

Millaiset ovat Suomen asuntolainamarkkinat ja miten kotitaloudet voivat hallita lainariskejään?

Studia Monetaria 15.11.2011

Jukka Vesala, apulaisjohtaja, Finanssivalvonta

Peter Palmroos, tutkija, Finanssivalvonta

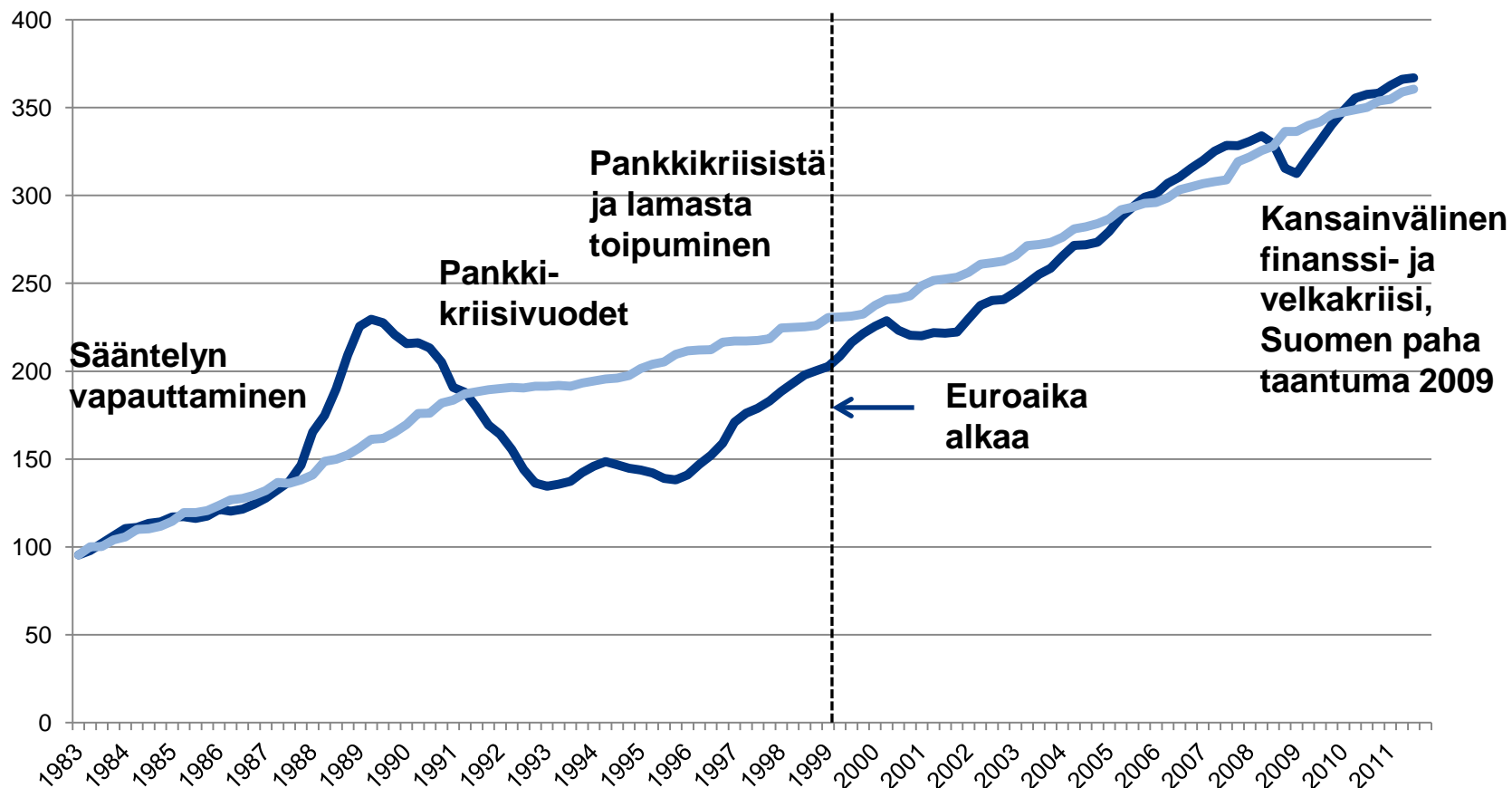


Asuntomarkkinat ja velkaantuneisuus Suomessa

Euroaikana asuntojen hintakehitys ollut kohtuullisen vakaata suhteessa palkkakehitykseen



- Asuntojen hintaindeksi koko Suomi, 1983=100
- Palkansaajien ansiotasoindeksi, 1983=100

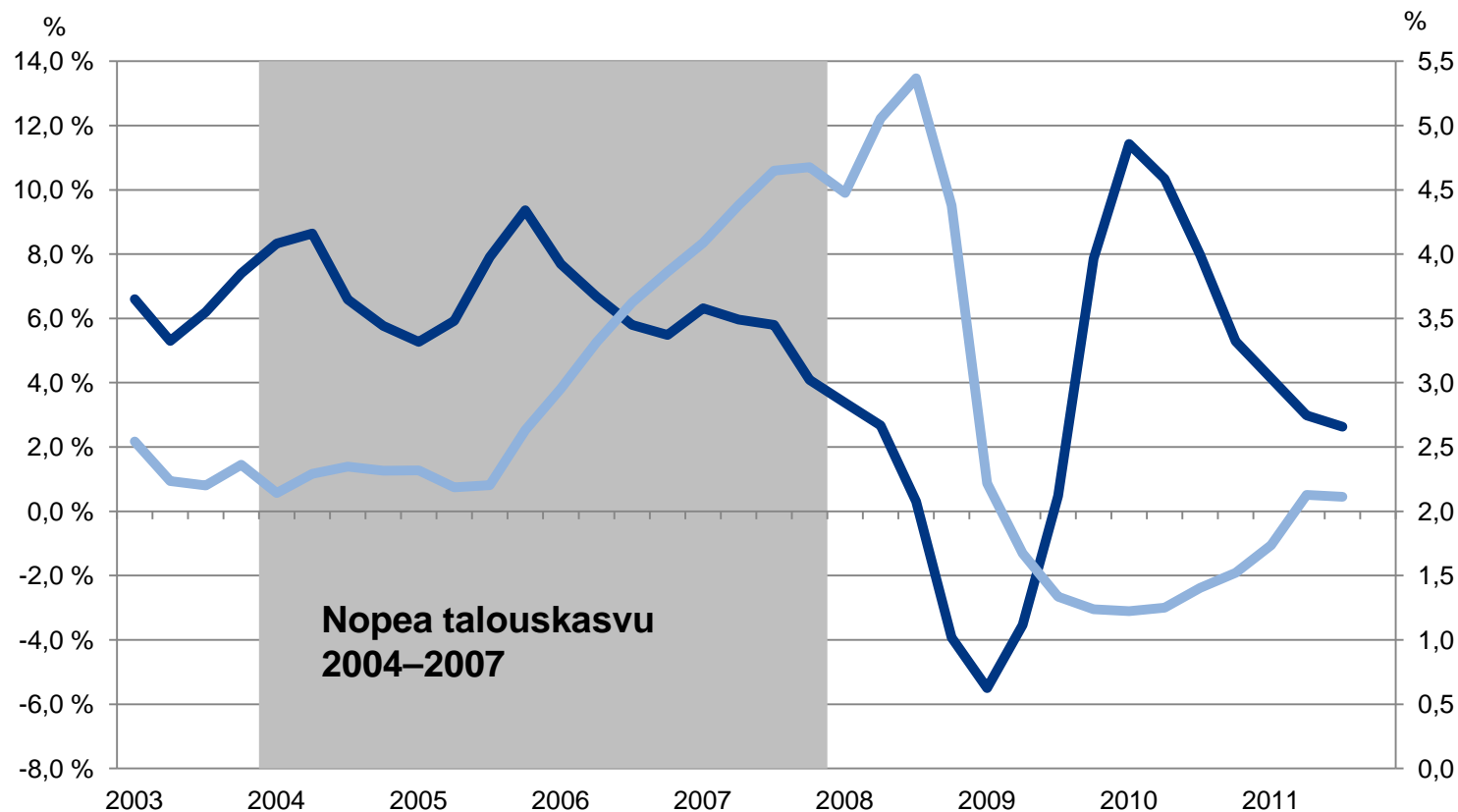


Lähde: Tilastokeskus.

