



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Asuntolainan enimmäisluototussuhde - toteutuneet vaikutukset

Halin, Nina

2018 Laurea

Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntolainan enimmäisluototussuhde - toteutuneet vaikutukset

Nina Halin
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Huhtikuu, 2018

Nina Halin

Asuntolainan enimmäisluototussuhde - toteutuneet vaikutukset

Vuosi 2018 Sivumäärä 37

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli pääkaupunkiseudulla toimivan pankin X toimeksiannosta tutkia, minkälaisia vaikutuksia asuntolainan enimmäisluototussuhteella eli lainakatolla on ollut pankin asuntolainanmyöntöön. Tarkoituksena oli mm. selvittää, onko lainakatto vaikuttanut asuntolainojen kysyntään, myönnettyyn kokonaismäärään ja yksittäisten asuntolainojen suuruuteen. Tutkimuksessa selvitettiin myös lainakaton vaikutusta säästämiseen sekä onko lainakattolain ehtoja noudatettu.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys koostuu kahdesta osasta. Ensimmäisessä osassa käsitellään finanssialan sääntelyä ja kuinka sen noudattamista valvotaan. Teorian toinen osa käsittelee enimmäisluototussuhdetta; sen taustaa ja tavoitteita, roolia makrovakauden välineenä, lainakaton soveltamista muissa maissa sekä toteutunutta sääntelyä Suomessa.

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin teemahaastatteluna kahdelle pankissa työskentelevälle rahoitusalan ammattilaiselle. Haastattelut toteutettiin ennalta päätettyjen teemojen ja haastattelurunkojen mukaisesti. Etukäteen valittujen aiheiden lisäksi haastatteluissa esitettiin myös tarkentavia lisäkysymyksiä tarpeen mukaan kattavan kokonaiskuvan saamiseksi.

Haastatteluiden perusteella vaikuttaisi siltä, ettei enimmäisluototussuhteella ole ollut merkittäviä vaikutuksia pankin asuntolainanmyöntöön. Myönnettyjen asuntolainojen kokonaismäärät ovat pysyneet samalla tasolla ja asiakkaat ovat olleet pääosin hyvin tietoisia lain vaikutuksista asuntolainan saamiseen. Kielteisten asuntolainapäätösten määrän kuitenkin todettiin nousseen hieman, samalla kun etukäteissäästäminen on kasvattanut suosiotaan.

Lainakaton myötä ennakkosäästämisen merkitys asunnon ostoa suunniteltaessa on kasvattanut merkitystään, sillä kaikilla ei ole mahdollista saada lisävakuutta lainalle. Pankki ei voi omalla toiminnallaan vaikuttaa lain sisältöön ja sen tuomiin rajoituksiin asuntolainan myönnössä. Pankin tulisi jatkossa aktiivisesti käydä keskustelua asiakkaiden kanssa säästämisen merkityksestä ja kannustaa asiakkaitaan säästämään etukäteen asunnon ostoa varten. Asiakkaan elämäntilanteen mukaan tehty säästösuunnitelma luo paremmat edellytykset asunnon ostolle, vahvistaa luottamuksellista asiakassuhdetta ja kasvattaa potentiaalisten asuntolaina-asiakkaiden määrää.

Asiasanat: Enimmäisluototussuhde, lainakatto, asuntolaina, pankki

Nina Halin

Mortgage loan-to-value ratio - the realized effects

Year	2018	Pages	37
------	------	-------	----

The purpose of this thesis was at a Helsinki Metropolitan area operating bank's mandate to study what kind of effects has the mortgage loan-to-value ratio ie loan ceiling had on mortgage lending. The purpose was to find out whether the loan-to-value ratio has affected the demand for mortgages and the total amount and size of loans. The study also investigated loan-to-value ratios effect on saving and whether the conditions of loan ceiling were met.

The theoretical part of the thesis consists of two parts. The first part deals with the regulation and supervision of banking in Finland. The second part deals with loan-to-value ratio; its background and objectives, role as a macroprudential tool, the application of a loan ceiling in other countries and the loan ceiling regulation in Finland.

The study of the thesis was conducted as a theme interview for two professionals working in a bank. The interviews were carried out according to themes and frames that were decided in advance. In addition to the topics that were selected in advance, complementary questions were also asked when necessary in order to form a more accurate overview on the subject.

Based on the interviews it appears that the loan-to-value ratio didn't have a significant impact on banks mortgage lending. According to the interviewees the amount of granted mortgage loans remained at the same level and the customers were mainly well aware of the effects of the law. The amount of negative decisions on mortgage applications have increased at the same time as saving money in advance has become more popular.

The importance of saving money in advance when planning the purchase of an apartment has become even more important after the loan ceiling came into effect. The bank can't by its own actions affect on the content of the law or the restrictions it brings on granting mortgage loans. The bank should actively discuss with customers about the importance of saving and encourage their customers to save money in advance for a purchase of an apartment. A personal savings plan which is made by the customer's situation creates better qualifications for buying a home, strengthens customer relationship and increases the number of potential mortgage customers.

Keywords: Loan-to-value ratio, loan ceiling, mortgage, bank

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta	7
	2.1 Riskienhallinta rahoituslaitoksissa	8
	2.2 Laki luottolaitostoiminnasta	10
	2.3 Finanssimarkkinoiden valvonta Suomessa ja Euroopan Unionissa.....	12
	2.4 Rahoituspalvelujen tarjoamisen periaatteet.....	15
	2.5 Makrovakausero- ja valvonta	17
3	Enimmäisluototussuhde	18
	3.1 Lainakaton taustaa.....	18
	3.2 Enimmäisluototussuhde eri maissa	21
	3.3 Ensimmäisluototussuhde Suomessa	22
4	Tutkimus.....	25
	4.1 Haastatteluiden tulokset.....	26
	4.2 Enimmäisluototussuhteen muita vaikutuksia.....	31
5	Johtopäätökset ja kehitysehdotukset.....	33
	Lähteet	35
	Kuviot.....	37

1 Johdanto

Suomessa otettiin 1.7.2016 käyttöön pankkeja sitova enimmäisluototussuhde eli niin sanottu lainakatto. Enimmäisluototussuhde perustuu lakiin luottolaitostoiminnasta. Sitä edelsi Finanssivalvonnan jo vuonna 2010 suomalaisille pankeille antama suositus korkean luototusasteen välttämisestä asuntoluotonmyönnössä. Kansainvälinen finanssikriisi, jonka laukaisijana oli Yhdysvaltojen epäterve asuntoluottomarkkina, puhkesi vuonna 2007. Enimmäisluototussuhteen käyttöönoton taustalla on tarkoitus pyrkiä tuomaan vakautta rahoitusjärjestelmään ja se otettiin osaksi Suomessa käytössä olevaa makrovakausrakennetta.

Luototussuhteella tarkoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuuksien käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa eli kauppahintaa realisointihetkellä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että enää ei ole mahdollista ostaa asuntoa pelkällä lainarahalla, jos säästöjä ei ole ja lainan vakuutena on ainoastaan ostettava asunto. Ensiasunnon ostajien on katettava viisi ja muiden kuin ensiasunnon ostajien kymmenen prosenttia asunnon hinnasta omilla säästöillä tai reaalivakuudella. Reaalivakuutta voi olla ostettavan asunnon lisäksi muukin omaisuuserä kuten esimerkiksi vapaa-ajan asunto, talletus tai sijoitusrahastot. Heinäkuussa 2016 voimaan tullutta lakia valmisteltiin pitkään ja sen mahdollisia tulevia vaikutuksia arvioitiin laajalti niin viranomaisten, pankkisektorin kuin asiantuntijoidenkin toimesta. Erilaisia skenaarioita mahdollisista vaikutuksista esimerkiksi rahoitusjärjestelmän vakauteen, asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien velkaantumiseen esitettiin.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää mitä vaikutuksia uusilla säännöksillä on ollut asuntoluototukseen ja mitkä arvioituista vaikutuksista ovat toteutuneet. Asiaa tarkastellaan ensisijaisesti pankin näkökulmasta, mutta aihetta sivutaan myös luotonottajan sekä yhteiskunnan ja rahoitusjärjestelmän kannalta. Työn teoriaosuudessa käydään läpi pankkitoimintaa sekä sen sääntelyä ja valvontaa Suomessa. Sen lisäksi kerrotaan mitä enimmäisluototusaste tarkoittaa ja esitellään sen rooli makrovakausrakennetta välisenä sekä kartoitetaan mitä vaikutuksia lainakatolla arvioitiin olevan ennen lain voimaantuloa. Teoriassa sivutaan myös muista maista saatuja kokemuksia enimmäisluototusasteen käytöstä. Teorian tukena käytetään saatavilla olevia tilastotietoja.

Opinnäytetyön empiirinen osa koostuu kahdesta haastattelusta, jotka tehtiin tammikuussa 2017 kahdelle rahoitusalan ammattilaiselle. Heiltä kysyttiin kysymyksiä liittyen esimerkiksi lainakaton vaikutuksista pankin luotonmyöntöön, lainahakemusten ja myönnettyjen lainojen määrään, asuntosäästöpalkkiotilien kysyntään ja lainanhakijoiden varautumisesta lainakatoon sekä tietämykseen sen rajoituksista luotonmyönnössä.

2 Pankkitoiminnan sääntely ja valvonta

Taloudellisen kasvun yksi keskeinen edellytys on toimiva rahoitusjärjestelmä ja -markkinat, joiden tehtävänä on välittää ylijäämäisten taloudenpitäjien säästöt mahdollisimman tehokkaasti alijäämäisille taloudenpitäjille esimerkiksi asunto- tai tuotannollisten investointien rahoitukseen. Pankit ja rahoitusmarkkinoilla toimivat yritykset keräävät talletus-, raha-, ja pääomamarkkinoilta varoja ja välittävät ne eteenpäin luottoina ja sijoituksina. Raha- ja pääomamarkkinat välittävät rahoitusta myös pankeille, yrityksille, valtiolle ja kunnille. (Kontkanen 2016, 45.)

Finanssialan yritysten tarjoamat palvelut Suomessa ovat viime vuosikymmenten aikana tulleet lähemmäksi toisiaan ja samankaltaistuneet. Pankit ja vakuutusyhtiöt tarjoavat asiakkailleen erityisesti säästämisen, sijoittamisen ja varainhoidon palveluissa hyvin samankaltaisia tuotteita. Vakuutusyhtiöt ovat perustaneet omia pankkeja ja pankkikonsernit perustaneet henkivakuutusyhtiöitä. Tämä johtuu ennen muuta finanssimarkkinoiden sääntelyn purkamisesta, joka tapahtui Suomessa 1980-luvulla. Samaan aikaan kotitaloudet ovat vaurastuneet ja väestö ikääntynyt, joka on myös vaikuttanut pankki- ja vakuutusyhtiöiden palveluiden samankaltaistumiseen. Myös finanssialalla tapahtunut uusien teknologioiden käyttöönotto sekä internetin hyödyntäminen on tehnyt helpoksi tarjota pankki- ja vakuutuspalveluita saman jakelukanavan kautta. Palveluita voidaan tarjota joko konttoriverkoston tai sähköisten palvelukanavien kautta. Pankit haluavat tarjota asiakkailleen kokonaisvaltaista palvelukokonaisuutta ja pitää näin kiinni asiakkaasta ja tehdä asiakkuudesta kannattavan. (Alhonsuo, Nilsén, Nousiainen, Pellikka & Sundberg 2012, 102-103.)

Luottolaitoksia voivat olla talletuspankit, luottoyhteisöt tai maksuliikkeyhteisöt. Luottolaitokset voidaan edelleen jakaa liikepankkeihin, osuuspankkeihin, säästöpankkeihin, hypoteekkiyhdistykseen ja kiinnitysluottolaitoksiin niiden omistusmuodon mukaan. Talletuspankit ovat luottolaitoksia, jotka voivat vastaanottaa asiakkailta talletuksia ja muita takaisinmaksettavia varoja. Talletuspankkien tärkein varainhankinnan muoto on juuri talletusvarainhankinta. Talletuksia ovat takaisinmaksettavat varat, jotka kuuluvat talletussuojan piiriin. (Alhonsuo ym. 2012, 99, 117.)

