen luottolaitoslakiin selkeyttää toimintatapoja rahoituslaitoksissa. Myös kuluttajat ovat reagoineet lainatosta käytyyn keskusteluun, joka näkyy esimerkiksi ASP-tilien suosion lisääntymisenä.

Omasta mielestäni luottolaitoslakiin painettu lainakatto tuntuu olevan jonkinlainen kompromissiratkaisu. Finanssivalvonnan suositus vaatii tällä hetkellä 10 %:n omarahoitusosuuden tai erittäin painavan syyn luoton myöntämiselle, mikäli rahoitusaste nousee yli 90 %:n. Sen sijaan uuden lakimuutoksen myötä asunto olisi tulevaisuudessa täysin mahdollista ostaa myös kokonaan pankkilainalla rahoitettuna, kunhan luotolle saadaan riittävät vakuudet.

Pidän kuitenkin lakiin kirjattua pykälää kohtuullisena, sillä lakia on pakko noudattaa, eivätkä sen kiertämiseksi riitä erittäin painavatkaan syyt. Yhdyn myös haastateltavan B pohdintaan siitä, että oman kodin hankinta on yksi elämän tärkeimmistä asioista ja olisi jollain tapaa sosiaalisesti epäoikeudenmukaista rajata ensiasunnonostajilta mahdollisuus omaan asuntoon vain siksi, ettei ole saanut säästettyä vaadittavaa omarahoitusosuutta. Varsinkin näinä päivinä säästäminen on usein hankalaa, kun vuokrien hinnat ovat nousussa ja osa-aikaiset työsuhteet tuntuvat olevan enemmänkin sääntö kuin poikkeus. Ei ole itsestään selvyys, että nuori, tai vähän vanhempikin, pystyisi säästämään vaadittavan omarahoitusosuuden asunnon hankintaa varten.

Työssäni tuli ilmi monia seikkoja pankkien luotonmyöntöön ja lainakattoon liittyen, jotka tukevat nykyistä työtäni rahoitusallalla. Haastattelujen

pienimuotoisuuden vuoksi tutkimuksen tuloksia ei voida yleistää laajemmalti, mutta koen, että sain itselleni työn tekemisestä valtavasti.

Kuvat

Kuva 1. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksen mukaan, s. 9. Suomen Pankki.

Kuva 2. Euribor-korot kuukausittain, s. 10. Suomen Pankki.

Lähteet

Painetut lähteet:

Alhonsuo, S., Nisen, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finva. [viitattu 27.10.2014]

Kontkanen E. Pankkitoiminnan käsikirja, 2008. Vammala: Finva [viitattu 27.10.2014]

Metsämuuronen, J: Laadullisen tutkimuksen perusteet, 2008. Jyväskylä, Gummerus kirjapaino Oy [viitattu 22.2.2015]

Sähköiset lähteet:

Eurooppatiedotus.fi: Euroopan talouskriisin taustat ja kulku [viitattu 15.3.2015]
<http://www.eurooppatiedotus.fi/public/default.aspx?contentid=242190#.VQVEEeH8c4w>

Finanssivalvonnan standardi 4.1- sisäisen valvonnan järjestäminen- määräykset ja ohjeet. Antopäivä 25.5.2004 [viitattu 25.11.2014]
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Rahoitussektori/4_Vakavaraisuus_ja_riskien_hallinta/Documents/4.1.std5.pdf

Finanssivalvonta: Tietoa Finanssivalvonnasta. [viitattu 17.11.2014]
<http://www.finanssivalvonta.fi/FI/FIVA/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta: Asuntolainat. [viitattu 24.11.2014]
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/finanssiasiakas/tuotteita/lainat/asuntolainat/pages/default.aspx#.VHLw1cl5GEo>

Finanssivalvonta: Asuntolainaesite: Asuntolaina, säästäminen ja vakuutukset- tarkista tilanteesi! [viitattu 24.11.2014]
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Verkkouutiset/Documents/Asuntolainaesite.pdf>