Asuntojen hintojen vaihtelu voi kuitenkin olla merkittävää



- Asuntojen hintojen vuosimuutos, % koko Suomi (vasen asteikko)
- 12 kk euribor (oikea asteikko)

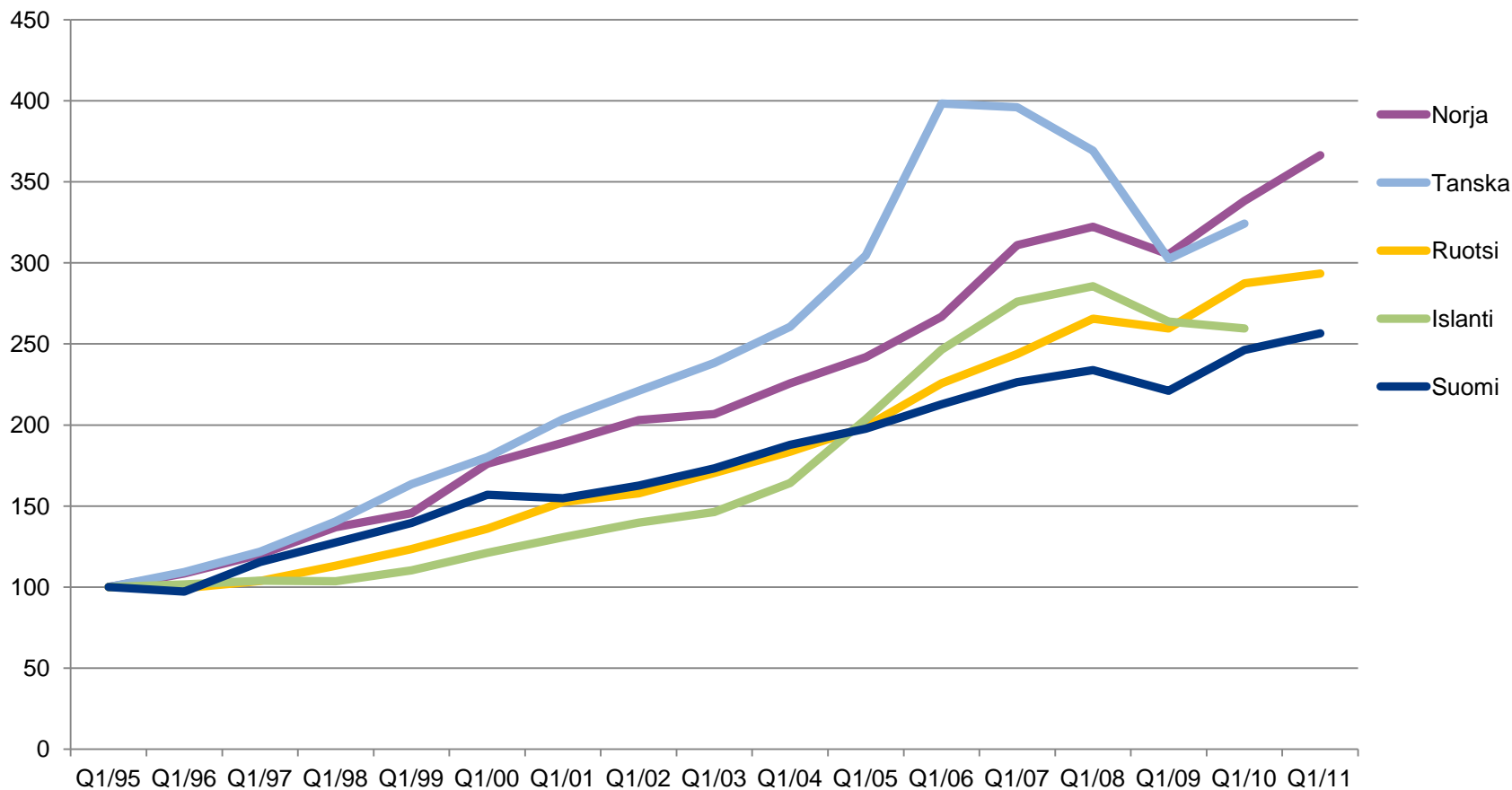


Lähde: Suomen Pankki ja Tilastokeskus.

Asuntojen hinnannousu tasaantunut Pohjoismaissa



Pohjoismaat: asuntojen hinnat koko maa, indeksi Q1/1995=100

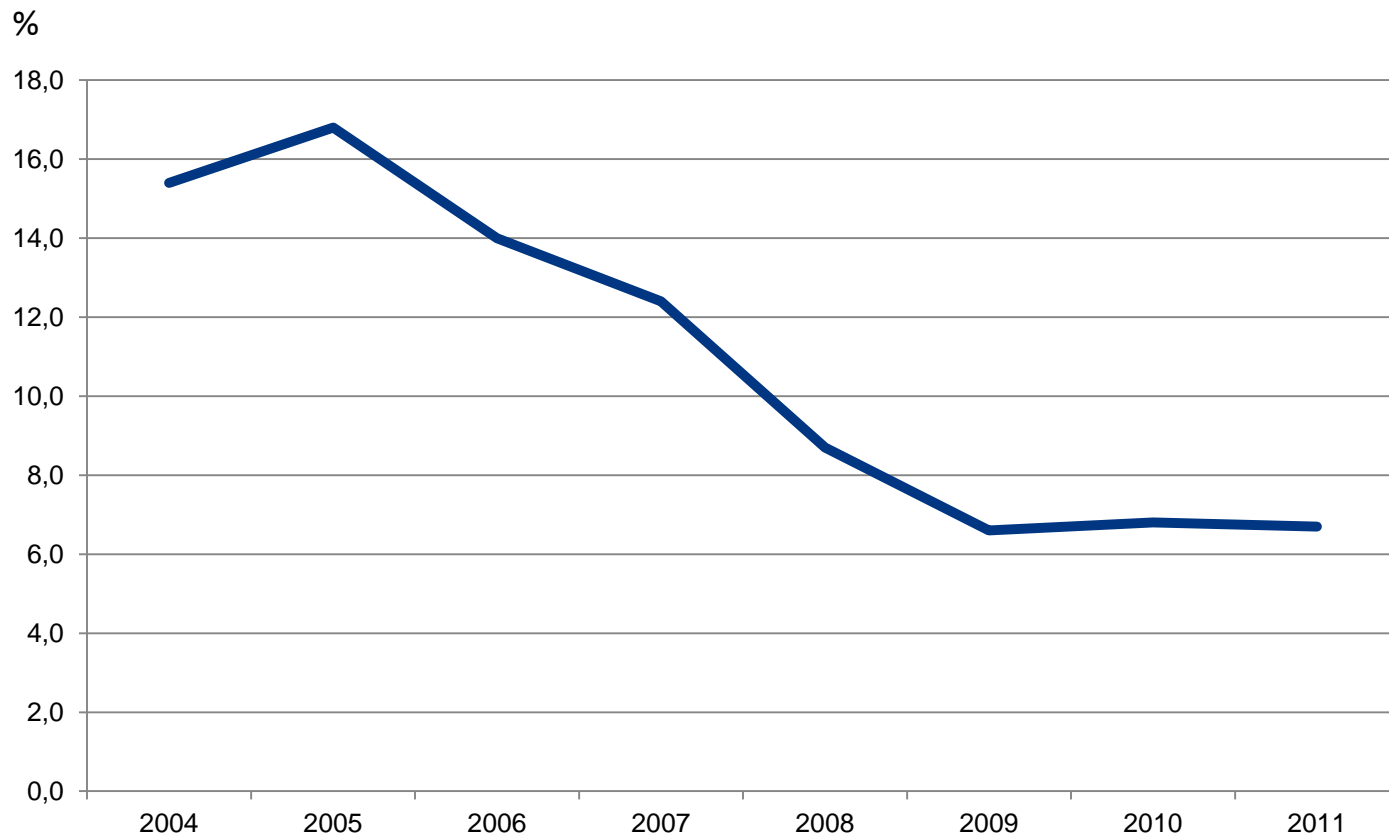


Lähde: Valvojen pohjoismainen tietojenvaihto.

Asuntolainojen kasvuvauhti laskenut finanssikriisiä edeltävistä vuosista



Asuntoluottojen kasvu *



* 12 kuukauden kasvu vuoden lopussa, 2011 syyskuussa.

Lähde: Suomen Pankki.