Luottoyhteisöt ovat sellaisia luottolaitoksia, jotka saavat harjoittaa pankkitoimintaa, mutta eivät saa vastaanottaa talletuksia asiakkailta. Ne eivät siis saa harjoittaa talletusvarainhankintaa. Tällaisia luottoyhteisöjä ovat kiinnitysluottopankit sekä rahoitus- ja luottokorttiyhtiöt, jotka toimivat usein osana suurempaa finanssikonsernia. Kiinnitysluottopankkien varainhankinta perustuu vakuudellisten joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskuun. Näin hankituista varoista se myöntää vakuudellisia luottoja asiakkaille. Suomessa kiinnitysluottopankeilla on verrattain pieni merkitys asuntoluottomarkkinoilla. Rahoitusyhtiöt puolestaan rahoittavat asiak-

kaiden tavaroiden hankintaa yhteistyössä olevien myyjäliikkeiden kautta tai suoraan asiakkaan kanssa. Rahoitusyhtiöiden erilaisia rahoitusmuotoja ovat esimerkiksi osamaksukauppa, leasing ja factoring eli laskusaatavien rahoitus. Luottokorttiyhtiöt tarjoavat luottokorttipalveluita. Maksuliikenneyhteisöt ovat luottolaitoksia, jotka voivat harjoittaa maksujenvälitystä ja laskea liikkeelle sähköistä rahaa. Ne eivät kuitenkaan harjoita muuta talletuspankkitoimintaa. (Alhonsuo ym. 2012, 99-100.)

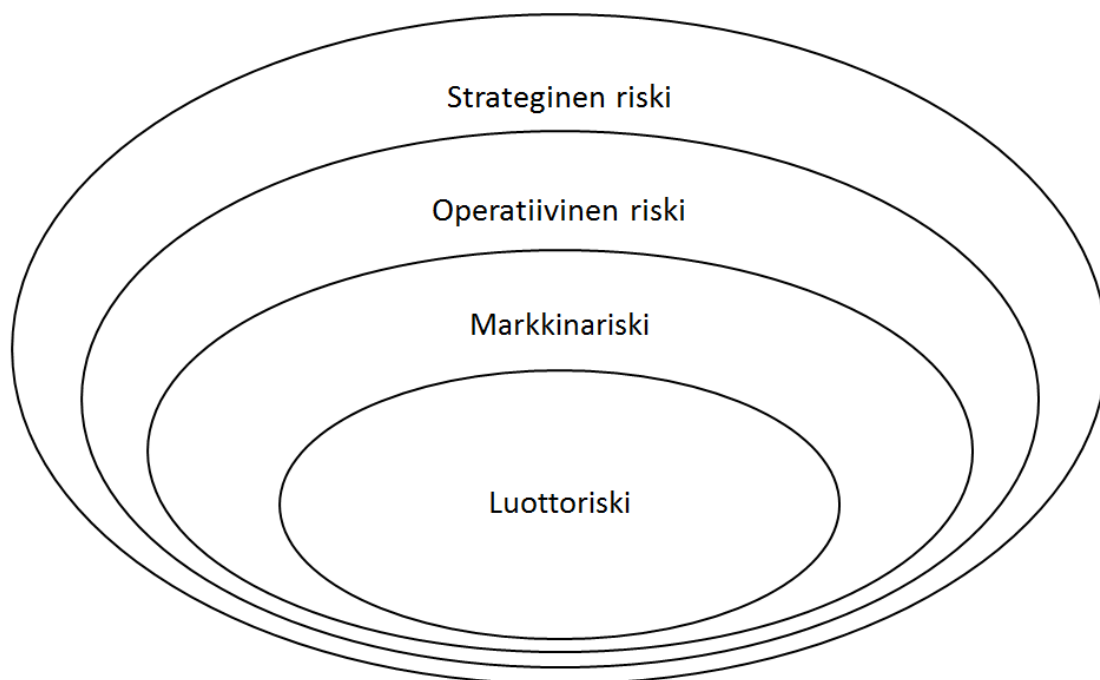
Suomen markkinoilla toimii tällä hetkellä noin 240 liike-, osuus- ja säästöpankkia sekä noin 15 asiakkailta talletuksia vastaanottavaa ulkomaisten luottolaitosten sivuliikettä. Kotimaisia luottoyhteisöjä toimii tällä hetkellä kahdeksan. Finanssimarkkinat ovat Suomessa hyvin keskittyneet, vaikka toimijoita on paljon. Pienten maiden finanssimarkkinoiden keskittyneisyys on yleistä. Suurimpien luottolaitosten merkitys Suomessa on hyvin suuri ja myös ulkomaisen omistuksen määrä talletuspankeissa on merkittävä. Suomessa toimivista suurista pankeista Nordea Pankki Suomi Oyj ja Danske Bank Oyj ovat ulkomaisessa omistuksessa. Ulkomaiset talletuspankit voivat tarjota Suomessa palveluitaan perustamalla Suomeen sivuliikkeen tai ilman kiinteää toimipaikkaa saatuaan toimiluvan jossain Euroopan talousalueen valtiossa. (Alhonsuo ym. 2012, 99; Talletuspankit 2015; Luottoyhteisöt 2015.)

2.1 Riskienhallinta rahoituslaitoksissa

Riskienhallinta on liiketoiminnasta aiheutuvien tai siihen liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, rajoittamista ja valvontaa. Riskienhallinnan tavoitteena on vähentää tappioiden todennäköisyyttä tai niiden uhkaa pankkien maineelle ja se on osa pankin sisäistä valvontaa. Pankki itse määrittää oman riskinottokykynsä ja sen mukaiset toimintaperiaatteet. Sen on tehtävä arviointi siitä, mille riskeille se on altis ja kehitettävä riskienhallintamenetelmät niiden mukaisiksi. Uudistunut lainsäädäntö määrittelee aikaisempaa tiukemmat ja tarkemmat säännökset pankkien riskienhallinnalle. Sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien tulisi kattaa pankin kaikki sellaiset toiminnot, joissa liiketoimintaa uhkaavia riskejä voi realisoitua. Riskienhallinnan avulla voidaan vähentää tulosheilahduksia ja lisätä maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta, jolloin voidaan esimerkiksi luoda paremmat mahdollisuudet ulkoisen rahoituksen saamiseksi. Organisaatiorakenteella sekä liiketoiminnan laajuudella ja monimuotoisuudella on merkittävä vaikutus sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisessä ja organisointitavassa. Pankin johto vahvistaa vuosittain halutun liiketoiminnan riskinottotason riskinkantokykyhuomioiden. (Kontkanen 2016, 94-96.)

Keskeiset pankkien toimintaan kuuluvat riskit liittyvät niiden rahoituksenvälitystehtäviin. Pankkitoiminnassa riskien toteutumisella voi olla negatiivisia vaikutuksia sekä riskin kohteena olevan pankin, että muiden pankkien taloudelliseen asemaan, jopa niin vakavasti, että se voi

johtaa pankin kaatumiseen. Riskinoton vastapainona ja tavoitteena on tuottojen saaminen pankille. (Kontkanen 2016, 86-90.)



Kuvio 1 Pankkien keskeisten riskien riippuvuudet ja ulottuvuus (Kontkanen 2016)

Keskeisin riski pankkitoiminnassa on luottoriski ja pankin vakavaraisuutta laskettaessa luottoriskin osuus kokonaisriskistä voi olla jopa 70% (Kuvio 1). Luottoriski tarkoittaa mahdollisuutta sille, että luotonottaja ei maksa luottoaan takaisin, ei kykene vastaamaan takausvelvoitteeseen tai luotolle asetetut vakuudet eivät kata pankin saamisia. Luotonanto on merkittävin luottoriskien aiheuttaja ja suurin osa luottoriskeistä syntyy luotonannosta yrityksille ja henkilöasiakkaille. Luottoriskejä voi syntyä myös esimerkiksi joukkolainoista, takauksista ja maariskeistä. Joskus myös jonkin toisen riskin realisoiduminen aiheuttaa luottoriskin, esimerkiksi markkinariski, jossa asuntojen markkina-arvo laskee, saattaa toteutuessaan aiheuttaa myös luottoriskin vakuuksien arvon laskun myötä. Pankin järjestämättömät saamiset ovat toteutuneita luottoriskejä, jotka saattavat muuttua luottotappioiksi. Järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan luottoa, jonka pääoma, pääoman osa tai korko on ollut eräänntyneenä ja maksamatta 90 vuorokautta. Luottotappion toteutuminen ja suuruus riippuvat esimerkiksi luoton vakuuden arvosta. Järjestämättömien saamisten määrää ja sen kehitystä käytetään arvioitaessa tulevien luottotappioiden määrää. Luottoriskiinkin vaikuttavat monet tekijät, joista keskeisimpiä ovat asiakkaan todennäköisyys joutua maksukyvyttömäksi, asiakkaan maksukyvyttömyydestä odotettava tappion määrä ja asiakkaan vastuiden yhteismäärä maksukyvyttömyystilanteessa.

Näiden perusteella muodostuu luottoriskistä syntyvän odotetun tappion sekä luottoriskin kattamiseksi tarvittavan pääoman määrä. (Kontkanen 2016, 86-90.)

Markkinatilanteen muutoksista johtuvaa arvon muutosta kutsutaan markkina- tai positioriskiksi. Markkinariskit liittyvät paitsi asuntomarkkinoiden myös sijoitusten kuten osakekurssien heilahduksiin ja tuottojen epävarmuuteen. Muita pankkeihin vaikuttavia markkinariskejä ovat esimerkiksi korko-, valuutta-, raaka-aine-, johdannais-, luottomarginaali- ja likviditeettiriskit, jotka voivat vaikuttaa myös toisiinsa ja laskea voittoja tai lisätä tappioiden määrää. Markkinariski realisoituu, kun markkinahinnat muuttuvat epäedulliseen suuntaan. Markkinariskin voimakkuus ja vaikutusnopeus vaihtelevat huomattavasti instrumentista riippuen. Esimerkiksi asuntojen hinnat seuraavan hitaasti talouden muuta kehitystä, mutta valuuttakurssien muutokset näkyvät niistä riippuvien arvopapereiden arvossa heti. (Kontkanen 2016, 87-88, 91.)

Operatiiviset riskit ovat luotto- ja markkinariskien lisäksi pankin perusriskejä. Operatiivisia eli laadullisia riskejä ovat esimerkiksi pankkien teknisiin järjestelmiin liittyvät riskit, rikokset pankkia kohtaan sekä henkilökunnan ja johdon ammattitaito ja luotettavuus. Juridinen riski ja maineriski ovat niin ikään operatiivisia riskejä. Myös järjestelmäriski, jossa yhden rahoituslaitoksen kriisi laajenee dominoefektin lailla myös muihin toimijoihin niiden ollessa vastapuolina toisilleen erilaisissa transaktioissa, voidaan nähdä osana operatiivista riskiä. Operatiivisia riskejä hallitaan parhaiten hyvän sisäisen valvonnan ja laadunvarmistuksen avulla. Näitä ovat esimerkiksi riskienhallintajärjestelmä, hyvä johtaminen ja osaava henkilöstö. Operatiivisia riskejä hallitaan itsearviointiin perustuvan seurannan sekä häiriöiden ja laadullisten puutteiden rekisteröinnin avulla. Myös kattava vakuutusturva ja kriisinhallintasuunnitelmat vähentävät riskiä. Strateginen riski eli kokonaisriski liittyy pankkitoimintaan ja sen muiden riskien yhdistelmään ja siihen, että pankkitoiminnan keskeiset riskit vaikuttavat toisiinsa. (Kontkanen 2016, 88, 94.)

2.2 Laki luottolaitostoiminnasta

Pankkien toimintaa on perinteisesti säännelty erittäin tarkasti lakien ja viranomaismääräysten avulla. Pankkitoiminnan sääntelyn perustana on laki luottolaitostoiminnasta, joka on alun perin säädetty vuonna 1993. Kokonaan uusi laki luottolaitostoiminnasta annettiin vuonna 2007, vaikka asiasisältö pysyi pääosin ennallaan. Finanssikriisin yhteydessä vuonna 2014 annettiin taas uusi laki luottolaitostoiminnasta, jolloin luottolaitosten vakavaraisuussäntely muuttui. Laki pysyi muutoin suurimmilta osin ennallaan. Merkittävää uusimman lain muutoksissa oli vakavaraisuussäntelyn painopisteen siirtyminen kansallisesta sääntelystä EU-tason sääntelyyn. Tämä johtui Yhdysvalloista alkunsa saaneen finanssikriisin seurauksista. Kansallisen sääntelyn merkitys on pienentynyt sen jälkeen, kun Euroopan finanssivalvontaviranomaiset ja Euroopan keskuspankin yhteydessä toimiva pankkivalvonta perustettiin. Niillä on nykyään korostunut

rooli finanssimarkkinoiden sääntelyssä ja valvonnassa suhteessa kansalliseen sääntelyyn. (Kontkanen 2016, 24.)