Finanssivalvonta: Kirje Suomessa toimiville pankeille, 31.3.2010
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Valvottavatiedotteet/2010/Documents/Kirje_Suomessa_toimiville_pankeille_310310.pdf

Finanssivalvonta: Pankki- ja rahoitusalan palveluntarjoajat. [viitattu 17.11.2014]
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Palveluntarjoajat/Pankkiaala/Pages/Default.aspx#.VHRqvMl5GEp>

Finanssivalvonta: Millaiset ovat Suomen asuntolainamarkkinat ja miten kotitaloudet voivat hallita lainariskejään? [viitattu 25.2.2015]
http://www.euro.fi/uploads/misc-files/Studia_monetaria_Vesala_Palmroos_syksy_20111.pdf

Finlex: Asuntosäästöpalkkiolaki (31.12.1992/1634) [viitattu 19.11.2014]
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634>

Finlex: Asuntosäästöpalkkioasetus (30.12.1992/1636) [viitattu 19.11.2014]
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921636>

Finlex: Laki Luottolaitostoinnasta 9.2.2007/121 [viitattu 19.11.2014]
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070121>

Finanssialan keskusliiton esitys lainakatoksi, Q&A [viitattu 04.11.2014]
http://www.fkl.fi/kannanotot/kysymyksiä_ ja_ vastauksia/Dokumentit/FKn_esitys_ l_ ainakatoksi_ QA.pdf

Finanssialan Keskusliitto: Pankit Suomessa 2012. [viitattu 25.2.2015]
http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Pankit_Suomessa_2012.pdf

Helsingin Sanomat 2014: Asuntolainoja maksetaan Ruotsissa keskimäärin 140 vuotta – lyhennyspakkoa harkitaan. [viitattu 25.2.2015]
<http://www.hs.fi/ulkomaat/a1415683488411>

Kauppalehti 2014: Nyt säästämään, lainakatto tulee 2016. [viitattu 04.11.2014]
<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/nyt+saastamaan,+lainakatto+tulee+2016/201402620087>

Kauppalehti 2012: FK: Lainakatto on jo muualla huonoksi todettu.
<http://www.kauppalehti.fi/uutiset/fk-lainakatto-on-jo-muualla-huonoksi-todettu/6u9i9qeB>

Osuuspankki: 90 prosentin lainakatto tulee vuonna 2016. [viitattu 04.11.2014]
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/opastus/90-prosentin-lainakatto-tulee-vuonna-2016?cid=151768448&srcpl=3>

Osuuspankin esite: ASP:in avulla omaan kotiin. [viitattu 19.11.2014]
<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151725481&srcpl=4>

Pankki2.fi: Miten pankkisektori on muuttunut? [viitattu 17.11.2014]
<http://pankki2.fi/katsaus/miten-pankkisektori-muuttunut>

Suomen Pankin julkaisu, Euro ja Talous 4/2011 [viitattu 04.11.2014]
http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/euro_ ja_ talous/Rahapolitiikka_ ja_ kansainvalinen_ talous/Documents/ET_4_2011.pdf

Suomen Pankin julkaisu, Euro ja Talous 4/2013 [viitattu 04.11.2014]
http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/euro_ ja_ talous/Rahapolitiikka_ ja_ kansainvalinen_ talous/Documents/ET413_HannaFreystatter_HannaPutkuri_JukkaVauhkonen.pdf

Suomen riskienhallintayhdistys: Mistä riskienhallinnassa on kysymys
<http://www.pk-rh.fi/index.php?page=riskienhallinta>

Talouselämä 2014: Lainakatto johti romahdukseen Ruotsissa [viitattu 25.2.2015]
<http://www.talouselama.fi/uutiset/lainakatto+johti+romahdukseen+ruotsissa/a2172914>

Taloussanomien 2014: ASP-sopimuksen yläkärä on nousemassa 39 vuoteen [viitattu 25.11.2014]
<http://www.taloussanomien.fi/politiikka/2014/10/23/asp-sopimuksen-ylaikaraja-on-nousemassa-39-vuoteen/201414748/12>