Asuntolainojen korkomarginaalit Suomessa alhaiset

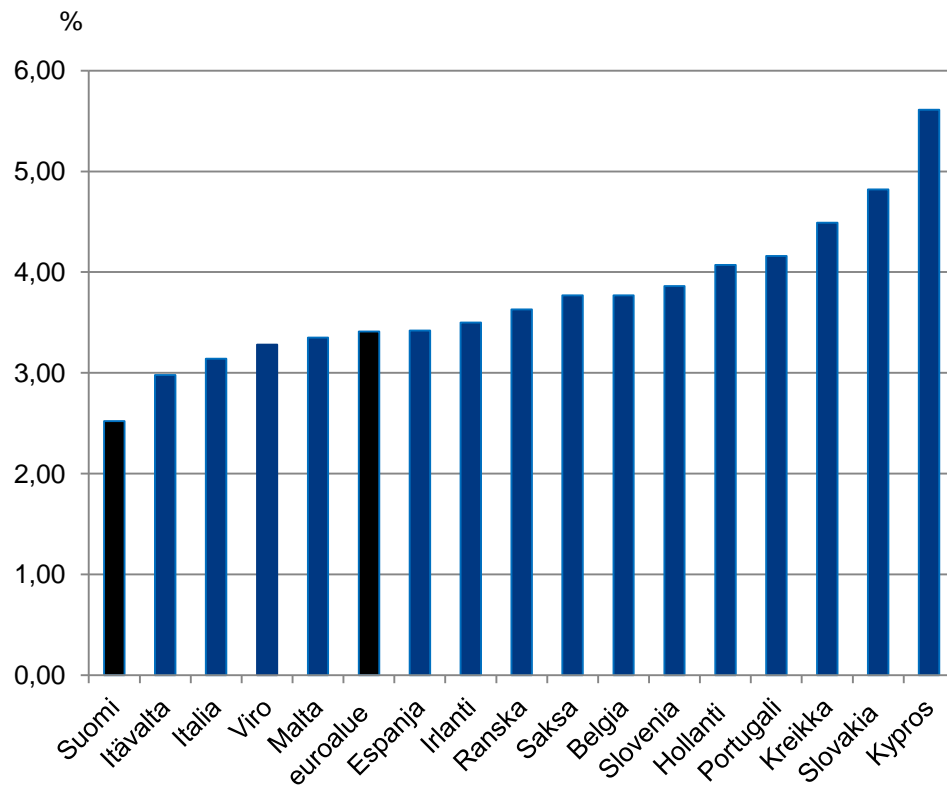


Pankkien uusien asuntoluottojen korkomarginaali



Lähde: Finanssivalvonnan laskelmat.

Uusien asuntoluottojen korko* 16 euroalueen maassa ja euroalueella (9/2011)



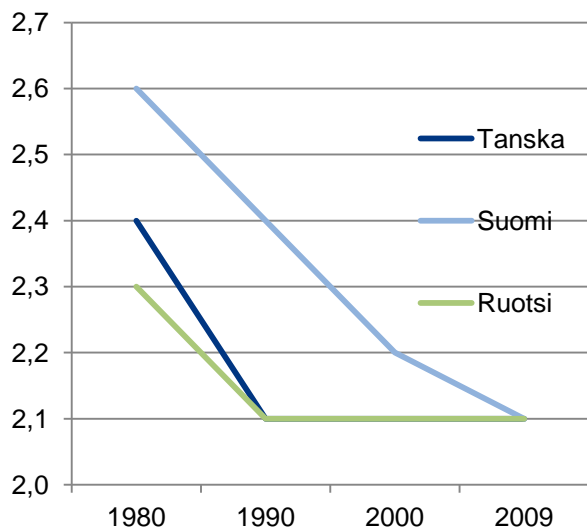
* Koron kiinnitysjakso enintään yksi vuosi.

Lähde: Suomen Pankki /eurojärjestelmä.

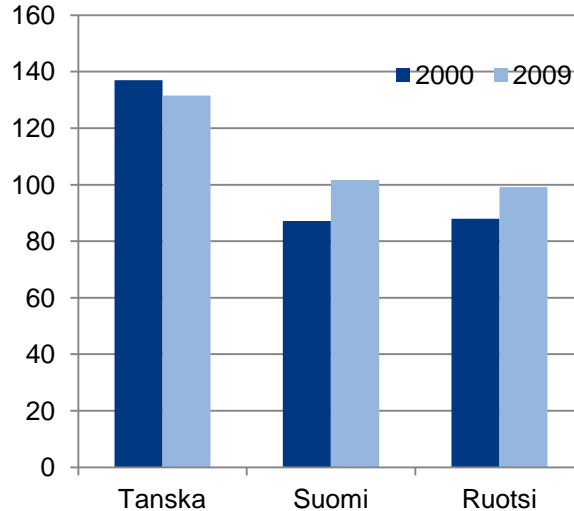
Kotitaloudet ovat halunneet parempaa asumisen laatua



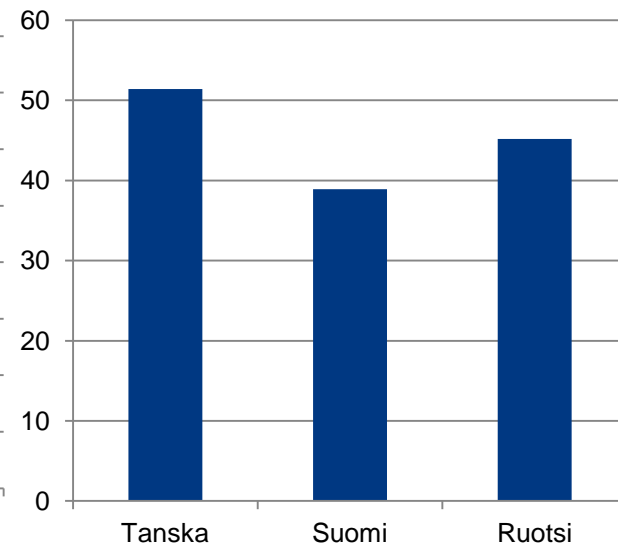
Asukkaita keskimäärin



Uusien asuntojen keskimääräinen neliömäärä per asunto



Asuntokanta: neliömäärä per asukas, 2009



Lähde: Housing Statistics in the European Union 2010 ja 2001.

Finanssivalvonnan asuntoluottoselvityksen mukaan yli 100 000 euron lainoja 37 % ja yli 20 vuoden lainoja 38 %



Asuntolainat kokoluokittain

Luotto, tuhatta euroa	Osuus
Alle 50	40 %
50–100	22 %
100–150	16 %
150–200	9 %
200–250	7 %
Yli 250	6 %
Summa	100 %
Lkm	1 375

Asuntolainat laina-ajoin

Laina-aika vuosina	Kaikki
Alle 5	17 %
5–10	15 %
10–15	14 %
15–20	15 %
20–25	19 %
25–30	17 %
30–35	2 %
Yli 35	0 %
Summa	100 %
Lkm	1 387

Lähde: Finanssivalvonnan asuntoluottoselvitys.

Uusien asuntoluottojen pituus vaihtelee huomattavasti Pohjoismaiden kesken



Uuden asuntoluoton keskimääräinen pituus, vuosia

	2009	2010
Suomi	19,0	17,4
Islanti	36,9	26,0
Norja	21,3	23,0
Ruotsi	75,0	75,0

Lähde: Tietojenvaihto Pohjoismaiden valvojen kesken.