Laki luottolaitostoiminnasta eli luottolaitoslaki koskee liiketoimintaa, jossa asiakkailta vastaanotetaan takaisinmaksettavia varoja ja annetaan luottoja. Luottolaitos tarkoittaa yritystä, jolla on toimilupa luottolaitostoimintaan. Toimiluvan myöntää Euroopan keskuspankki Finanssivalvonnalle tehtävän hakemuksen perusteella. Toimiluvalla varmistetaan siitä, että luottolaitoksen toiminta täyttää sen toiminnalle ja asemalle asetetut vaatimukset ja että omistajat ja perustajat täyttävät niiden luotettavuudelle asetetut vaatimukset. Perustettavalta luottolaitokselta vaaditaan vähintään viiden miljoonan euron suuruista omaa pääomaa. Suomessa toimiluvan saanut luottolaitos voi harjoittaa luottolaitostoimintaa kaikissa Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Vastaavasti jo toimiluvan saaneet muissa Euroopan talousalueen valtioissa toimivat luottolaitokset saavat tarjota palveluitaan Suomessa. Luottolaitosten omistajien luotettavuuden ja sopivuuden arvioinnilla varmistetaan luottolaitosten ja rahoitusjärjestelmän vakaa toiminta. Suurista yli 10 prosentin omistus- tai äänioikeuden hankinnoista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle. Finanssivalvonta voi katsoessaan olevan todennäköistä, että osuuden omistuksesta olisi haittaa luottolaitoksen varovaisten ja terveiden liikeperiaatteiden toiminnalle, tehdä Euroopan keskuspankille esityksen omistusosuuden hankinnan kieltämisestä. (Kontkanen 2016, 24-27.)

Keskeisimmän sisällön luottolaitosten sääntelyssä muodostavat vakavaraisuussäännökset. Vakavaraisuuden sääntelyä on 2000-luvun aikana uudistettu useaan otteeseen. Niin sanottu Basel II-uudistus tuli kokonaisuudessaan voimaan vuonna 2008 ja sen tavoitteena oli paremmin huomioida pankin omien varojen määrä suhteessa sen ottamiin riskeihin. Lähtökohtana oli pankkien omien riskienhallintajärjestelmien kehittäminen siten, että parempien riskienhallintamenetelmien avulla niiden omien varojen vaatimus pienenee. Basel II-uudistus loi pohjan vuosina 2010 (Capital Requirements Directive 2) ja 2011 (CRD 3) voimaan tulleille direktiivimuutoksille, joilla säädettiin esimerkiksi asiakasriskien, markkinariskien ja palkitsemisjärjestelmien sääntelyä. Kolmas vaihe (CRD 4) eli Basel III-uudistus on suomalaisille luottolaitoksille näistä vaikutuksiltaan merkityksellisin. Se tulee voimaan vaiheittain vuosien 2013-2019 aikana. (Kontkanen 2016, 28, 30.)

Pankin vakavaraisuus määritellään sen oman pääoman sekä saamisten, sijoitusten ja taseen ulkopuolisten erien suhteena. Jokaiselle erälle on asetettu oman pääoman vähimmäisvaatimus sen riskipitoisuudesta riippuen, jolloin pankin toimintaa rajoittavat sen oman pääoman määrä ja toiminnan riskipitoisuus. Vakavaraisuusvaatimusten mukaan pankilla on oltava vähintään 8 prosenttia omaa pääomaa sen riskipainotettujen saamisten, sijoitusten ja taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärästä. Minimipääomavaatimuksen lisäksi on asetettu kiinteä lisäpääomavaatimus (pääomaa säilyttävä puskuri), joka lasketaan kokonaisriskin määrästä sekä

muuttuva lisäpääomavaatimus (vastasyklinen puskuri) kansantalouden suhdannetilanteesta riippuen. Pankkien täytyy noususuhdanteen aikana lisätä pääomiaan siten, että ne kestävät laskusuhdanteen aikana mahdollisesti koituvat tappiot ilman lakisääteisten pääoman vähimmäisrajojen alittumista. Näiden vaatimusten lisäksi koko rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille on määrätty lisäpääomavaatimus (O-SII-puskuri). Uusien vaatimusten mukaan myös toiminnallisille riskeille, kuten järjestelmien puutteille, henkilöstön toiminnalle ja ulkoisille tekijöille on asetettu pääomavaatimus. Viranomaiset voivat korottaa pankin pääomavaatimusta sen riskiaseman perusteella. Myös pankkien velvollisuutta julkistaa vakavaraisuuteensa ja taloudelliseen tilaansa liittyvää informaatiota lisättiin. (Kontkanen 2016, 28, 30.)

Vakavaraisuussäännösten lisäksi myös maksuvalmiussäätelyyn tehtiin isoja muutoksia. Tähän johti ennen muuta kansainvälinen finanssikriisi ja sen myötä esille tulleet puutteet vanhassa säätelyssä. Finanssikriisin alkuvaiheessa yleinen luottamus pankkien ja rahoitusjärjestelmän toimintaan romahti ja pankkien maksuvalmius häiriintyi pahasti. Uudistetussa maksuvalmiussäätelyssä huomioon on otettu sekä laadulliset että määrälliset vaatimukset. Luottolaitoksilta vaaditaan tehokkaita järjestelmiä maksuvalmiusriskien tunnistamiseksi ja niiden on käytettävä erilaisia maksuvalmiusriskin vähentämismenetelmiä. Maksuvalmiusvaatimukset koostuvat lyhyen tähtäimen maksuvalmiuspuskurista, joka vastaa vähintään seuraavan 30 päivän aikana erääntyvien maksujen yhteismäärää sekä pitkän tähtäimen eli yhden vuoden pituisesta maksuvalmiuspuskurista. (Kontkanen 2016, 31.)

Luottolaitoslakiin sisältyy oma lukunsa luottolaitosten riskienhallinnasta. Pääperiaate on, että luottolaitos ei saa ottaa toiminnassaan sellaista riskiä, josta voisi aiheutua vaaraa sen vakavaraisuudelle. Nykyiset ja tulevat riskit täytyy kyetä luotettavasti tunnistamaan ja rajoittamaan. Riskienhallinnassa pyritään estämään riskien tapahtuminen, mutta luottolaitosten on myös varauduttava toimintaperiaatteiden ja menettelytapojen dokumentoinnin avulla mahdolliseen riskien toteutumiseen. Luottolaitoksilla on oltava liiketoiminnasta erillinen riskien sekä säännösten ja sisäisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova toiminto ja sisäinen tarkastus. Valvonta- ja tarkastustoimintojen tehtävänä on tunnistaa ja mitata riskit sekä raportoida ne luottolaitoksen hallitukselle. (Kontkanen 2016, 31-32.)

2.3 Finanssimarkkinoiden valvonta Suomessa ja Euroopan Unionissa

Suomessa finanssimarkkinoita valvoo Finanssivalvonta (Fiva). Se valvoo muun muassa pankkeja, vakuutus- ja eläkeyhtiöitä, sijoituspalveluyrityksiä, rahastoyhtiöitä ja pörssiä. Finanssivalvonnan toimintaa ohjaavat lainsäädäntö, valvontastrategia sekä valvottavista toimijoista ja niiden toimintaympäristöstä kerätty tieto. Finanssivalvonta osallistuu myös Euroopan Unionin valvontaviranomaisten lainvalmistelutyöhön. Finanssivalvonnalla on keskeinen rooli yleisen luottamuksen säilymisessä finanssimarkkinoiden toimintaa kohtaan. Valvonnan tavoitteena on

finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä finanssimarkkinoilla toimivien valvottavien vakaa toiminta. Toimivat finanssimarkkinat vaativat paljon lainsäädäntöä, sääntelyä ja rajoituksia. Finanssialan toimijat raportoivat omasta toiminnasta Finanssivalvonnalle. Finanssivalvonnan tavoitteena on tunnistaa markkinoiden ja valvottavien ongelmat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin nopeasti ja uskottavasti. Valvonnan lähtökohta on kuitenkin valvottavan vastuu omasta toiminnastaan, jota viranomaisvalvonta täydentää. Valvonnan tavoitteena on varmistaa, että toimijalla on ammattitaitoinen johto, riittävät riskienhallintajärjestelmät sekä eettisesti ja ammatillisesti tasokkaat liiketoimintaperiaatteet ja -käytännöt. (Alhonsuo ym 2012, 108-109; Valvonta 2011.)

Finanssivalvonnalla on käytössään laajasti erilaisia lakiin perustuvia valvonnan ja ohjauksen välineitä. Se antaa valvottavilleen ohjeita ja määräyksiä ja tekee tarkastuksia. Valvontaviranomaisella on hyvin laajat tiedonsaantioikeudet ja se saa halutessaan käyttöönsä kaikki valvonnassa tarvitsemansa tiedot kuten asiakirjat ja muut tallenteet. Finanssivalvonta voi myös osallistua valvottavan yhteisön päättävien elinten kokouksiin ja ottaa siellä osaa keskusteluun. Laiminlyönneistä se voi tarvittaessa antaa julkisen huomautuksen tai varoituksen sekä määrätä rike- tai seuraamusmaksun. (Kontkanen 2016, 39-40.)

Yksi Finanssivalvonnan keskeisimmistä valvontatehtävistä on vakavaraisuusvalvonta. Finanssivalvonta tekee vakavaraisuusvalvontaa yhteistyössä Euroopan keskuspankin pankkivalvonnan kanssa. Finanssimarkkinoilla toimivien yritysten toiminta on lähtökohtaisesti riskien ottamista. Sen on kuitenkin oltava hallittua eikä se saa ylittää yrityksen riskinkantokykyä. Niiden vakavaraisuuden hallintaa, likviditeettiä ja pääomien riittävyttä arvioidaan. Mahdollinen riskien toteutuminen saattaa aiheuttaa merkittäviä taloudellisia tappioita ja siten vaikuttaa omien varojen määrään, vakavaraisuuteen ja maksuvalmiuteen. Vakavaraisuuden vähimmäisrajoista on säädetty laissa eikä niitä saa alittaa. Valvottavien tulee kehittää omia riskienhallintajärjestelmiään, liiketoimintamallejaan ja pääomastrategioitaan sekä varmistaa, että pääomia on riittävästi. Lähtökohtana on, että valvottavat arvioivat itse omat riskinsä ja niiden kattamiseksi tarvittavan pääoman riittävyden. Finanssivalvonta arvioi onko riskiarviot ja pääomalaskelmat tehty luotettavasti. Vuoden 2015 alussa Suomessa aloitti toiminnan luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta vastaava Rahoitusvakausvirasto. Sen tehtäviin kuuluu esimerkiksi laitosten kriisinratkaisusuunnitelmat, päätökset vakavissa vaikeuksissa olevien laitosten asettamisesta kriisihallintoon sekä kriisinratkaisuvälineiden ja -valtuuksien käyttö näissä tilanteissa. Toimenpiteillä pyritään välttämään yrityksen joutuminen selvitystilaan tai konkurssiin. Se myös hallinnoi uutta rahoitusvakausrahastoa, jonka varoja voidaan käyttää, jos omistajan- ja sijoittajanvastuu ei riitä kattamaan laitoksen tappioita. Tämän lisäksi se hallinnoi talletussuojarahastoja ja vastaa korvausten maksamisesta tallettajille sekä osallistuu EU:n kriisinratkaisumekanismiin toimintaan. (Vakavaraisuusvalvonta 2016; Kontkanen 2016, 43-44.)