Taloussanomien, taloussanakirja: Kiinnitysluottopankki [viitattu 17.11.2014]
<http://www.taloussanomien.fi/porssi/sanakirja/termi/kiinnitysluottopankki/>

Tilastokeskus: Velkaantumistilasto 2013 [viitattu 25.2.2015]
<http://www.stat.fi/til/velk/>

Valtionkonttori: Valtiontakaukset [viitattu 19.11.2014]
http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset

VM: Antti Tanskasen työryhmän muistio [viitattu 4.11.2014]
http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/07_rahoitusmarkkinat/20121106Finans/Finanssimarkkinoiden.pdf

YLE-uutiset 2012: Ruotsissa otetaan asuntolaina jopa 125 vuodeksi [viitattu 25.2.2015]
http://yle.fi/uutiset/ruotsissa_otetaan_asuntolaina_jopa_125_vuodeksi/6324563

Lakiviittaukset: Finlex

Laki luottolaitosten toiminnasta 8.8.2014/610 [viitattu 04.11.2014]

Laki Finanssivalvonnasta (19.12.2008/878) [viitattu 14.11.2014]

Laki liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista (28.12.2001/1501) [viitattu 14.11.2014]

Säästöpankkilaki (28.12.2001/1502) [viitattu 14.11.2014]

Arvopaperimarkkinalaki (14.12.2012/746) [viitattu 14.11.2014]

Asuntosäästöpalkkiolaki (31.12.1992/1634) [viitattu 04.11.2014]

Asuntosäästöpalkkioasetus (30.12.1992/1636) [viitattu 04.11.2014]

Liitteet:

Liite 1. Haastattelututkimuksen kysymykset

Haastattelututkimus: Kuinka lainakatto vaikuttaa pankkien luotonmyöntöön?

Valtiovarainministeriön julkaiseman lakiehdotuksen mukaan lainakatto eli kiinteä esimmäisluototussuhde tulee osaksi luottolaitoslakia heinäkuussa 2016.

Valmisteilla olevan lakialoitteen mukaan asunnonostajalle voitaisiin myöntää rahoitusta enintään 90 prosenttia lainalle tulevien vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajien kohdalla lainakatto olisi 95 prosenttia.

1. Kuinka tieto lakimuutoksesta on otettu pankissa vastaan? Onko työntekijöitä ohjeistettu muutoksen suhteen?
2. Finanssivalvonta on jo vuonna 2010 antanut suosituksen, jonka mukaan lainanhakijalla tulisi olla säästettynä 10 prosentin omarahoitusosuus asunnon hankintaa varten ja että pankkien tulisi kieltäytyä yli 90%:n rahoituksesta muusta kuin erittäin painavasta syystä. Kuinka lainakaton suhteen käytännössä toimitaan?
3. Lakialoitteen mukaan kuluttajalle voitaisiin myöntää asuntolaina myös ilman omarahoitusosuutta, mikäli luotolle annetaan esimerkiksi vierasvakuutta. Onko lakimuutoksella olennaista merkitystä pankkien luotonmyöntöön?
4. Kuinka suurta osaa luotonhakijoista näet lainakaton koskettavan?
5. Minkälainen kuluttajien reaktio on ollut vaatimukseen omarahoitusosuudesta? Kuinka vaadittavaan omarahoitusosuuteen varaudutaan? Onko esimerkiksi ASP-säästämisen suosio ollut kasvussa ja pystyvätkö nuoret säästämään asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kautta tarvittavan omarahoitusosuuden?
6. Onko kielteisten luottopäätösten määrä lisääntynyt viime vuosina?
7. Lainakatolla on tarkoitus hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä. Tilastokeskuksen vuonna 2013 tuottaman velkaantumistilaston mukaan asuntovelkojen kasvu on pysähtynyt. Lisäksi esimerkiksi osakeasuntojen hinnat

ovat laskeneet vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä. Edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna on ollut vain hienoista nousua. Koko maassa hinnat ovat nousseet 0,5%.