Kaksi luottoa kolmesta otettu ilman lisäsuojaaja ja korkojen nousua ei ole huomioitu riittävästi maksuvaraa arvioitaessa



Osuus lainoista, joihin sisältyy reaalivakuuden lisäksi jokin lisäsuoja

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

Osuus lainoista, joissa velallisen tuloista yli 40% menee lainanhoitokuluihin

	Ensiasunnon ostajat	Asunnonvaihtajat
3% Korkotasolla	0,7 %	1,4 %
6% Korkotasolla	24,2 %	18,8 %

Ensiasunnon ostajilla omarahoitusta usein vähän tai ei lainkaan



Ensiasunnon ostajien lainat luototusasteen mukaan (= laina %:a asunnon arvosta)

Asunnonvaihtajien lainojen osuudet luototusasteen mukaan

Kappalemäärän perusteella:

Alle tai tasan 90 %	48,4 %
Yli 90 %	51,6 %
Tasan tai yli 100 %	44,5 %

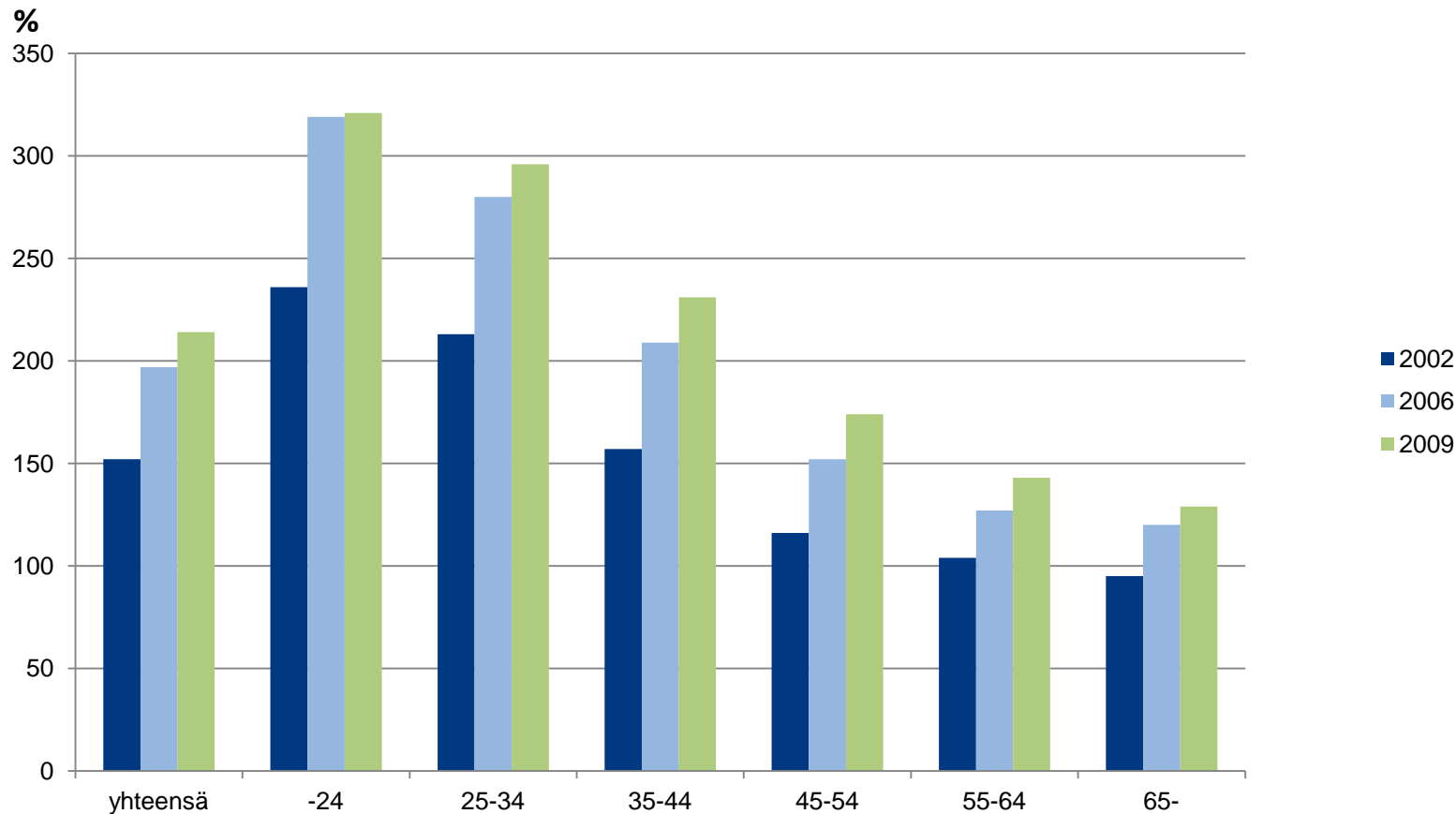
Kappalemäärän perusteella:

Alle tai tasan 90 %	79,4 %
Yli 90 %	22,7 %
Tasan tai yli 100 %	17,6 %

Erityisesti nuorempien kotitalouksien velkaantuminen kasvanut



Velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin, jos asuntovelkaa

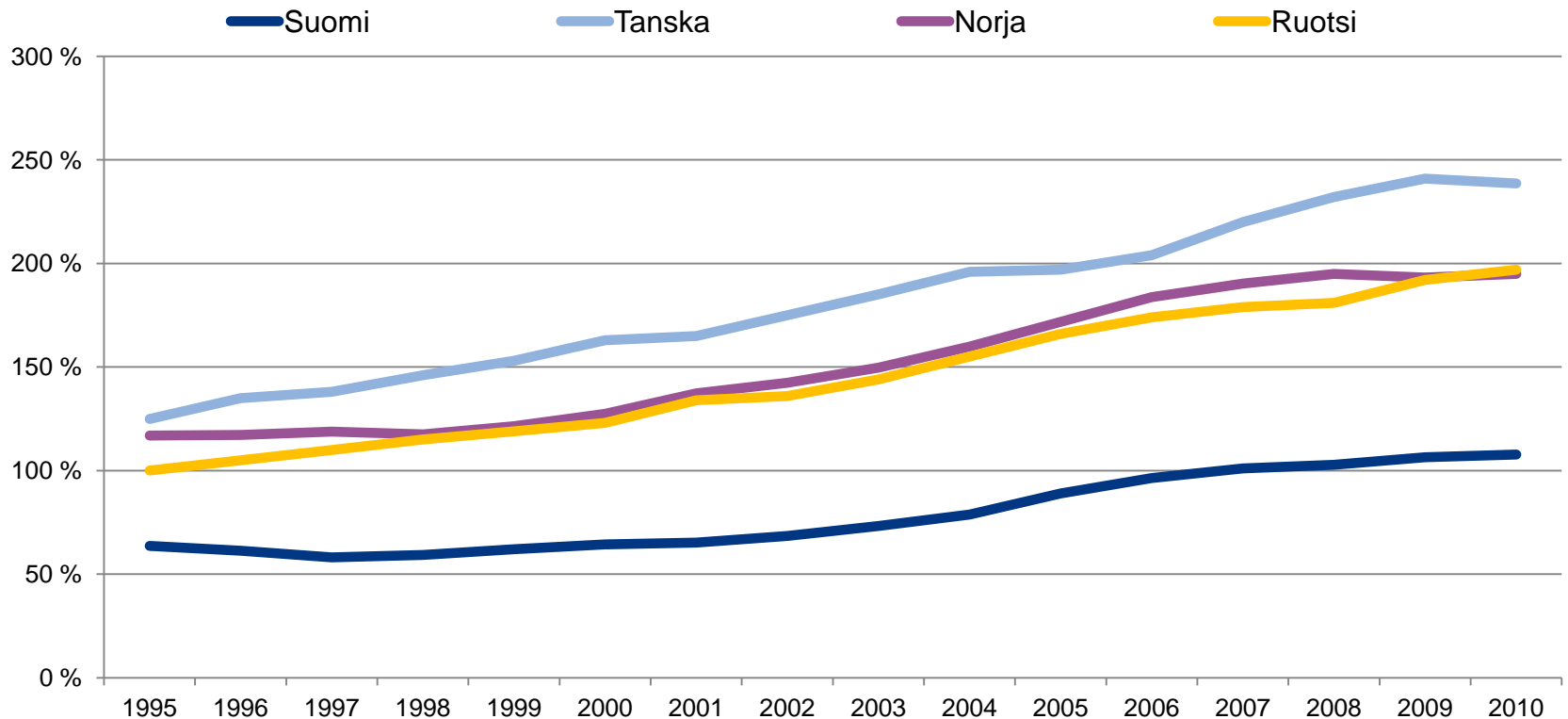


Lähde: Tilastokeskus.

Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa Pohjoismaiden alhaisin



Kotitalouksien lainat, % vuosittaisista käytettävissä olevista tuloista

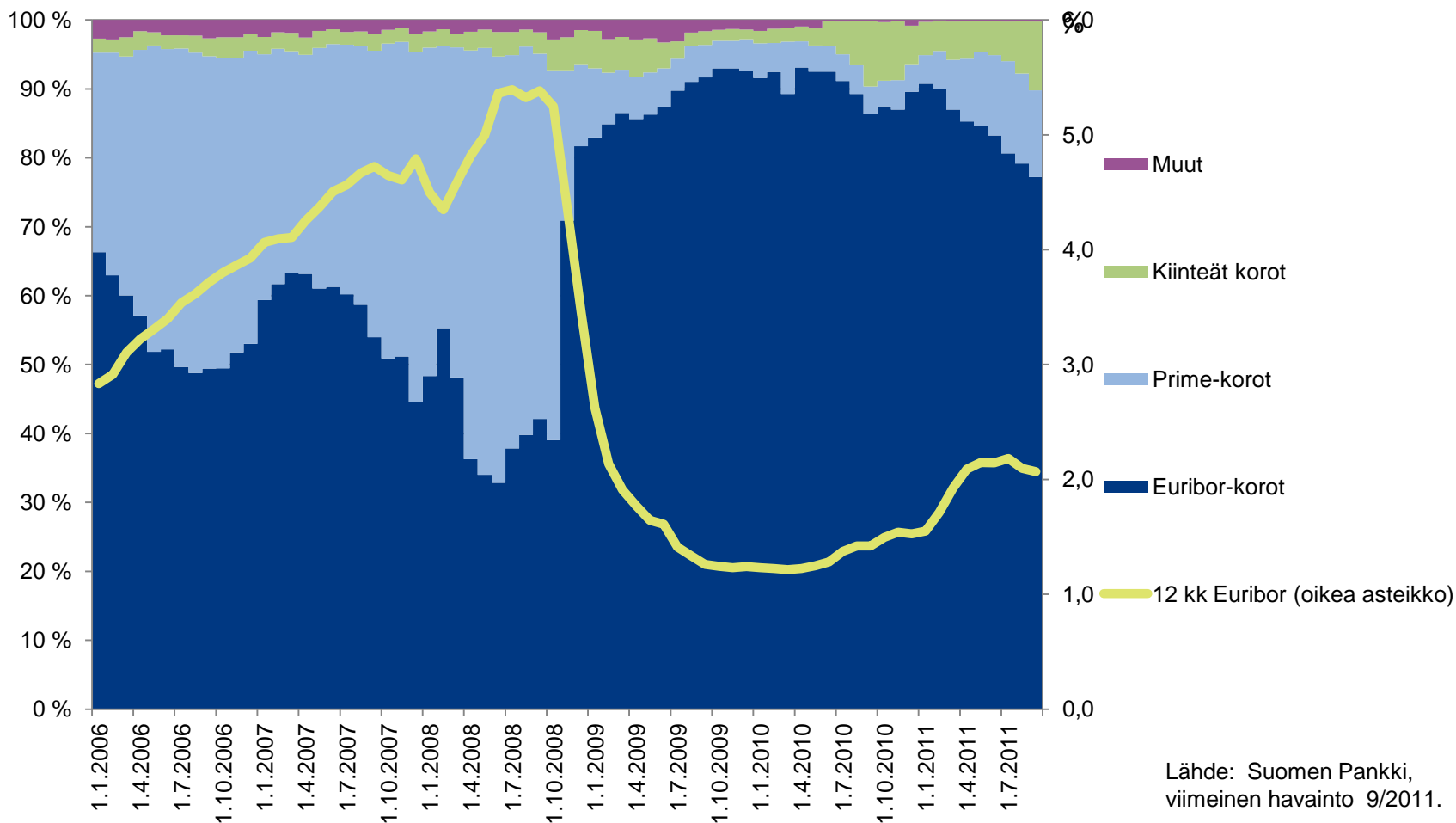


Lähde: Valvojen pohjoismainen tietojenvaihto perustuen kansallisiin tilastoviranomaisiin.

Suurin osa asuntoluotoista vaihtuvakorkoisia



Uudet asuntolainasopimukset korkosidonnaisuuksittain



Lähde: Suomen Pankki,
viimeinen havainto 9/2011.

Suomen asuntorahoituksen tärkeimmät erot verrattuna muihin Pohjoismaihin



- Suomessa asuntolainat ovat juoksuajaltaan selvästi lyhyempiä, ja keskimaturiteetti on kääntynyt laskuun
- Kokonaisuutena velkaantuneisuus Suomessa Pohjoismaiden alhaisin
- Suomessa ei käytännössä juuri myönnetä hyvin pitkäaikaisia ja kertalyhenteisiä lainoja kuten muissa pohjoismaissa
 - Suomalaiset edelleen lyhentävät asuntolainojaan
- Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus Suomessa on korkein. Kiinteäkorkoisten luottojen osuus säilynyt hyvin pienenä
 - Korkoriski kokonaan kotitalouksilla

Asuntoluototuksesta Suomessa tullut pankeille hyvin vähän luottotappioita

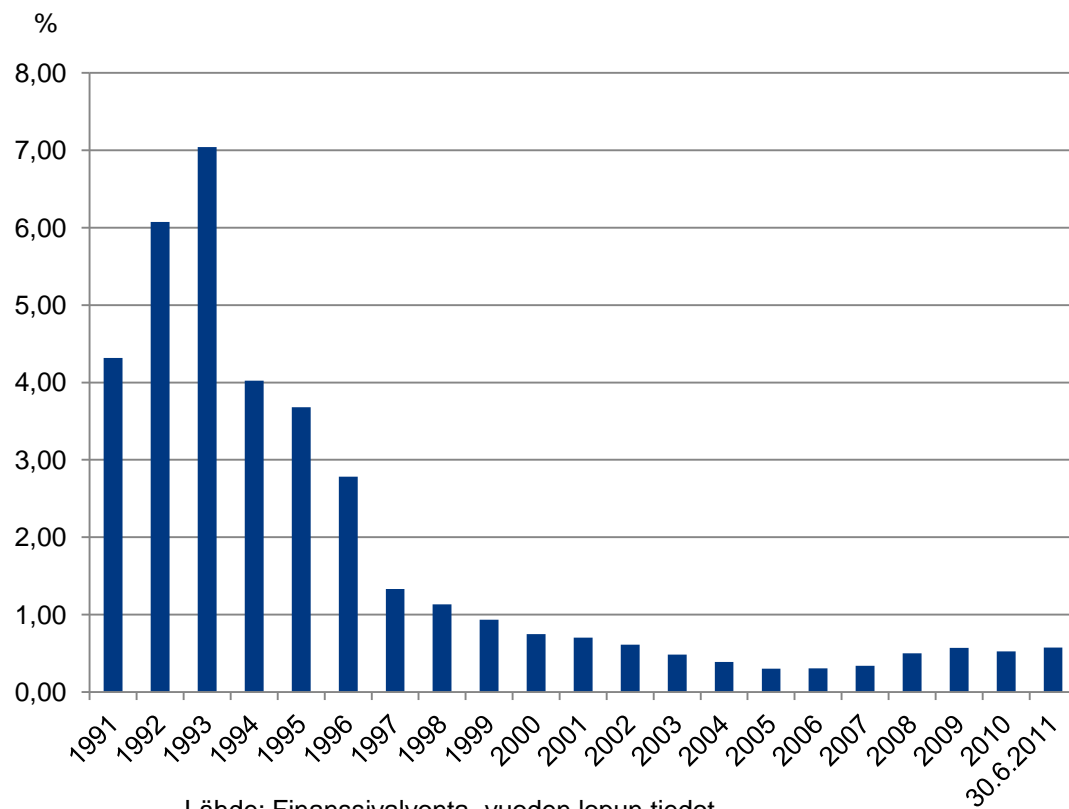


Luottotappiot asuntoluotoista % asuntoluottokannasta

	2009	2010
Suomi	0,02 %	0,02 %
Tanska	0,26 %	0,10 %
Islanti	34,00 %	5,10 %
Norja	0,01 %	0,01 %
Ruotsi	-0,01 %	0,01 %

Lähde: tietojen vaihto Pohjoismaiden valvojen kesken

Kotitalouksien järjestämättömät saamiset, % kotitalouksien luottokannasta



Lähde: Finanssivalvonta, vuoden lopun tiedot .



Finanssivalvonnan toimenpiteitä

Miksi Finanssivalvonta on panostanut viime vuosina enemmän asuntorahoituksen valvontaan?