Finanssikriisin puhkeaminen syksyllä 2008 toi esille vakavat puutteet finanssimarkkinoiden kansainvälisessä valvonnassa ja koordinoinnissa. Jo vuonna 2009 julkaistiin valvonnan kehittämistarpeita selvittäneet tutkimusryhmän ehdotus valvontajärjestelmän kehittämiseksi ja vielä samana vuonna Euroopan Komissio antoi sen pohjalta ehdotuksen uutta eurooppalaista valvontajärjestelmää koskeviksi asetuksiksi. Uudet asetukset otettiin käyttöön vuoden 2011 alussa. Eurooppalainen finanssivalvontajärjestelmä rakentuu Euroopan pankkiviranomaisesta (EBA), Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomaisesta (EIOPA) ja Euroopan arvopaperiviranomaisesta (ESMA) (Kuvio 2). Näiden valvontaviranomaisten toimivaltuudet ovat huomattavasti laajemmat kuin niitä edeltäneiden komiteoiden. Valvontajärjestelmään kuuluvat myös Euroopan keskuspankin yhteydessä toimiva Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB), Euroopan valvontaviranomaisten yhteistyöelin ja kansalliset valvontaviranomaiset. (Kontkanen 2016, 40-41.)



Kuvio 2: Euroopan finanssivalvontajärjestelmä (Finanssivalvonta, 2015.)

Viranomaisten tavoitteena on varmistaa asianmukainen ja yhdenmukainen valvonta Euroopassa painottaen riskien valvonnan tasoa ja siten parantaa sisämarkkinoiden toimintaa. Se valvoo, että Euroopan Unionin säädöksiä sovelletaan eri maissa yhdenmukaisesti, koordinoi kriisitilanteissa kansallisten viranomaisten toimintaa ja edistää kuluttajille tarjottavien finanssipalveluiden avoimuutta ja selkeyttä. Sillä on valtuudet asettaa väliaikaisia toimenpidekieltoja ja -rajoituksia toimijoille, joiden toiminta vaarantaa finanssimarkkinoiden tai -järjestelmän vakauden EU:ssa. Valvonnan lisäksi Euroopan valvontaviranomaisilla on myös normi-

nantovaltaa eli ne voivat antaa ohjeita, suosituksia ja luonnoksia uusiksi standardeiksi finanssialalla. Euroopan järjestelmäriskineuvosto vastaa makrotason vakauden valvonnasta ja sen tavoitteena on estää järjestelmäriskien syntymistä ja edistää makrotalouden kehitystä. Se toimittaa valvontaviranomaisille riskeihin liittyviä tietoja ja havaitessaan merkittäviä riskejä antaa tarvittaessa niistä varoituksia sekä suosituksia korjaaviksi toimenpiteiksi. Varoitukset ja suositukset voidaan osoittaa EU:lle, jäsenvaltiolle ja Euroopan tai kansalliselle valvontaviranomaiselle. (Kontkanen 2016, 42-43.)

2.4 Rahoituspalvelujen tarjoamisen periaatteet

Lakien sekä viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden lisäksi finanssitoimialalla noudatetaan pankki-, arvopaperi- ja vakuutustoiminnassa määriteltyjä hyviä ja oikeana pidettyjä tapoja. Finanssialan toimijoiden edunvalvontajärjestö Finanssialan keskusliitto on vuonna 2015 hyväksynyt uudistetut periaatteet hyvän pankkitavan noudattamiseen. Ohjeistuksessa kerrotaan asiakkaille ja muille sidosryhmille sekä henkilöstölle hyvän pankkitavan mukaisista toimintatavoista. Hyvä pankkitapa ylläpitää pankkitoiminnan luottamusta, toimivuutta ja avoimuutta. Siinä mainituilla periaatteilla määritellään mm. peruspankkipalveluihin, pankkisalaisuuteen, asiakkaan tuntemiseen, palveluiden markkinointiin ja luottopalveluihin liittyviä hyviä pankkitapoja, mutta niillä ei muuteta asiakkaan ja pankin välisiä sopimuksia. (Alhonsuo ym. 2012, 129-130; Hyvä pankkitapa 2015.)

Hyvän pankkitavan mukaan pankkien tulee toimia vastuullisesti, rehellisesti ja ammattitaitoisesti. Sen henkilöstön tulee olla tehtäviinsä soveltuvaa ja koulutettua sekä asianmukaisesti ohjeistettua ja johdettua. Asiakassuhde perustuu luottamukseen ja pankin tulee huomioida asiakkaan etu. Pankin täytyy tuntea asiakkaansa ja hänen taloudellinen tilanteensa sekä kerätä riittävät tiedot asiakkaan toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta. Asiakasta koskevat tiedot ovat pankkisalaisuuden alaisia eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille. Palveluiden markkinoinnin tulee hyvän pankkitavan mukaan olla totuudenmukaista ja siitä tulee ilmetä palvelun keskeiset ominaisuudet. Luotonmyönnössä pankin tulee arvioida asiakkaan luottokelpoisuus ja edellyttää riittäviä vakuuksia ja asiakkaalle on annettava keskeiset tiedot luoton ehdoista ja kustannuksista. Säästämisen- ja sijoittamisen palveluiden tarjoajana tulee pankin tarjota niitä rehellisesti, tasapuolisesti, ammattimaisesti ja asiakkaan edun mukaisesti. Sijoituspalveluita ja omaisuudenhoitoa tarjotessaan tulee pankin olla tietoinen asiakkaan taloudellisesta tilanteesta, sijoituskokemuksesta ja -tietämyksestä voidakseen suositella soveltuvia palveluita yksilöllisesti. Asiakkaalle on ennen päätöksen tekoa annettava riittävät tiedot sijoituspalvelun sisällöstä, kuluista ja riskeistä. (Hyvä pankkitapa 2015.)

Finanssivalvonta on määräyksissään määritellyt myös rahoituspalveluissa noudatettavat hyvät tavat. Niiden tavoitteena on, että asiakkaat voivat tehdä rahoituspalveluja koskevat päätökset riittävin tiedoin ja että pankit ottavat rahoituspalveluita tarjotessaan huomioon asiakkaan

edun, ja näin lisäävät asiakkaiden luottamusta pankkien ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan. Erityisesti luottolaitospalveluiden tarjoamiseen liittyviä menettelytapoja on määritelty hyvinkin tarkasti. Palvelun tarjoajalla on laaja tiedonantovelvollisuus, jossa asiakkaalle tulee ennen luottosopimuksen tekemistä antaa riittävät tiedot otettavasta luotosta. Asiakkaalle tulee kertoa korkovaihtoehdot, luoton irtisanomisehdot, kaikki kustannukset, luottosopimuksen keskeytykseen liittyvät riskit, vakuuden oikeudellinen merkitys ja verotukseen liittyvät keskeiset asiat. Lisäksi kuluttajansuojalaki määrää, että asiakkaille on annettava tiedot luoton todellisesta vuosikorosta, jossa on huomioitu koron lisäksi myös muut kulut ja maksut. Pankin on aina ennen luoton myöntämistä tehtävä riittävät selvitykset asiakkaan maksukyvyyn arvioimiseksi eli pankilla on vahva selontotevelvollisuus. Samalla arvioidaan myös, etteivät lainanhoitokustannukset nouse liian suuriksi olosuhteiden muutosten, kuten asiakkaan taloudellisen aseman tai lainan viitekoron muutosten vuoksi. Luottoriskin hallinnan lisäksi selontotevelvollisuuden avulla on tarkoitus varmistua siitä, että asiakas kykenee selviytymään luoton takaisinmaksusta. (Rahoituspalvelujen tarjoamisessa noudatettavat menettelytavat 2013.)

Luottolaitospalveluissa noudatettavissa hyvissä menettelytavoissa on määrätty tarkasti luoton vakuuksista ja erityisesti vierasvelkapantintilanteesta. Vierasvelkapantintilanteesta on kysymys silloin kun henkilö antaa omaisuuttaan toisen henkilön lainan vakuudeksi. Vierasvelkapantintilanteen käytettäessä tulisi pyrkiä erityispanntaukseen, jolloin päävelka on yksilöity; se on ainoastaan kyseisen velan takaisinmaksun vakuutena. Yleispanntaukseen, jossa päävelkaa ei ole yksilöity, voidaan käyttää ainoastaan perustellusta syystä. Vakuuden realisointitilanteessa, jossa velallinen ei kykene maksamaan velkojaan ja vakuutena on velallisen omaisuuden lisäksi ulkopuolinen vakuus tai takaus, tulee aina ensisijaisesti pyrkiä realisoimaan velallisen antama vakuus. Myös vakuuden arvo suhteessa lainamäärään tulee huomioida siten, että vähäisen saatavan vuoksi ei tulisi realisoida arvokasta vakuutta. (Rahoituspalvelujen tarjoamisessa noudatettavat menettelytavat 2013.)

Pankkien rooli luottojen myöntäjänä on merkittävä. Suurin osa pankkien lainoista on myönnetty kotitalouksille ja valtaosa niistä on asuntolainoja. Sen lisäksi henkilöasiakkaat nostavat kulutus- ja opintolainoja. Kotitalouksien luotonottohalukkuus vaihtelee ja siihen vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi korkotason vaihtelut sekä luottamuksen taso omaan ja yleiseen taloustilanteeseen. Asuntoluottokantaa kasvattavat erityisesti asuntojen hintojen nousu ja luottojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen. Asuntolainoja nostetaan asuntojen rakentamista, asuntojen ostoa, asumisoikeus- ja osamistussuhteiden hankintaa sekä asuntojen kunnostusta ja peruskorjausta varten. Valtaosa asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia. Kiinteäkorkoisia asuntolainoja on suhteellisen vähän. Viime vuosien markkinakorkojen erittäin matala taso yhdistettynä pankkien väliseen kovaan kilpailutilanteeseen on pitänyt asuntolainojen keskkorot historiallisen alhaisella tasolla ja ne ovat olleet selvästi eurooppalaista tasoa matalammat. (Kontkanen 2016, 150, 157, 159.)

2.5 Makrovakauseroalvonta

Makrovakauseroalvonta tarkoittaa rahoitusjärjestelmän vakautta eli häiriötöntä toimintaa. Talouskasvun ja hintavakauseroalvontana on luotettava rahoitusjärjestelmä. Makrovakauseroalvonnassa tarkastellaan ja arvioidaan rahoitusjärjestelmän vakautta kokonaisuutena. Rahoitusjärjestelmän toimintaa vaarantavat riskit pyritään tunnistamaan ja minimoimaan etukäteen. Tavoitteena on tunnistaa reaalitaloutta ja hyvinvointia heikentävät järjestelmäriskit, joilla voi toteutuessaan olla suuria kielteisiä vaikutuksia talouskasvuun ja varallisuuteen. Järjestelmäriskit jaetaan suhdannesidonnaisiin ja rakenteellisiin riskeihin. Suhdannesidonnaisia järjestelmäriskkejä ovat esimerkiksi lainanannon ja yksityisen sektorin velkaantumisen liian suuri kasvu talouden noususuhdanteen aikana. Rakenteellisia järjestelmäriskkejä ovat esimerkiksi rahoituslaitosten läheinen kytkeytyminen toisiinsa, jolloin mahdolliset rahoitusmarkkinahäiriöt voivat levitä nopeasti rahoitusjärjestelmässä tai yksittäisen rahoituslaitoksen korostunut merkitys rahoitusjärjestelmässä. (Mitä on makrovakauseroalvonta? 2015.)

Makrovakauseropolitiikalla tarkoitetaan makrovakauseroalvontaa sekä sellaisia toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on turvata rahoitusjärjestelmän vakaus. Makrovakauseropolitiikasta päättää Finanssivalvonnan johtokunta. Rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat riskit pyritään tunnistamaan viranomaisyhteistyössä tehtävillä asiantuntija-arvioilla ja ne toimivat toimenpidepäättösten pohjana. Viranomaisyhteistyöhön osallistuvat Finanssivalvonnan lisäksi Suomen Pankki ja valtiovarainministeriö. Makrovakauseroalvontaa arvioidaan rahoitusjärjestelmän vakautta tukevien välitavoitteiden kautta. Niiden avulla arvioidaan järjestelmäriskkejä ja valitaan ehkäiseviä toimenpiteitä. Makrovakauseropolitiikan välitavoitteita hallitaan makrovakauseroalvontavälineiden avulla. Euroopan Järjestelmäriskikomitea esittää suositukset makrovakauseropolitiikan välitavoitteista ja välineistä yhteiseurooppalaisten käytäntöjen saavuttamiseksi. (Mitä on makrovakauseropolitiikka? 2015.)