Tilastokeskuksen mukaan asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodessa 3,5 prosenttia. Onko lainakatolle tarvetta tässä markkinatilanteessa? Voisiko olla että Finanssivalvonnan antaman suosituksen noudattamisen tulokset näkyvät jo nyt, ilman lakimuutostakin?

8. Mitkä ovat pankin omat väliaineet luottoriskien pienentämiseksi? Tulisiko mielestäsi pankkien omaan kykyyn arvoida luottoriskejä antaa enemmän painoarvoa?

9. Finanssivalvonta painotti myös vuonna 2010 pankeille antamassa suosituksessaan asiakkaiden luotonmaksukyvyyn turvaamisen tärkeyttä matalien korkojen oloissa. Lisäksi pankkeja kehoitettiin parantamaan asiakasinformaatiota korkokattosopimusten ja lainaturvavakuutusten osalta. Käydäänkö asuntolainaneuvottelussa läpi näitä seikkoja? Näkisitkö että asiakkaille tarjottavat ratkaisut ovat kokonaisvaltaisempia kuin ennen?

Liite 2. Haastateltavien vastaukset

Pankki A: Haastattelu tehty puhelinhaastatteluna 3.12.2014

1. Lakimuutosta osattiin odottaa. Myös pankkien toimintaa yhtenäistävää sääntelyä toivottiin, sillä Finanssivalvonnan sääntö jätti tulkinnanvaraa. Lainsäädäntö selkeyttää tilannetta. Myös muista maista on tullut painetta lainakaton luomiseksi ja lakimuutos selkeyttää ilmpiiriä.

Pankissa työntekijöille on kerrottu, että lainakatto on vahvistettu sekä kerrattu yhdessä säännöksen sisältö. Lisäksi on painotettu, että Finanssivalvonnan suositusta täytyy edelleen noudattaa.

2. Pankilla on käytössään laskureita, joilla asiakkaan maksuvaraa lasketaan. Lisäksi finanssivalvonnan suosituksen mukaisesti asiakkaan maksuvaraa stressataan - asiakkaan taloudessa tulee olla puskuria. Asiakasta voidaan luotottaa yli 90%, mikäli muu taloudellinen tilanne tukee luotonmyöntöä.

Muu taloudellinen tilanne tukee luotonmyöntöä silloin, kun asiakkaalla on hyvä tulotaso ja mahdollisesti jo kertynyttä muuta omaisuutta. Lisäksi taloudessa tulee olla korkea sietokyky pienille pompuille.

Finanssivalvonta on tehnyt suosituksen julkaisemisen jälkeen pankkiin tarkastuksen, jossa myönnettyjä luottoja käytiin läpi. Saadun raportin perusteella luototuksen LTV oli paikoin liian korkea. Raportin jälkeen pankissa tehtiin toimenpidesuunnitelma jonka johdosta päätöksentekotasoa keskitettiin ja esimerkiksi kaikki luotot, joissa rahoitusaste on yli 90% vaativat korotetun päätöstason. Toimenpidesuunnitelmalla on saatu pankissa tuloksia aikaan ja Finanssivalvonnalta saadussa uudemmassa raportissa todetaan että pankissa on päästy hyviin tuloksiin.

3. Lakimuutos selkeyttää toimintaa, sillä lakia on pakko noudattaa. Uusi muutos on jopa maltillinen, suurin yksittäinen muutos on, että henkilötakaukset jäävät pois hyväksyttävien vakuuksien joukosta. Finanssivalvonnan suositus on jättänyt luotonmyöntöön liikaa tulkinnanvaraa. Suosituksessa esimerkiksi sanotaan, että lainamäärä tulee olla kohtuullinen.

Nykymuotoisena lakimuutos on maltillinen. Finanssivalvonnalle jää kuitenkin mahdollisuus muuttaa hyväksyttävien vakuuksien määrää. Mikäli finanssivalvonta päättäisi esimerkiksi markkinatilanteen muuttuessa rajata institutionaaliset takaukset pois hyväksyttävien vakuuksien piiristä, olisi lakimuutoksella isompia seurauksia.