- Asiakassuojan edistäminen:
 - Ylivelkaantuneisuuden estäminen yksittäisissä kotitalouksissa
- Pankkien menettelytapojen asianmukaisuus:
 - Hyvä riskienhallinta
 - Hyvän pankkitavan noudattaminen
- Asuntomarkkinoiden vakaa kehitys:
 - 2007 - 2008 sub-prime kriisi osoitti viimeksi asuntorahoituksen ”ongelmaherkkyden”
 - Suomessakin nopea kasvu asuntorahoituksessa ja yksittäisissä luotoissa



- Selvitykset ja tarkastukset:
 - Otantatutkimus asuntoluototuksesta (julkaisu 14.4.2011)
 - Asuntoluototuksen tarkastaminen pankeissa paikan päällä
- Finanssivalvonnan antamat suositukset pankeille:
 - Luototusasteen tulisi olla pääsääntöisesti alle 90 % asunnon arvosta (eli omarahoituksen vähintään 10 %)
 - Asiakkaan maksukyvyn ”stressitestausta” lainaa myönnettäessä vähintään 6 %:n korkotasolla
 - Korkokattotuotteiden informaatio asiakkaille tulee olla selkeä ja vertailukelpoinen
 - Kiinteäkorkoisten lainojen takaisinmaksuun liittyvän kulun laskentamalli
 - Prime-korkojen määräytymistä koskeva ohjeistus



- Asuntomarkkinat Suomessa rauhoittuneet
- Pankkien toiminta yleisesti ottaen asianmukaista luotonannossa
 - Ei mitään Yhdysvaltojen sub-prime luototukseen verrattavissa olevia ylilyöntejä
- Pankit ovat kehittäneet luotonmyöntöään Finanssivalvonnan ohjeistamalla tavalla
 - Pankit ovat panostaneet henkilöstön koulutukseen sekä omiin seurantajärjestelmiin ja prosesseihin
- Suurin ongelma edelleen omarahoituksen vähyys ja yksittäisten kotitalouksien velkaantuminen
 - Yleisesti ottaen kotitalouksien velkaantuneisuus ei ole huolestuttavan korkea

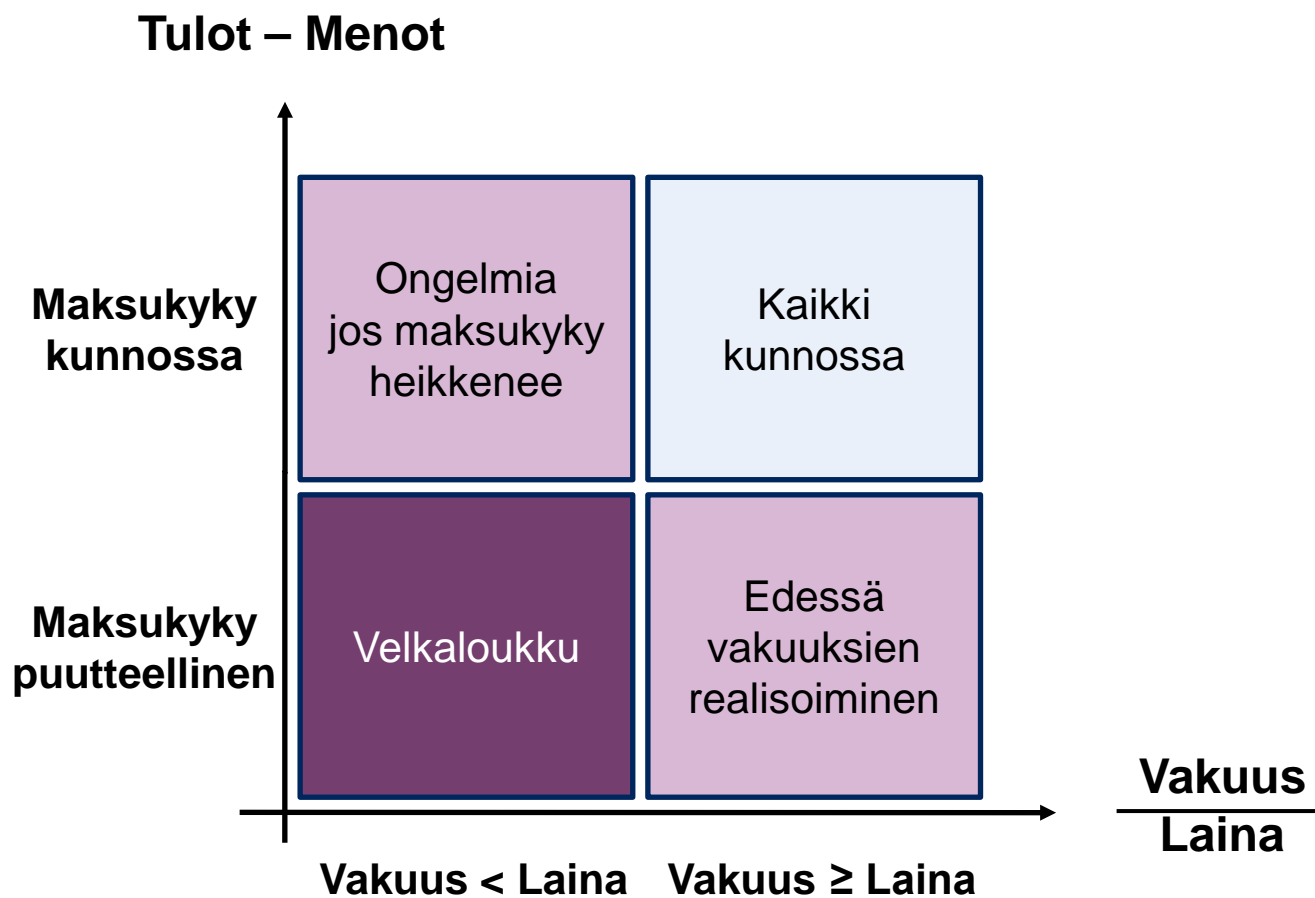
Asuntolainojen riskit velallisille



Mitä ovat asuntovelallisen riskit?



- Miten asuntovelallinen itse määrittelee riskin?
 - Muuhun kulutukseen jäävä rahamäärä jää ”liian pieneksi”
 - Asuntosijoitukselle ei saa riittävää tuottoa
 - Omistusasumisen kulut ylittävät vuokra-asumisen kustannukset
 - Asunto joudutaan realisoimaan ja vaihtamaan halvempaan tai muuttamaan vuokralle
 - Velkaloukku
- Riskejä aiheutuvat ja niihin vaikuttavat:
 - Markkinoiden muutokset (korot, asuntojen hinnat)
 - Talouden suhdanteiden tai rakenteen muutokset
 - Velallisen demografiset tekijät
 - Velallisen tekemät valinnat lainaa otettaessa
- Lainsäädäntö vaikuttaa riskien jakaantumisen pankin ja asiakkaan välillä
 - USA:ssa suurimman osan riskistä kantaa pankki vrt. sub-prime kriisi 2007
 - Suomessa riskistä suurempi osa asiakkaan kannettavana





- **Muutokset maksukyvyssä**
- Menojen kasvu
 - Korkokulujen kasvu
 - Taloyhtiön remontit
 - Muut elämiseen liittyvät yllättävät ja pakolliset menoerät
- Tulojen lasku
 - Työttömyys
 - Pitkäaikainen sairaus

Koron vaikutus maksukykyyn: Lyhennystavan merkitys



	0,972 %	3 %	4 %	5 %
Tasalyhenteinen				
Lyhennys	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €
Korko	147,67 €	316,67 €	400,00 €	483,33 €
Maksuerä	564,33 €	733,33 €	816,67 €	900,00 €
Osuus tuloista	25 %	32 %	36 %	40 %
	40 %	52 %	58 %	64 %
Annuiteettilaina				
Lyhennys	347,49 €	278,83 €	248,96 €	221,61 €
Korko	147,67 €	316,67 €	400,00 €	483,33 €
Maksuerä	495,16 €	595,49 €	648,96 €	704,94 €
Osuus tuloista	25 %	30 %	33 %	36 %
	40 %	48 %	52 %	57 %

Koron vaikutus maksukykyyn: Lyhennystavan merkitys - Tasaerälaina



- Tasaerälaina eli annuiteettilaina, jossa
 - maksuerä pysyy muuttumattomana ja
 - joko laina-aika joustaa tai
 - alkuperäisen laina-ajan jälkeen jäljellä oleva pääoma maksetaan kerralla

	0,972 %	3 %	4 %	5 %
Tasaerälaina				
Maksuerä/kk	495,16 €	495,16 €	495,16 €	495,16 €
Korko	147,67 €	316,67 €	400,00 €	483,33 €
Lyhennys	347,49 €	178,49 €	95,16 €	11,82 €
Laina-aika	20 v	26,9 v	34,4 v	64,6 v
tai				
Tasauserä	0 €	35 988 €	61 781 €	94 668 €