Makrovakauseroalvontavälineet ovat toimenpiteitä, joilla pyritään ehkäisemään järjestelmäriskien toteutumista ja hillitsemään niiden vaikutuksia. Järjestelmäriskit voivat olla suhdannesidonnaisia tai rakenteellisia ja syyt niiden takana hyvin erilaisia. Makrovakauseroalvontavälineet voivat kohdistua esimerkiksi luottolaitosten vakavaraisuuden tasoon tai niillä voidaan rajoittaa liiketoiminta-alueita. Laki luottolaitostoiminnasta sekä EU-lainsäädäntö määrittelevät makrovakauseroalvontavälineiden käyttöä. Makrovakauseropolitiikan välitavoitteet, järjestelmäriskien riskimittarit ja asiantuntija-arviot rahoitusjärjestelmän vakaudesta ohjaavat niiden käyttöä. (Makrovakauseroalvontavälineistö 2015.)

Makrovakauseroalvontavälineistö pitää sisällään erilaisia toimenpidevaihtoehtoja ja niitä käytetään eri tarkoituksissa riskien luonteesta riippuen. Näin mahdollistetaan valittujen toimenpiteiden kohdentaminen juuri havaitun järjestelmäriskin ehkäisyyn ja luottolaitosten riskinsietokyvyn nostamiseen. Makrovakauseroalvontavälineitä ovat muuttuva lisäpääomavaatimus, asuntoluotonostuksen

enimmäisluototussuhde, kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainot, makrovakausviranomaiselle myönnetty valtuudet makrovakaus- tai järjestelmäriskien hoitoon, lisäpääomavaatimus maailmanlaajuisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille ja lisäpääomavaatimus muille rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille. Maailmanlaajuisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävillä luottolaitoksilla tarkoitetaan sellaisia luottolaitoksia, joiden maksukyvyttömyys uhkasi koko maailman rahoitusmarkkinoiden vakautta ja muut rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset puolestaan luottolaitoksia, jotka voisivat uhata Suomen tai EU:n rahoitusmarkkinoiden vakautta. (Makrovakausvälineistö 2015; Kontkanen, 2016 31.)

3 Enimmäisluototussuhde

3.1 Lainakaton taustaa

Asuntomarkkinoihin ja asuntoluotonantoon liittyy rahoitusjärjestelmän kannalta huomattavia riskejä. Vakavien talous- ja rahoituskriisien taustalla on usein ollut asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen sekä luotonannon nopea kasvu ja romahtaminen. Esimerkkejä näistä ovat mm. Suomen 1930- ja 1990-lukujen pankkikriisit sekä 2000-luvulla koetut Yhdysvaltain, Espanjan ja Irlannin kriisit. Suomen viranomaisilla ei aikaisemmin ole ollut keinoja hillitä asuntojen hintojen ja asuntoluotonannon liiallista kasvua tai muita rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavia riskejä eli niin sanottuja järjestelmäriskkejä. (Vauhkonen, J. & Putkuri, H. 2013, 85-86.)

Lähihistoriamme moniin suuriin finanssikriiseihin, kuten esimerkiksi Suomen talous- ja pankkikriisiin 1990-luvulla sekä vuonna 2008 alkaneeseen kansainväliseen finanssikriisiin, on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja velkaantumisen voimakas kasvu. Suomessa asuntoluototukseen liittyy merkittäviä haavoittuvuuksia ja epätasapainoja. Näitä ovat esimerkiksi kotitalouksien pitkään kasvanut ja epätasaisesti jakaantunut velkaantuneisuus, asuntolainojen suuri osuus pankkien luotonannosta, asuntoluotonannon keskittyneisyys, asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen sekä luottolaitosten vahva riippuvuus asuntovakuudellisesta varainhankinnasta. Talous- ja luottosuhdanteisiin liittyvät epätasapainot kuten liian suuri luotonannon kasvu ja asuntojen hintakuplat tyypillisesti kasvavat noususuhdanteen aikana purkautuen tappioina ja kokonaiskysynnän pienenemisenä laskusuhdanteen aikana. Rakenteelliset haavoittuvuudet kuten luottolaitossektorin keskittyneisyys ja kotitalouksien velkaantuneisuus sen sijaan ovat pysyvämpiä ilmiöitä, jotka voimistavat suhdannevaihteluita ja kriisien vaikutuksia. Asuntomarkkinoihin liittyvä järjestelmäriski muodostuu usean tekijän yhdistelmänä. Laskusuhdanteen aikana tyypillisesti talous taantuu, työttömyys lisääntyy, julkiset menot kasvavat ja asuntojen hinnat laskevat. Työttömyyden ja asuntojen hintojen laskun myötä

voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien riski ajautua ongelmiin lainanhoidon kanssa kasvaa ja luottolaitosten tappiot lisääntyvät. (Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista 2017, 3-4.)

Suomessa asuntoluotonanto on hyvin keskittynyttä, sillä kolmen suurimman luottolaitoksen osuus asuntolainakannasta oli vuoden 2015 lopussa jopa 81%. Lisäksi luottolaitokset ovat rakenteeltaan alttiita asuntoluotonannon riskeille, sillä asuntolainojen osuus koko luotonannosta oli vuoden 2017 tammikuussa 45%. Luottolaitosten varainhankinta on hyvin riippuvaista markkinaehtoisesta varainhankinnasta, jonka saatavuus vaikeutuu ja hinta nousee, jos luottamus asuntomarkkinoiden vakauteen heikkenee. Rakenteellisten haavoittuvuuksien lisäksi kotitaloudet ovat yhä velkaantuneempia ja velat ovat keskittyneet tuloihin nähden voimakkaasti velkaantuneille kotitalouksille. Lisäksi lainat ovat vaihtuvakorkoisia, omarahoitusosuudet pieniä ja varallisuus keskittynyt asunto-omaisuuteen. Nämä yhdessä rakenteellisten haavoittuvuuksien kanssa lisäävät Suomen koko rahoitusjärjestelmän ja talouden haavoittuvuutta. (Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista 2017, 5-6.)

Velkaantuneisuus on kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla, jona aikana kotitalouksien asuntovelan määrä on yli kaksinkertaistunut. Syitä tähän ovat mm. omistusasumisen yleistyminen, asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja keskimääräisen lainakoon kasvu. Osassa kotitalouksien asuntolainoista ongelmana on ollut lainan suuruus suhteessa hankitun asunnon arvoon. Finanssivalvonnan vuonna 2010 ja 2012 tehtyjen selvitysten mukaan yli 30 prosentissa lainoista omarahoitusosuus oli alle 10 ja monissa näistä lainan suuruus isompi kuin asunnon ostohinta. Selvityksen mukaan suuria luototussuhteita on ollut useammin ensiasunnonostajien kuin asunnonvaihtajien asuntolainoissa. (Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista 2017, 6.)

Valtiovarainministeriön tammikuussa 2012 asettaman työryhmän tehtävänä oli keksiä keinoja makrovakauden valvonnan järjestämiseksi Suomessa. Työryhmän ehdotus viranomaisten tarvitsemista uusista sääntelykeinoista eli makrovakausvälineistä sisälsi myös ehdotuksen rajoittaa asuntoluottojen määrää suhteessa sen vakuutena käytettävän asunnon arvoon. Enimmäisluototussuhteen käyttöönoton tavoitteena on vahvistaa sekä pankkijärjestelmän että kotitalouksien riskinsietokykyä. Luototussuhteiden aleneminen pienentää velallisten lainanhoitovaikeuksien todennäköisyyttä ja siten myös pankeille aiheutuvia luottotappioita. (Vauhkonen, J. & Putkuri, H. 2013, 85-86, 89.)

Ennen lainakaton voimaantuloa esitettiin arvioita ja spekuloitiin laajasti erilaisilla skenaarioilla sen vaikutuksista, joista osa nähtiin vaikutuksiltaan negatiivisina ja osa positiivisina niin koko rahoitusjärjestelmän kuin kotitalouksienkin kannalta. Riippumatta siitä, mitä lainsäätäjä on lainakattosääntelyllä tavoitellut, ovat perustelut puolesta ja vastaan olleet moninaisia ja

sama asia voitu kommentoijasta riippuen kääntää päinvastaiseksi. Esimerkiksi lainanhoitoon liittyvien ongelmien on arvioitu vähenevän, luototussuhteen pienentäessä lainamääriä. Tämä johtaisi myös pankkien luottotappioiden pienenemiseen. Toisaalta on arvioitu pankkien alkavan kiertää lainakattosäätelyä, kuten Ruotsissa on tapahtunut, jolloin riski kotitalouksien maksuvaikeuksiin kasvaisi. Yli sallitun luototusasteen menevät lainat joko pankin tai muun rahoittajan myöntämänä saattaisivat ajaa kotitalouksia maksuvaikeuksiin. Samalla se saattaisi johtaa siihen, että asuntolainat eivät lyhene yhtä nopeasti, jos asuntolainoja laitetaan lyhenysvapaalle ja keskitytään ensin kalliimman kulutusluoton poismaksuun.

Yksi suurimmista huolenaiheista on ollut ensiasunnonostajien aseman heikentyminen omarahoitussuuden nousun myötä. Ensiasunnon hankinnan on arvioitu vaikeutuvan, sillä vaatimuksena on joko omarahoitussuus tai lisävakuus lainalle. Koska monilla ei ole mahdollisuutta lisävakuuteen, voi säästäminen yhtä aikaa vuokran maksun kanssa johtaa siihen, ettei tarvittavaa omarahoitussuutta ole kovin helppo säästää, etenkin pääkaupunkiseudulla. Vuokrataso on erityisesti pääkaupunkiseudulla niin korkea, että säästäminen ja vuokranmaksu samanaikaisesti voi olla jopa mahdotonta. Siten asunnon hankinta saattaa lykkääntyä jopa useammalla vuodella. Tämän myös arvioitiin johtavan siihen, että asuntoluotonanto lisääntyy ennen lain voimaantuloa ja luotonannon kiristymistä nimenomaan ensiasunnon ostajien keskuudessa ja luo selvän piikin asuntokauppojen määrään. Vastaavasti asuntojen kysynnän ja uusien asuntoluottojen määrän arvioitiin laskevan lainakaton tullessa voimaan. Jollain aikavälillä sääntelyn arvioitiin johtavan asuntojen hintojen laskuun tai ainakin hintojen nousun hidastumiseen kysynnän hiipuessä. Finanssiala on omassa kannanotossaan todennut, että kiristyksyet lainansaantiin nostaisivat vuokra-asuntojen kysyntää, joka puolestaan johtaisi vuokratason nousuun entisestään. Se näkee asunnon vaihtamisen vaikeutumisen ongelmallisena myös työvoiman liikkuvuuden sekä perheiden eriarvoistumisen kannalta, sillä ihmisten olisi yhä hankalampaa vaihtaa asuntoa. Ensiasunnon ostajien merkitys asuntokauppojen ketjussa on suuri, sillä ensiasunnon ostajat tekevät noin viidenneksen kaikista asuntokaupoista. Jos ensiasunnon ostajia katoaa markkinoilta merkittäviä määriä, vaikeuttaisi se muidenkin asunnon vaihtoa. Se saattaisi vähentää uudiskohteiden rakentamista ja asuntokauppaa käytäisiin enimmäkseen vain asunnonvaihtajien kesken. Jos ensiasunnon ostajien lainansaanto merkittävästi vaikeutuu ja lainamäärät pienenevät, ajautuvat he kilpailemaan pienistä asunnoista, erityisesti yksioista, sijoittajien kanssa. Toisaalta jos suuri osa ensiasunnonostajista putoaa kokonaan pois markkinoilta, vaikuttaa se huomattavasti kysyntään. Kysynnän heikentyessä, hinnat laskevat kun myyjät joutuvat laskemaan hintapyyntöjään. (Lapatto, M. 2017, Hirvelä, S. 2012.)

Jos suurin osa asunnon ostajista kykenee lainakatosta huolimatta saamaan lainaa, asuntomarkkinoiden kysyntä ja hintakehitys sekä kotitalouksien velkaantuminen todennäköisesti jatkavat kehitystään kuten ennenkin.

3.2 Enimmäisluototussuhde eri maissa

Enimmäisluototussuhdetta on käytetty maailmanlaajuisesti ainakin 30 eri maassa. Eniten kokemuksia sen käytöstä on useista Aasian maista, joissa se otettiin käyttöön 1990-luvun talouskriisin jälkeen. Enimmäisluototussuhde on tai on ollut käytössä mm. Hong Kongissa, Intiassa Singaporessa ja Thaimaassa. Euroopassa esimerkiksi Bulgaria, Kroatia ja Romania ottivat enimmäisluototussuhteen käyttöön 2000-luvun alussa. Kansainvälisen finanssikriisin alkamisen jälkeen muista Euroopan maista esimerkiksi Italiassa, Ruotsissa, Norjassa ja Unkarissa on otettu käyttöön enimmäisluototussuhteita koskevia suosituksia ja rajoituksia. (Vauhkonen 2013, 87.)