4. Lakimuutos ei kosketa isoa osaa lainanhakijoista. Lähes kaikilla luotonhakijoilla on mahdollisuus saada lainalle institutionaalinen takaus, jos esimerkiksi vanhemmilla ei ole antaa vierasvakuutta. Jos lainanhakija on luotonmyöntökelpoinen ja maksukyky on ok, niin vaikutukset näkyvät vain pienelle osalle.

5. Alussa melko harvalla oli omarahoitusosuutta. Kuluttajien tietoisuus on kasvanut sen myötä kun lainaneuvottelussa omarahoitusosuudesta on alettu kysyä. Myös media on nostanut aihetta esiin viime vuosina. Tietoisuuden kasvamisen myötä myös säästäminen on alkanut lisääntyä. Uuden lakimuutoksen sisältö on ymmärretty usein väärin ja myös mediassa puhutaan osin virheellisesti lainakatosta.

Kuluttajien varautumiseen vaikuttaa paljolti myös maantieteellinen sijainti ja asuntojen hintakehitys. Vaikeinta omarahoitusosuuden säästäminen on pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hintakehitys on vauhdikkainta ja asuinkustannukset muutenkin suuria. Paras mahdollisuus omarahoitusosuuden kartuttamiseen on niillä nuorilla, jotka asuvat esimerkiksi vanhempien luona. Vaikeinta säästäminen on juuri vuokranmaksun ohella. Nuorena aloitettu säästäminen on paras tie onnistumiseen.

6. Kielteisten luottopäätösten määrä on noussut hienoisesti, mutta se on usean asian summa. Eniten kielteiset luottopäätöksen lisääntyivät heti suosituksen tultua voimaan, mutta ne liittyvät laman jälkeiseen aikaan, jolloin luotonmyönnön kriteerit tiukentuivat muutenkin.

7. Tässä markkinatilanteessa lainakatolle ei ole tarvetta, sillä asuntokuplaa ei ole. Asiaa on kuitenkin ajateltava pitkällä tähtäimellä, jolla voidaan varmistaa että kuplaa ei pääsen syntymään jatkossakaan. Nousukaudella asuntojen hinnat ovat suoraan kytköksessä nousevaan hintakehitykseen. Kun tilanne on

päällä, on liian myöhäistä reagoida. Jos hinnat uhkaisivat lähteä kohoamaan liiaksi, on Finanssivalvonnalla optio tiukentaa asetuksia.

Finanssivalvonnan suosituksella on nyt jo ollut vaikutusta luotonmyöntöön. Esimerkiksi vuonna 2011 Finanssivalvonta teki pankeissa tarkastuksia myönnettyihin luottoihin, jonka johdosta tuli tehdä toimenpidesuunnitelma, jos myönnettyissä luotoissa ei oltu noudatettu ohjeistusta omarahoitusuudesta. Tämän jälkeen säännöstä on noudatettu pankissa entistä tarkemmin.

8. Keskiössä on asiakkaan maksuvaran arviointi ja stressaus. Lisäksi tehokkaana apuvälineenä toimii asiakkaiden luottokelpoisuusluokittelu, jolla voidaan kohdentaa luotonmyöntöä. Kolmantena keskeisenä keinona on vakuusarviointi – minkälaisia vakuuksia hyväksytään ja kuinka niitä arvostetaan. Nämä kolme edellämainittua keinoa yhdessä toimivat tehokkaana välineenä luottoriskien pienentämiseksi ja näitä kolmea keinoa kiristäessä pankilla on varsin tehokkaat keinot käytössään. Vastaus siihen, tulisiko pankin kykyyn arvioida luottoriskiä antaa enemmän painoarvoa, on vastaus kahtiajakoinen. Pankilla on kyllä erinomainen kyky arvioida riskiä ja sopeuttaa toimintaansa. Toisaalta taas Finanssivalvonnan ajatuksessa on taustalla kuluttajansuoja. Pankit harjoittavat liiketoimintaa ja osaavat suojata oman asemansa mainiosti, mutta mennäänkö luotonmyönnössä aina kuluttajan etu edellä? Jos esimerkiksi asuntokupla syntyisi, saattaisi asiakkaalle vielä asunnon myynnin jälkeen jäädä asuntolainaa maksettavaksi. Juuri tämän vuoksi on hyvä, että pankkien toimintaa ohjaa samat säännökset, joita tulee noudattaa.