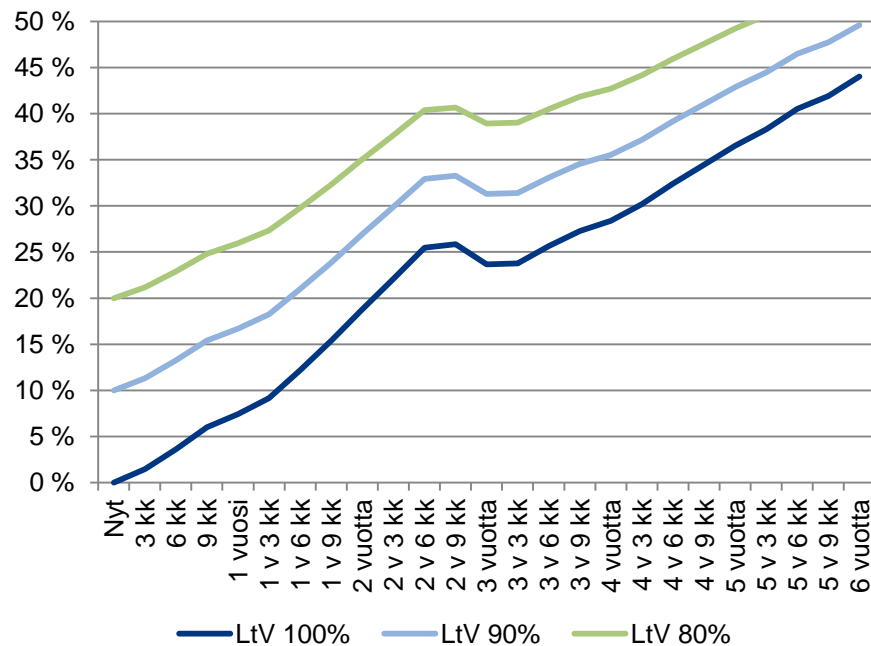
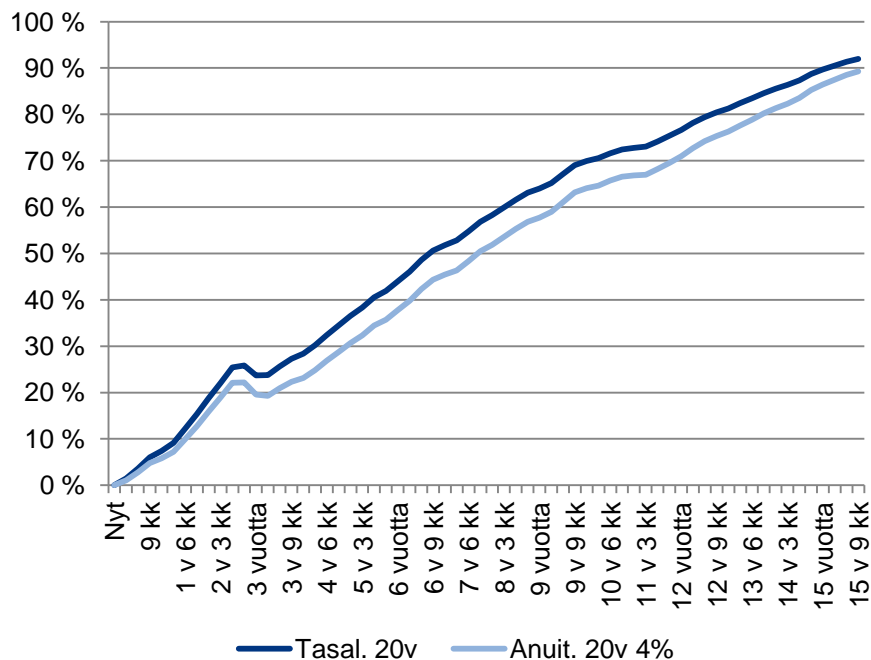


- **Muutokset maksukyvyssä**
- Menojen kasvu
 - Korkokulujen kasvu
 - Taloyhtiön remontit
 - Muut elämiseen liittyvät yllättävät ja pakolliset menoerät
- Tulojen lasku
 - Työttömyys
 - Pitkäaikainen sairaus
- **Muutokset vakuuden kattavuudessa**
- Vakuuksien arvon aleneminen
 - Asuntojen hintojen lasku
 - Vakuuden arvon muu muutos
- Lainasumman kasvu
 - Remonttilainat

Lainan lyhenemisen vaikutus vakuuden kattavuuteen



- Pystyakseli kertoo, kuinka paljon vakuuksien arvo saa laskea nykyisestä arvostaan, jotta asuntovelalliselle syntyy tilanne, jossa velkaloukku on mahdollinen
- Vaaka-akseli kertoo lainanottohetken





Case: Houkuttelevan uudiskohteen sudenkuopat

Koron vaikutus maksukykyyn – Useampi laina



Myyntihinta	68 500 €
Velaton hinta	177 500 €
Velkaosuus	109 000 €
Hoitovastike	125 €/kk
Rahoitusvastike	199 €/kk
Yhtiövastike	324 €/kk
Rahoitusvastikkeen mukainen korko	2,19 %
12 kk Euribor	1,29 %
Marginaali	0,90 %

- Velkaosuuteen liittyvät lyhennykset alkavat kahden vuoden kuluttua
- Laina-aika on 2 + 18 vuotta

Koron vaikutus maksukykyyn – Useampi laina



- Omarahoitusosuus: 10 %
- Asuntolainaa: 61 650 €
- Laina-aika: 20 vuotta
- Marginaali: 0,70 %
- Käteen jäävät tulot: 2 077 €/kk
- Lainanhoitokulut: 15 %

	Asunto- laina	Yhtiö- laina	Yhteensä	Lainanhoito- kulut tuloista
Ennen lyhenn. alkua	311,61 €/kk	199,00 €/kk	510,61 €/kk	24,6 %
Lyh. alettua, kun korko				
1,291 %	311,61 €/kk	611,11 €/kk	922,72 €/kk	44,4 %
3,0 %	363,91 €/kk	703,10 €/kk	1 067,01 €/kk	51,4 %
4,0 %	396,72 €/kk	760,43 €/kk	1 157,15 €/kk	55,7 %
5,0 %	431,08 €/kk	820,28 €/kk	1 251,35 €/kk	60,2 %

- Asunnon todellinen velkaosuus: 96,1 %



Velallisen riskienhallinta eli riskeiltä suojautuminen

Miten riskeiltä suojaudutaan?



- Vakuuden kattavuuden turvaaminen
 - Pidättäydytään vakuuden arvoon nähden liian suurista lainoista
 - Käytetään lisävakuuksia
 - Vakuutena toimivan omaisuuden vakuuttaminen
 - Hajauttaminen

Miten riskeiltä suojaudutaan?



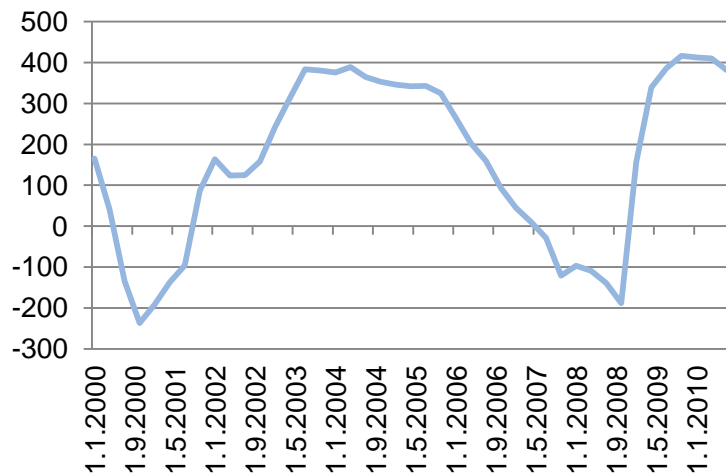
- Vakuuden kattavuuden turvaaminen
 - Pidättäydytään vakuuden arvoon nähden liian suurista lainoista
 - Käytetään lisävakuuksia
 - Vakuutena toimivan omaisuuden vakuuttaminen
 - Hajauttaminen
- Maksukyvyn turvaaminen
 - Menojen vakauttaminen
 - Korkokulujen vakioiminen
 - Vakuutukset
 - Tulojen vakauttaminen
 - Lainanhoitovakuutus
 - Vakuutus työttömyyden varalle
 - Maksukyvyn turvaaminen säästöillä
 - Sijoitukset
 - Eläkevakuutus
 - Puskurirahasto