Luototussuhteen soveltaminen ja laskenta vaihtelevat maiden välillä lainsäädännöstä riippuen. Se voi esimerkiksi olla kiinteä, jolloin luototussuhde pysyy muuttumattomana, tai vaihtuva, jolloin sitä voidaan tarvittaessa muuttaa. Enimmäisluototussuhde voi myös olla eri suuruinen riippuen asunnon sijainnista, asuntolainan suuruudesta tai valuutasta. Myös asuntolainan käyttötarkoitus vaikuttaa joissain maissa enimmäisluototussuhteen suuruuteen. Ensiasuntoon se voi olla suurempi kuin asunnon vaihtoon tai sijoitusasunnon ostoon myönnettäville lainoille. Joissain maissa myös enimmäisluototussuhteen ylittävä luotonanto on sallittua, jolloin näille yleensä huomattavasti kalliimmille täydentäville luotoille tulee olla hankittavan asunnon lisäksi muuta vakuutta tai sen täytyy olla vakuudetonta. Myös ottamalla joko yksityisen tai julkisen luottovakuuttajan myöntämän lainaturvavakuutuksen, voi asuntolainaa joissain maissa saada yli säädetyn enimmäisluototussuhteen. Lisäksi esimerkiksi Ruotsissa ja Kanadassa on enimmäisluototussuhteen ensisijaisena tavoitteena ollut kuluttajansuojan vahvistaminen, kun taas Aasian maissa erilaisten sääntelyinstrumenttien ensisijainen tarkoitus on ollut rahoitusjärjestelmän vakauden turvaaminen. Aasian maissa on käytetty vaihtuvaa enimmäisluototussuhdetta. Tämä tarkoittaa sitä, että talous- tai rahoitussuhdanteen ollessa nousussa, on suhdetta alennettu ja päinvastoin laskusuhdanteessa kevennetty. (Vauhkonen 2013, 87-88.)

Monissa maissa lainakatto säätelee asuntoluoton ja ostettavan asunnon arvon suhdetta. Useissa EU-maissa on käytössä tuloihin sidottuja lainakattoja esim. Iso-Britanniassa, Irlannissa, Hollannissa, Puolassa, Norjassa ja Virossa. Suomen lainakatto poikkeaa näistä, sillä meillä katto asetetaan asuntoluoton ja kaikkien lainan vakuuksien suhteelle, jolloin ostettavan asunnon lisäksi mukaan lasketaan myös muita vakuuksia kuten esimerkiksi kesämökki tai sijoitusasunto. Ruotsissa asuntolainan määrä voi olla 85% hankittavan asunnon arvosta. Ruotsissa lainakattosääntelyä kuitenkin kierretään myöntämällä asuntolainan lisäksi kulutusluottoa. (Atrila, S. 2016, Finanssivalvonta, 2017.)

3.3 Ensimmäisluototussuhde Suomessa

Enimmäisluototussuhdetta kutsutaan myös nimillä enimmäisluototusaste, lainakatto ja LTV eli Loan-to-Value. Kaikki tarkoittavat samaa asiaa eli lainan määrää suhteessa vakuuksien käypään arvoon. Enimmäisluototussuhde on yksi makrovakauserityksen väline, jonka tarkoituksena on hillitä asuntomarkkinoiden ylikuumenemista. Kotitalouksien liian suuri velkaantuminen sekä luotonannon ja luottojen vakuuksina olevien omaisuusryhmien hintojen kasvun kierre ovat vakavia uhkia koko rahoitusjärjestelmälle. Enimmäisluototusasteen avulla pyritään myös välttämään tilanteita, joissa asuntojen hintojen laskiessa velkojen määrä ylittäisi vakuuden arvon sekä kannustamaan asunnon ostajia säästämään ennakkoon ennen asunnon hankintaa. Enimmäisluototussuhdetta sovelletaan henkilöasiakkaan ottamaan asuntoluottoon, jonka tarkoituksena on asunto-osakeyhtiön osakkeiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai asuinkiinteistön ostaminen. Asuntoluoton käyttötarkoitus voi olla vakituinen käyttö tai vapaa-ajan asunto. Enimmäisluototussuhdetta sovelletaan myös asunnonvaihtotilanteissa, joissa käytetään lyhytaikaista välirahoitusta uuden asunnon hankintaan. (Luototussuhteen laskenta 2015.)

Asuntolainan määrä voi olla enintään 90% lainan vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajien kohdalla lainan määrä voi olla hieman suurempi 95% vakuuksien arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että asunnon ostajalla täytyy olla 10% tai ensiasunnon ostajalla 5% säästöjä tai muita vakuuksia. Jos vakuutena on vain ostettava asunto, ei asuntoa voi ostaa kokonaan lainalla. Luoton enimmäismäärää laskettaessa vakuuksiksi hyväksytään ensisijaisina asuntopantteina asunto-osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo tai osaomistussopimuksen pääoma-arvo. Muita asuntopantteja voivat olla esimerkiksi vapaa-ajan asunnot. Lisäksi hyväksytään muita reaali- vakuuksia kuten osakkeita ja rahasto-osuuksia, talletusvakuuksia sekä vierasvelkapantteja edellä mainituista omaisuuseristä. Lainakattoa laskettaessa huomioon ei oteta valtiontakausta, vakuutusyhtiön tai luottolaitoksen myöntämiä täytetakauksia eikä henkilötakauksia. (Asuntolainat, 2016.)

Lainakaton laskenta ei vaikuta pankkien omaan sisäiseen vakuuksien arvostukseen, joka on pankkikohtainen ja yleensä 60-80% asunnon käyvästä arvosta. Vaikka lainakatto asettaa rajoituksen lainan enimmäismäärälle suhteessa tietyn tyyppisiin vakuuksiin, päättää pankki lopulta siitä mitä vakuuksia se hyväksyy ja minkälaisen arvon se niille asettaa. Vaikka lainanhakijalla olisikin 10% omarahoitusosuus, tarvitaan lainalle pankin näkökulmasta muutakin vakuutta. Se voi muun reaali- vakuuden puuttuessa olla esimerkiksi valtiontakaus asuntolainalle tai pankin tarjoama ostettava täytetakaus. (Asuntolainat, 2016.)

Esimerkki lainakatosta ja lainan vakuuksista

Asunnon hinta on 100 000 euroa. Asunnon ostaja voi saada asuntolainaa enintään 90% asunnon hinnasta eli 90 000 euroa tai ensiasunnon ostaja 95% eli 95 000 euroa ostettavaa asuntoa vastaan. Tämän määrän voi pankki lainakaton näkökulmasta lakia noudattaen enintään myöntää, jos muuta vakuutta ei ole. Tämä edellyttää, että säästöjä on 10 000 euroa tai ensiasunnon ostajan tilanteessa 5 000 euroa. Vaikka edellytykset luotonmyönnölle lainakaton näkökulmasta täyttyvätkin, vaatii pankki vielä lisävakuutta. Jos pankki hyväksyy asunnon vakuusarvoksi 70% sen ostohinnasta, on asunnon vakuusarvo 70 000 euroa. Lisävakuutta tarvitaan vielä 20 000 euroa (90 000-70 000), joka voidaan kattaa esimerkiksi valtiontakauksella tai ostettavalla täytetäkauksella. Tässä tapauksessa ostaja tarvitsee sekä omia säästöjä että muuta vakuutta saadakseen asunnon hankittua.

Jos asunnon ostaja saa lisävakuudeksi reaalivakuutta, esimerkiksi vanhemmiltaan asunto-osakkeen, voi pankki myöntää lainakaton puitteissa 100% rahoituksen eli 100 000 euroa tai jopa ylisen esimerkiksi remonttia varten.

Enimmäisluototussuhteen soveltamiseen liittyy kuitenkin poikkeuksia, sillä rajoitusten soveltamisesta voidaan myös tietyissä ennalta määritellyissä tilanteissa poiketa. Asunnonvaihdon yhteydessä, jolloin uusi asunto ostetaan osittain tai kokonaan lyhytaikaisella väliaikaisrahoituksella, jonka maturiteetti on enintään vuoden, voidaan rajoituksista poiketa. Tällöin pankin on kuitenkin raportoitava väliaikaisrahoitukseen kuuluvien luottojen luototussuhde viranomaisille. Pankilla täytyy myös olla arvio siitä, mikä luototussuhde on lopputilanteessa, kun vanha asunto on myyty ja väliaikaisrahoitus purettu. Vanhan asunnon myynnin jälkeisen luototussuhteen tulee olla enimmäisluototussuhteen mukainen eikä sitä saa ylittää. Myös talonrakennusprojekteissa ja peruskorjaushankkeissa, joissa käytetään alle vuoden pituista väliaikaisrahoitusta, voidaan rajoituksista poiketa samoin reunaehdoin. Rajoituksista voidaan poiketa myös silloin kun lisärahoituksella estetään tai korjataan vakuuden arvon merkittävä lasku. Vakuuden arvon alenemisen pitää olla odottamatonta, yllättävää ja hetkellistä kuten esimerkiksi kosteusvaurio tai piilevä virhe rakenteissa. Jos vakuuden arvo alenee yleisen hintatason laskun vuoksi, ei siihen voi lisärahoitusta myöntää. (Luototussuhteen laskenta 2015.)

Asuntosäästöpalkkiolain mukaiset lainat tekevät myös poikkeuksen enimmäisluototussuhteen laskennassa. Finanssivalvonnalla on valtuus alentaa luottolaitoslaissa määriteltyä luoton enimmäismäärää enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä. Ensiasunnon ostajien tilanteessa tämä tarkoittaa luoton enimmäismäärän laskua 95 prosentista 85 prosenttiin suhteessa vakuuksien arvoon. ASP-lainojen enimmäisluototussuhde voi kuitenkin olla saman suuruinen kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti ASP-lainaa voi myöntää. Tämä tarkoittaa sitä, että

ASP-järjestelmän avulla hankitun asuntolainan määrä saa olla asuntosäästöpalkkiolain mukaisen omasäästöosuuden mukainen osuus asunnon hankintahinnasta. Asuntosäästötilin tavoite on säästää 90% asunnon hinnasta ja tätä voidaan noudattaa siinäkin tapauksessa, että Finanssivalvonta päättäisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun vuoksi alentaa laissa säädettyä enimmäisluototussuhdetta alle sen. (Luototussuhteen laskenta 2015.)

Myös erityisissä tilanteissa, joissa velallisen jo olemassa olevia vanhoja asuntoluottoja järjestellään uudestaan, voidaan tiettyjen ehtojen täytyessä enimmäisluototussuhteesta poiketa. Tällainen on tilanne, jossa järjesteltäessä vanhoja luottoja uudestaan, luoton määrä ei kasva järjestelyä edeltäneeseen tilanteeseen nähden, mutta aikaisemmin pantatun vakuuden käypä arvo on laskenut eikä velallisella ole mahdollisuutta järjestää lainalle uutta lisävakuutta. Myös tällaisessa tilanteessa pankin on raportoitava viranomaisille tapahtuvasta poikkeuksesta enimmäisluototussuhteen soveltamisessa. (Luototussuhteen laskenta 2015.)

Poikkeuksen muodostavat myös tilanteet, joissa ensiasunnon ostaja nostaa asuntolainan henkilön kanssa, joka ei ole ensiasunnon ostaja eli ei täytä ensiasunnon ostajalle asetettuja kriteereitä. Pankki voi tällöin soveltaa kyseiseen lainaan ensiasunnon hankintaan otettavan luoton enimmäismäärää. (Luototussuhteen laskenta 2015.)

Luototussuhteen laskennassa käytetään seuraavaa laskentakaavaa:

$$\frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

Luoton määrä on luoton myönnetty määrä.

YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeiden luovutushetken yhtiölainaosuus.

MEL tarkoittaa muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla

OIT tarkoittaa omavelkaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta. Jos takaus on rajattu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Jos takausta ei ole rajattu, on luototussuhde nolla.

EAP on ensisijaisen pantin eli ostettavan kohteen käypää arvoa. Tämä on joko kauppahinta tai kohteen päivitetty käypä arvo.