9. Etenkin lainaturvaa käydään läpi. Myös pankin omassa intressissä on käydä läpi kiinteää korkoa ja varsinkin pitkää sellaista. Asiakkaiden taholta kiinnostus kiinteäkorkoiseen lainaan on pieni, sillä on puhuttu paljon siitä, että korot tulevat pysymään alhaalla vielä jatkossakin. Kiinteäkorkoisen lainan sekä lainaturvan puheeksiottamisella on etu sekä asiakkaalle että pankille. Varautumalla etukäteen asiakas suojautuu yllätyksiltä ja vastaavasti pankki vakauttaa tilannetta kun markkinatilanne muuttuu tai kun asiakas kohtaa odottamattoman kriisin elämässään. Haastateltava heittäkin ilmaan hyvän kysymyksen: Sen sijaan että asiakas miettii, onko lisäturvaa varaa ottaa, tulisi miettiä, onko varaa olla ottamatta?

Pankki B. Haastattelu tehtiin kasvokkain haastattelututkimuksena 8.12.2014

1. Lakimuutoksessa on Finanssivalvonnan suositus pohjalla. Lakimuutos selventää tilannetta, sillä kaikkien toimijoiden on noudatettava lakia. Osutaanko lakimuutoksella kuitenkaan maaliin ja saadaanko asuntomarkkinoiden ylikuumenemista estettyä? Ei välttämättä. Lakimuutoksen myötä pankeille tulee kuitenkin luultavimmin entistä vähemmän tappioita ja samalla luottotappioriskit pienenevät.

Pankissa ei ole suuremmin käyty lakimuutosta läpi, mutta rahoituspuolella työntekijät ovat keskustelleet asiasta keskenään.

2. Laina-asiakkaista on kova kilpailu ja usein Finanssivalvonnan vaatimat painavat syyt ovat olleet pankissa kevyet ja nämä painavat syyt on yritetty nähdä herkästi. Jos lainanhakijalla on vakuuspuoli kunnossa, jolloin vakuutena käytetään hankittavaa kohdetta ja lisäksi HAL-takausta, vierasvakuutta tai takaajaa ja lainamäärä on maksukykyyn nähden asiallinen, on luotto voitu myöntää.

3. Lakialoitteen mukaan kuluttajalle voitaisiin myöntää asuntolaina myös ilman omarahoitusosuutta, mikäli luotolle annetaan esimerkiksi vierasvakuutta. Onko lakimuutoksella olennaista merkitystä pankkien luotonmyöntöön?

Lakimuutoksella ei ole suurta merkitystä luotonmyöntöön. Ne asiakkaat, joiden vanhemmilla on mahdollisuus antaa vierasvakuutta, pääsevät kaikkien helpoimmalla. Jossakin määrin lakimuutos voi vähentää luotonmyöntöä.

4. Asunnonvaihtajia lainakatto ei koske lähes ollenkaan, sillä usein asuntolainaa on jo ehditty lyhentää asunnon myyntihetkeen mennessä niin paljon, että omarahoitusosuus saadaan hankittua sitä kautta. Sen sijaan muutos koskettaa lähes kaikkia ensiasunnonostajia, mutta muodostuu ongelmaksi vain niille, joilla ei ole lisävakuutta saatavilla.

5. Pankissa on vaadittu omarahoitusosuutta niin vähän, että sillä ei ole ollut kuluttajiin reaktiota. Muutoksiin reagoidaan harvoin, ennenkuin ne on painettu lakiin. ASP-säästäminen on ollut kyllä nousussa, mutta se voi johtua myös järjestelmän tarjoamista muista eduista, kuten ilmaisesta korkokatosta.