Laaja-alainen suojautuminen: Esimerkki puskurirahaston rakentamisesta



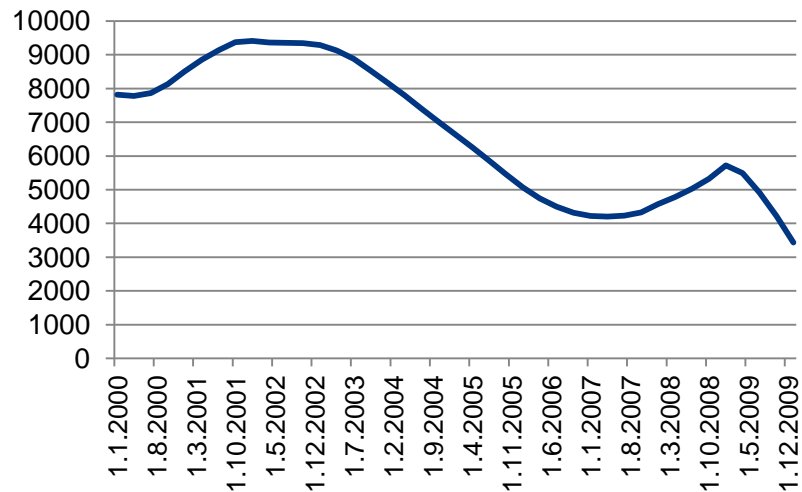
- Lainan koko 100 000 euroa
- Laina-aika 20 vuotta
- Tasalyhenteinen laina
- Sidottu 3kk Euriboriin
- Lyhennykset 3 kk välein
- Talletus alussa 1 % pääomasta eli 1 000 euroa
- Säännölliset talletukset laskettu 4 % koron mukaisesti
- Kyseessä keinotekoinen kiinteäkorkoinen laina

Laaja-alainen suojautuminen – puskurirahasto 1 000 euroa alussa + 4 % koron mukaiset erät



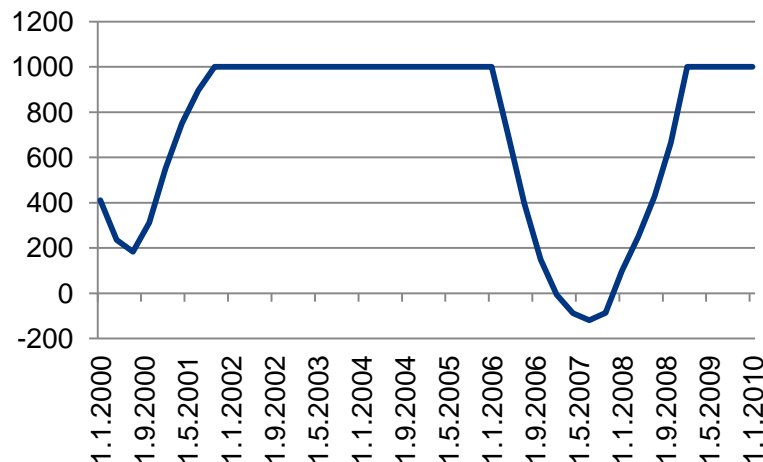
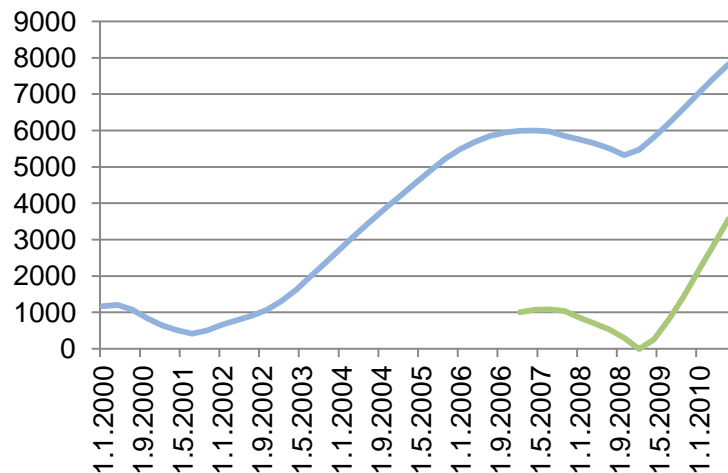
Saldon muutos 3kk välein

Puskuritilin saldon kehitys (2 lainaa)



Eri ajanhetkinä avattujen puskuritilien saldo nyt

Eri ajanhetkinä avattujen puskuritilien saldojen minimit





- Paras hetki miettiä suojautumista on ennen asuntolainasopimuksen tekoa – se ei kuitenkaan ole viimeinen mahdollisuus
- Mieti mitkä ovat suurimmat riskisi, kuinka niiltä voi suojautua ja paljonko olet suojasta valmis maksamaan
- Onko edullisempaa suojautua valituilta yksittäisiltä riskeiltä vai haluatko suojautua samalla kertaa laaja-alaisemmin

Kiitos!

jukka.vesala@finanssivalvonta.fi

peter.palmroos@finanssivalvonta.fi





Case: Täydentävänä ”vakuutena” jälkipantit

Jälkipanttien vaikutus vakuuden kattavuuteen

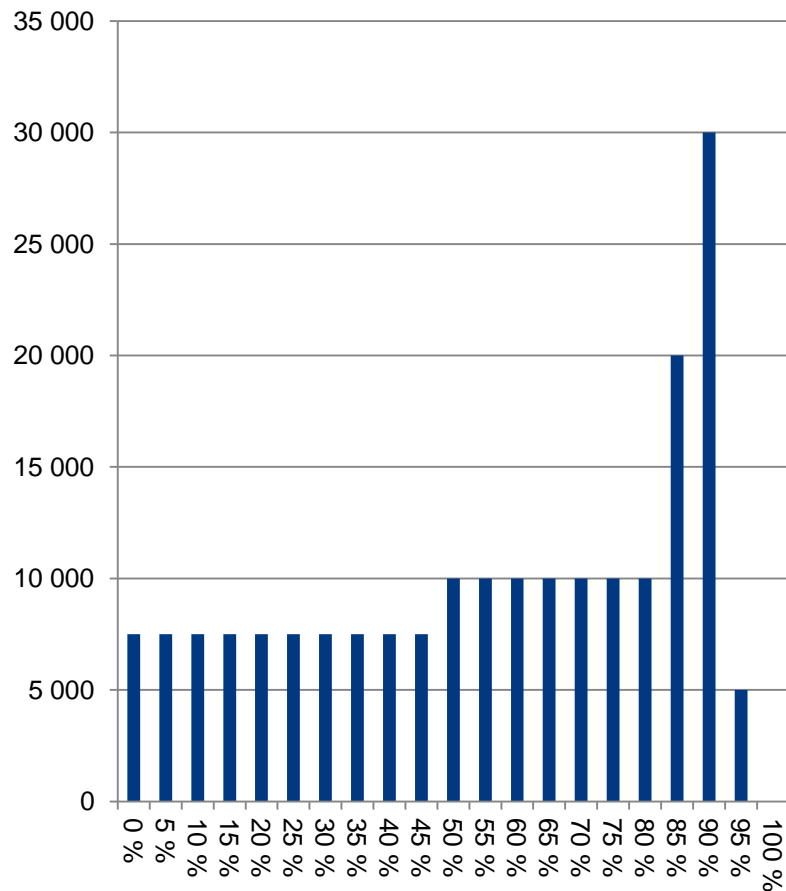


Lainaa talon ostoon ja remontointiin		200 000 euroa
Talon arvo		150 000 euroa
Jälkipantti vanhemmilta		50 000 euroa
arvo	400 000 euroa	
josta pantattu aiemmin	350 000 euroa	
Pantattu sijoitusasunto		25 000 euroa
arvo	50 000 euroa	
josta vanhaa lainaa	25 000 euroa	
Vakuuksia yhteensä		225 000 euroa
Vakuusaste (lainaa suhteessa vakuuksien arvoon)		89 %

Jälkipanttien vaikutus vakuuden kattavuuteen



Tappion muutos



Kokonaistappio