MOAJ tarkoittaa muita omia asuntopantteja ja omista asuntopanteista saatuja jälkipantteja

OT on omat talletusvakuudet eli talletusten nimellismäärä

MR muiden omien reaali- vakuuksien käypä arvo

VVP tarkoittaa saatuja vierasvelkapantteja vähennettynä niihin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Panttauksen ollessa euromääräisesti rajattu, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamattomassa panttauksessa käytetään saadun pantin koko arvoa vähennettynä vastuilla, joilla on parempi etuoikeus.

AP on ensisijaista asuntopanttia rasittavaa velallisen sellaista luottoa, joka ei kohdistu rahoitettavaan kohteeseen esim. kulutusluotto. Myös velallisen toiseen luottoon tai kolmannelle osapuolelle annettu panttaus.

TT on valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä täytetäkaus. Jos sen korvaustaso on pienempi kuin ensisijaisten vakuuksien käyvän arvon yhteenlaskettu määrä, ei täytetäkauksella ole vaikutusta luototussuhteeseen.

4 Tutkimus

Lainakattolain toteutuneista vaikutuksista on toistaiseksi vain vähän tutkimuksia ja aiheesta on lähinnä spekuloitu eri instanssien toimesta. Haastatteluilla pyrittiin selvittämään lainakattolain toteutuneita vaikutuksia pankin näkökulmasta tarkasteltuna ja tuomaan siten perspektiiviä kirjoitetuista lähteistä kerättyyn aineistoon lainakaton muista vaikutuksista. Tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Laadullisia menetelmiä käytetään sellaisten aiheiden tutkimiseen, joita ei vielä tunneta hyvin ja joita halutaan ymmärtää paremmin ja syvällisemmin. Tutkittavia on tämän tutkimusongelman kohdalla vain vähän, joten laadullinen menetelmä soveltuu aiheen tutkimiseen parhaiten. Tutkimusmenetelmäksi valittiin haastattelu. Kyseessä on ajankohtainen ja niin tuore aihe, että uusien tietojen löytäminen painetussa muodossa, vaan parhaita lähteitä ovat asiantuntijoiden kokemusten kartoittaminen haastatteluiden avulla sekä internet- ja painetut lehtiartikkelit. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 105.)

Tutkimus toteutettiin tammikuussa 2017, kun lainakatto oli ollut voimassa noin puoli vuotta. Haastateltavia oli kaksi, joista toinen toimi haastatteluhetkellä pankissa X antolainauksen asiantuntijana ja toinen esimiesasemassa. Molemmat työskentelivät haastatteluhetkellä samassa

pankissa, mutta eri konttoreissa pääkaupunkiseudulla. Haastateltaviksi valittiin nämä henkilöt, sillä heillä katsottiin olevan riittävä kokemuksen kautta karttunut tietämys ja ammattitaito arvioidakseen lainakaton konkreettisia vaikutuksia pankin näkökulmasta. Lisäksi he katselevat samaa asiaa asemansa vuoksi osin eri näkökulmista, jolloin haastatteluiden avulla saatiin laajempaa perspektiiviä asian tarkasteluun. Molemmat käyvät neuvotteluja potentiaalisten asuntolaina-asiakkaiden kanssa ja heillä on siitä syystä omaa henkilökohtaista kokemusta ja näppituntumaa nimenomaan siitä, miten lainakatto on vaikuttanut asuntolainanmyöntöön ja muihin haastattelussa läpi käytyihin asioihin. Molemmat ovat työskennelleet pankin konttorissa sekä ennen lainakattosäännösten voimaantuloa, että sen jälkeen. Molemmilla on pitkä kokemus pankkialalta eri tehtävistä ja laajaa rahoitusalan osaamista vuosien ajalta. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina molemmille haastateltaville samoja teemoja noudattaen. Tarkentavia lisäkysymyksiä esitettiin keskustelun lomassa tarpeen mukaan.

Haastattelussa oli tarkoitus selvittää mm. onko sääntely vaikuttanut pankin luotonmyöntöpolitiikkaan ja toimintatapoihin. Lisäksi selvitettiin kuinka hyvin asiakkaat ovat olleet tietoisia uudesta lainakatosta tullessaan pankkiin keskustelemaan asuntolainasta sekä onko lainakaton voimaantulo vaikuttanut asuntolainojen kysyntään, myönnettyjen asuntolainojen määrään tai asuntolainojen suuruuteen. Haastateltavilta kysyttiin myös, onko kielteisten luottopäätösten määrä noussut lainakattosäännösten myötä ja onko pankki kiertänyt lainakattoa myöntämällä kulutusluottoa asuntolainan jatkoksi vakuuksien tai säästöjen ollessa vajavaiset. Myös lainakaton vaikutuksista asuntosäästöpalkkiotilien sekä muun säästämisen kysyntään selvitettiin. Lopuksi kysyttiin haastateltavien omaa näkemystä siihen, onko lainakatolla myönteisiä vaikutuksia ylivelkaantumisen hillitsemiseksi sekä onko lainakatto ylipäättään tarpeellinen väline asuntolaina-asiakkaiden ylivelkaantumisen hillitsemisessä.

4.1 Haastatteluiden tulokset

Molemmat haastateltavat kertoivat, ettei uusi lainakattovaatimus ole vaikuttanut pankin luotonmyöntöpolitiikkaan. Toinen haastateltavista kertoi, että ”pankissa toki pohdittiin jo pidemmän aikaa sitä, minkälaisia vaikutuksia lainakatolla tulee olemaan”. Pankissa on jo ennen lain voimaantuloa pääasiassa toteutettu Finanssivalvonnan suositusta lainan enimmäismäärästä suhteessa vakuuksiin ja riittäviä vakuuksia on aikaisemminkin vaadittu. Koska ennen lainakattoakin on asuntolainanhakijoilta vaadittu lainamäärään nähden riittävät vakuudet, ei laki ole juurikaan vaikuttanut pankin toimintatapoihin luotonmyöntöprosessissa. Luotonmyöntöprosessin lähtökohtana ja tärkeimpänä tarkasteltavana asiana kerrottiin ensisijaisesti olevan asiakkaan maksukyky. Tämän jälkeen selvitetään asiakkaan käytettävissä olevat vakuudet ja mitä eri vaihtoehtoja asiakkaalla vakuuksien järjestämiseksi on. Toinen haastateltavista kertoi, että ”pankin on täytynyt luotonmyöntöprosessissaan huomioida lainakattosääntelyn sitovuus

eli sitä on pakko noudattaa”. Aikaisemmin, jolloin 90% luototusaste oli vasta Finanssivalvonnan asettama suositus, noudatettiin sitäkin pääosin, mutta pankki pystyi siitä oman harkintansa mukaan myös joissain tapauksissa joustamaan. Jo ennen lain voimaantuloa on osa asuntolainaa hakevista asiakkaista saanut kielteisen päätöksen, jos säästöjä tai vakuuksia ei ole ollut riittävästi. Haastateltava totesi lainakaton olevan nyt sitova ja sitä on ehdottomasti noudatettava eikä siitä jousteta missään tilanteissa. Käytännön työhön lainakattomääräysten kerrottiin vaikuttaneen siten, että asuntolainan vakuuksia laskettaessa täytyy nyt laskea myös asuntolainan luototussuhde erikseen, kun aikaisemmin laskettiin vakuudet ainoastaan pankin oman luotonmyöntöpolitiikan asettamissa rajoissa. Suurimmassa osassa tapauksista asuntolainan luototussuhde on varsin helppoa ja yksinkertaista laskea, mutta mitä enemmän lainassa on eri vakuuslajeja, vakuuksiin kohdistuvia luottoja, takauksia, pantteja tai yhtiölainaa tai muita laskentaan vaikuttavia erityisiä asioita, sitä haastavampaa on luototussuhteen laskenta. Lisäksi lain soveltaminen, ohjeistus ja toimintatavat ovat vielä vakiintumattomat, mikä asettaa omat haasteensa käytännön työhön.

Molempien haastateltavien mielestä asiakkaat ovat pääsääntöisesti olleet ainakin osittain tietoisia lainakatosta ja sen voimaantulosta. Suurin osa asiakkaista, jotka ovat tulleet keskustelemaan pankin konttoriin asuntolainasta olivat jo uuden sääntelyn alkumetreillä hyvin tietoisia siitä, että uusia vaatimuksia lainan omarahoitusosuuteen ja vakuuksiin on tullut. Toinen haastateltavista kertoi käyvänsä lainakattoasian kaikkien asiakkaiden kanssa läpi. Hänen mukaansa ”osa asiakkaista on osannut varautua säästämällä omarahoitusosuutta tai hankkimalla lisävakuutta lainalle”. Tälle asiakasryhmälle lainakatto on ollut tuttu jo heidän tullessaan lainaneuvotteluun. Sama haastateltava kertoi myös, että jotkut asiakkaat ovat olleet tietoisia, että jonkinlaisia uusia vaatimuksia asuntolainan myöntöön liittyen on tullut, mutta eivät ole riittävästi asiaan tutustuneet tai täysin ymmärtäneet sen vaikutusta lainan myöntämiseen. Näiden asiakkaiden kanssa lainakattolain rajoituksia ja vaatimuksia on käyty läpi vielä tarkemmin ja selvitetty yhdessä asiakkaan kanssa eri vaihtoehtoja. Myös toinen haastateltava kertoi, että asiakkailla on yleensä ollut joko omia säästöjä tai lisävakuutta lainalle. Ensiasunnon ostajilla on usein esimerkiksi vanhempien reaalivakuutta käytettävissään. Asunnon vaihtajilla sen sijaan on useammin vanhan asunnon myynnistä kertynyttä varallisuutta, kun asunnon hinta on saattanut vuosien kuluessa nousta ja asuntolainaa on jo ehditty lyhentää. Jotkut asiakkaat ovat halunneet ennen varsinaisen asunnon etsinnän aloittamista käydä läpi lainakaton rajoitukset pankin kanssa ja varmistaa paljonko asuntolainaa he voivat saada. Vasta tämän jälkeen he ovat alkaneet etsiä itselleen sopivaa asuntoa, kun omarahoitusosuus ja vakuuskonaisuus on jo varmistettu ja pankissa hyväksytty. Lainakaton aiheuttamat muutokset on käyty asiakkaiden kanssa läpi jollain tasolla jokaisessa asuntolainaneuvottelussa. Asiakkaan tarpeen mukaan joko syvällisemmin tai heidän ollessaan jo tietoisia muutoksista, hieman asiaa sivuten ja varmistellen, myös eri vaihtoehtoja läpi käyden. Haastateltava kertoi, että nämä asiat käydään kyllä läpi lainaneuvottelussa, vaikka asiakas ei näistä olisikaan tietoinen.

Toki on hyvä, jos asiakas on osannut varautua joko säästämällä tai keskustelemalla esim. vanhempien kanssa mahdollisesti tarvittavista lisävakuuksista. Molemmat haastateltavat ovat kohdanneet myös asiakkaita, joille uudet säännökset lainakatosta ovat tulleet aivan uutena asiana. Nämä asiakkaat ovat kuulleet lainakatosta vasta tullessaan konttoriin keskustelemaan asuntolainasta eivätkä he ole olleet tietoisia asiasta aikaisemmin. Tällaisia tapauksia ei kuitenkaan ole ollut kovin paljon. Toisen haastateltavan mukaan asiakkaat ovat pääsääntöisesti hyvin ymmärtäneet, että jos lain vaatimukset eivät täyty, ei lainaakaan voida myöntää ja asunnon hankintaa täytyy lykätä. Yleensä säästöjä ei tällöin ole ollut riittävästi tai lainkaan eikä lisävakuuttakaan ole ollut mahdollista saada, jolloin asunnon hankintaa on täytynt lykätä. Haastateltava kertoo pyrkivänsä näissä tapauksissa usein tekemään asiakkaan kanssa säästösuunnitelman tavoitteena olevan omarahoitusosuuden kartuttamiseksi avaamalla asiakkaalle esimerkiksi asuntosäästöpalkkiotilin, tekemällä toistuvan rahastosäästösuunnitelman tai avaamalla säästötilin asiakkaan tarpeen mukaan. Kun tavoite säästösummaksi on asetettu ja asiakkaalla motivaatio säästämiseen on vahva ja oman asunnon hankinta siitä riippuvainen, on tavoitteeseen helpompi päästä selkeän säästösuunnitelman avulla.