Silloin tällöin ASP:n edut täyttyvät, mutta usein niissä tilanteissa asiakkaan vanhemmat ovat tukeneet säästämistä. Opiskelijalle omarahoitusosuuden säästäminen on mahdotonta, mutta työssäkäyvä voi tavoitteessa onnistua.

6. Kielteisten luottopäätösten määrä on kyllä lisääntynyt, mutta se ei johdu lainakatosta. Vuosi sitten kielteisiä luottopäätöksiä tehtiin enemmän, mutta se johtui useimmiten siitä, että asiakkaiden hankkeet ovat olleet tuloihin nähden liian suuria.

7. Markkinat ovat monimuotoiset. Esimerkiksi Etelä-Karjalassa asutokuplan vaaraa ei ole, mutta Helsingissä markkinatilanne on toisenlainen.

Muutoksia kuluttajien velkaantumisen pienentymisessä kyllä näkyy jo, mutta ne eivät johdu lainakaton noudattamisesta vaan yleisestä suhdanteesta. Suomessa työttömyys on lomautukset ovat lisääntyneet, ja se hillitsee kotitalouksien halukkuutta ja mahdollisuutta ottaa asuntolainaa.

Kovassa talouden noususuhdanteessa lainakatto voi toimia, mutta tällä hetkellä lainakatolla ei ole mitään merkitystä.

8. Pankin tulee aina tuntea asiakkaansa hyvin. Tärkeässä roolissa on asiakkaan maksukyvyyn ja maksukäyttäytymisen selvittäminen. Tärkeässä roolissa on myös luotolle tarjottavan vakuuden tunteminen, jotta pystytään arvioimaan sen arvo pankille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vakuuden sijaintiin, sillä on merkitystä, sijaitseeko vakuus kaupunkin keskustassa vai haja-asutusalueella.

Lopulta ratkaiseva tekijä on pankin arvio siitä, pystyykö asiakas hoitamaan luoton maksusuunnitelman mukaisesti. Hyvänä nyrkkisääntönä voitaisiin pitää, että keskituloisen asiakkaan nettotuloista 40% saa kulua kuukausittain lainanhoitoon.

Luottoriskeihin lukeutuu myös tiedostamattomia riskejä, jotka voivat liittyä esimerkiksi vakuuskehitykseen. On vaikeaa arvioida etukäteen, mitä asuntojen hinnoille tulee jatkossa tapahtumaan.

Pankkien omaan kykyyn arvioida luottoriskejä pitäisi antaa enemmän painoarvoa siinä mielessä, että jokaiselle asiakkaalle mietitään luototus

yksilöllisesti. Yleisohjeet toki helpottavat työtä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kun volyymit ovat suuremmat ja työtä tehdään nopeammalla tahdilla. Pääkaupunkiseudulla asiakkaiden tunteminen on myös hankalampaa, sillä asiakasmassat ovat paljon suuremmat esimerkiksi Etelä-Karjalaan verrattuna.

9. Korkokattoa ei esitellä asiakkaalle. Kiinteäkorkoinen laina sen sijaan kyllä käydään neuvottelussa läpi, vaikka harva lopulta päätyy kiinteäkorkoiseen sopimukseen.

Lainaturvatuotteilla haetaan turvaa varsinkin isoihin lainoihin ja laivaturvasta onkin ihan oikeasti asiakkaalle hyötyä. Ratkaisut ovat nykyään kokonaisvaltaisempia ja asioiden läpikäynti lainaneuvotteluissa on perinpohjaisempaa ja laajempaa.

Lopuksi haastateltava nostaa vielä ilmaan ajatuksen, onko lainakatto sosiaalisesti oikeudenmukainen. Asunnon hankinta ja oma koti ovat ihmiselämän tärkeimpiä hankintoja. Mahdollisuutta omaan kotiin ei tulisi luokitella sen mukaan, onko asiakkaalla lisävakuutta saatavissa.