Toinen haastateltavista oli sitä mieltä, ettei lainakatto ole juurikaan vaikuttanut uusien asuntolainojen määrään tai kysyntään. Hänen mielestään asiaa on hieman vaikea arvioida, sillä asuntolainojen kysynnän vaihtelu tuntuu olevan hänen kokemuksensa mukaan hieman kausittaista, jolloin toisinaan asuntolainarintamalla on hiljaisempaa ja välillä vilkkaampaa. Toisen haastateltavista sen sijaan kertoi, että asuntolainojen kysyntä on ollut vilkasta kuten aiemminkin. Osa asiakkaista ajoitti asunnon oston ajankohtaan juuri ennen lain voimaantuloa, jolloin lainakatto oli vasta suositus. Se antoi osalle asiakkaista mahdollisuuden asunnon ostoon, joka ei olisi lain voimaan astuttua ollut enää mahdollista. Tämä näkyi pienenä piikkinä lainahakemusten ja myönnettyjen lainojen määrissä alkukesällä ennen lainakattolain voimaantuloa. Monet asuntokaupat tehtiin edeltävinä viikkoina ja osa tarkoituksella vielä juuri ennen kuun vaihdetta. Haastateltava tarkentaa vielä, että pankin lainat ovat kuitenkin aikaisemminkin pääosin täyttäneet lainakattolain vaatimukset, mutta joidenkin asiakkaiden kohdalla päätös asunnon ostosta vauhdittui. Sama haastateltava arvioi, että ”nyt jo lain ollessa voimassa, myös positiivisella talouden vireellä ja kehittyneellä työllisyystilanteella saattaa olla vaikutusta siihen, että yhä useammat tekevät päätöksen asunnon ostosta sitä mahdollisesti aiemmin siirrettyään”. Hän myös toteaa, että ”asuntolainojen kysyntään tai myönnettyjen asuntolainojen määrään ei lainakatolla isossa mittakaavassa ole suuria vaikutuksia ollut”. Molemmat haastateltavat kertoivat, ettei laki ole ainakaan toistaiseksi vaikuttanut yksittäisten asuntolainojen suuruuteen.

Kumpikin haastateltavista asiantuntijoista toteaa, että kielteisten asuntolainapäätösten määrä on saattanut hieman kasvaa, yleensä puuttuvan omarahoituksen vuoksi. Toinen heistä toteaa, että joillekin asiakkaille on täytynt lainakaton vuoksi sanoa, ettei rahoitus onnistu.

Näillä asiakkailla omia asuntoon käytettäviä säästöjä on saattanut hieman olla, mutta ei kuitenkaan riittävästi, vaikka maksukyky olisikin kunnossa. Näille asiakkaille on aikaisemmin saatu rahoitusta myöntää, mutta nyt se ei enää lain puitteissa ole mahdollista. Toisen haastateltavan mukaan yksi syy kielteisiin asuntolainapäätöksiin puutteellisen omarahoitusosuuden ohella on ostettavien täytetakausten määrän huomattava väheneminen. Aikaisemmin asuntolainoissa käytettiin enemmän vakuutusosakeyhtiön myöntämiä ostettavia täytetakauksia, jos säästöjä tai muuta lisävakuutta ei ollut saatavilla. Uusi lainakattolaki ei kuitenkaan huomioi näitä täyte- ja täytetakauksia luototussuhteen laskennassa eli niillä ei ikään kuin ole arvoa luototussuhteen kannalta vakuusmielessä. Omaa rahaa täytyy siis aina olla, jos tällaista takausta halutaan käyttää. Ennen näin ei välttämättä aina ole ollut. Haastateltavan mukaan tämä on johtanut siihen, että joidenkin asiakkaiden asunnon hankinta on lykkääntynyt. Hän kuitenkin huomauttaa, että osa tällaisista tapauksista on ollut sellaisia, joille pankki ei olisi aikaisemminkaan voinut myöntää täyttä 100% rahoitusta asuntoa varten, joten suurta vaikutusta ei ole ollut. Tämä on kuitenkin vaikeuttanut esimerkiksi sellaisten asiakkaiden asunnon hankintaa, joilla on hyvä maksukyky, muttei kertyneitä säästöjä. Haastateltava sanoo, että tämä on yksi syy, jonka vuoksi reaalivakuuksien käyttö lisävakuuksina on hänen mielestään noussut. Henkilötakauksien käytön hän kertoo nykyään muutenkin olevan todella vähäistä, käytännössä olematonta, eikä niitä enää lainakattolain puitteissa hyväksytä luototussuhteen laskennassa.

Molemmat haastatelluista asiantuntijoista kieltävät ehdottomasti myöntävänsä asuntolainasiakkaille kulutusluottoa asuntolainan jatkoksi omarahoitusosuuden kattamiseksi. Toinen kertoo, ettei näin toimita missään tilanteissa ja se on pankin päätöksellä kielletty. Hän toteaa, että on asiakkailta kuullut toisessa pankissa sellaista ratkaisua tarjottavan. Tämä on hänen mukaansa aiheuttanut hämmennystä asiakkaissa, sillä he ovat ihmetelleet, miten toisessa pankissa voidaan näin tehdä ja toisessa ei. Haastateltava arvioi tähän porsaanreikään tulevan muutosta jossain vaiheessa, sillä lainakaton tulisi kuitenkin olla kaikille asiakkaille ja pankkeille sama. Toimenkin haastateltava kertoo, etteivät he myönnä lisälainaa asuntolainan päälle. Myös hän sanoo kuulleensa, että jotkut pankit ovat myöntäneet kulutusluottoa säästöosuuden tai vakuuksien ollessa vajavaiset. Hän myös myöntää, etteivät he pankissa voi olla varmoja mistä asiakkaan asuntolainan omarahoitusosuus on peräisin. Asiakas voisi teoriassa ottaa kulutusluottoa toisesta paikasta esimerkiksi pikavippi- tai rahoitusyhtiöstä ja se tulisi ilmi vasta, jos asiakkaalle ilmaantuu maksuvaikeuksia asuntolainan suhteen. Hän ei kuitenkaan usko tällaista juuri tapahtuvan.

Toinen haastateltavista oli sitä mieltä, että asuntosäästöpalkkio- eli asp-tilien kysyntä on entisestään kasvanut lainakaton myötä. Asp-tilien avaaminen on ollut vilkasta jo ennen lainvoimaantumista, kun asiakkaat ovat etukäteen varautuneet muuttuviin säännöksiin sekä lainvoimaantumisen jälkeen. Hän kertoo, että hyvin usein esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa asi-

akkaan kanssa on keskusteltu asuntolainasta ja on käynyt ilmi, ettei tarvittavaa omarahoitusosuutta ole riittävästi, on asiakkaalle avattu asp-tili ja hän on aloittanut säästämisen asuntoa varten heti. Silloin oman asunnon hankinta lykkääntyy, mutta tavoite säästämiseen on tehty. Haastateltava kertoo myös, että jo ennen lainakaton voimaantuloa asiakkaat olivat aiempaa kiinnostuneempia asp-tiliästä ja muusta säästämisestä, sillä lainakaton voimaantulo oli tiedossa hyvissä ajoin ja monet asunnon ostoa suunnittelevat halusivat varautua muuttuvaan tilanteeseen säästämällä. Hän ottaa asp-tilin yhtenä säästämisen vaihtoehtona esille asiakkaiden kanssa myös muista pankkiasioista keskusteltaessa. Toinen haastateltavista kertoo, että ”asp-tiliä on avattu ahkerasti ja ne ovat suosittuja ja hyvä säästämisen muoto ensiasuntoa tulevaisuudessa harkitsevien keskuudessa. Asp-tiliä avatessa asetetaan säästämislle tavoite ja tehdään säästösuunnitelma, mikä helpottaa säästämisen aloittamista ja kannustaa pitkäjänteisyyteen.” Hän kertoo pankin kannustavan kaikkia asiakkaita säästämään paitsi ennen asunnon ostoa myös sen jälkeen. Hän pyrkii tekemään asiakkaille asuntolainan takaisinmaksusuunnitelman sellaiseksi, että se on mitoitettu asiakkaan tulotasoon nähden sopivaksi, jolloin asiakkaan on mahdollista säästää asuntolainan takaisinmaksun ohella esimerkiksi tilille tai rahastoon. Tällä varaudutaan paitsi yllättäviin menoihin ja niin sanotun pahan päivän varalle, myös mahdollista koron nousua varten. Haastateltava ei kuitenkaan osannut sanoa onko lainakatolla ollut vaikutusta säästämisen kysyntään kokonaisuutena tai mikä sen merkitys mahdolliselle säästämisen suosion kasvulle on.

Molemmat haastateltavat suhtautuivat lainakattoon neutraalisti tai myönteisesti. Toinen heistä kertoi heidän asuntolainojen myöntämiseen liittyvien kriteerien vakuuksien ja maksukykyyn näkökulmasta olleen pankissa hyvällä tasolla jo aikaisemminkin eli ennen lainakattolain voimaantuloa. Asiakkailta on vaadittu turvaavia vakuuksia kattamaan asuntolainaa ja lisäksi on voitu hakea esimerkiksi valtioneuvoston asuntolainalle tai vakuutusyhtiön myöntämää ostettavaa täytetakausta puuttuvalle osalle lainaa. Myös maksukyky on aikaisemminkin laskettu tarkkaan ja korkojen nousu huomioitu jo asuntolainan myöntöhetkellä. Hänen mielestään asuntolainat eivät ole ongelma ylivelkaantumisen näkökulmasta vaan ennemminkin suuret vakuudettomat kulutusluotot, joiden määrä tuntuu vain kasvavan. Toisaalta hän näkee positiivisena sen, että asunnon ostajat säästävät hieman etukäteen eikä asuntolainaa oteta koko asunnon hinnan verran. Toisen haastateltavista mielestä vielä on liian aikaista sanoa mitä vaikutuksia lainakatolla on, koska se on ollut voimassa niin vähän aikaa. Hän toteaa, että jos lainakatolla voidaan estää ylivelkaantumista, niin se on hyvä asia. Hän jatkaa kuitenkin, että pankin toimintatapoja ja lainanmyöntökriteereitä lainakatto ei kovin paljon muuttanut, joten siinä mielessä se ei heille välttämättä olisi ollut tarpeen.

4.2 Enimmäisluototussuhteen muita vaikutuksia

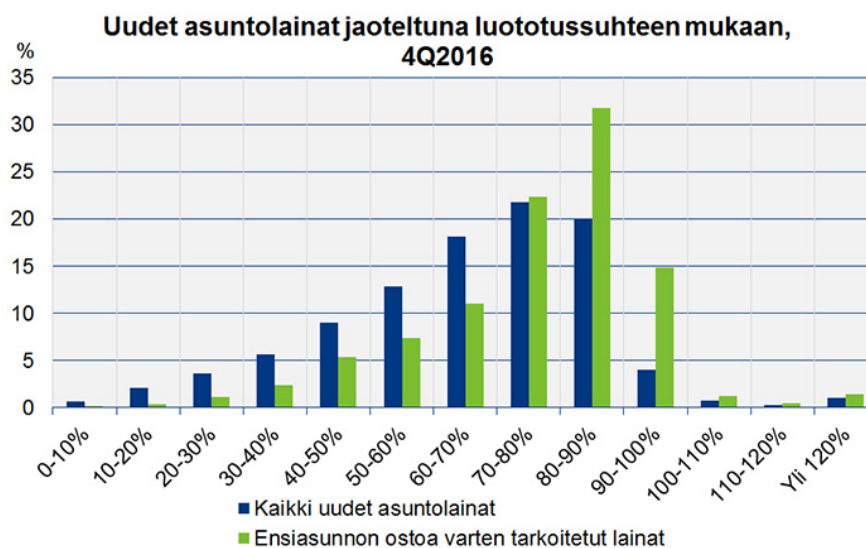
Finanssivalvonta on seurannut lainakattosääntelyn käyttöönottoa ja soveltamista tarkasti sen voimaantulosta saakka. Lainakattolaki on säädetty jo pari vuotta ennen sen voimaantuloa, joten pankeilla oli hyvin aikaa valmistautua sen mukanaan tuomiin muutoksiin. Laki astui voimaan 1.7.2016 ja sen tarkoituksena oli hillitä asuntomarkkinoiden ylikuumenemista ja kotitalouksien velkaantumista. Tähän pyritään kannustamalla asunnon hankinnan omarahoitusosuu- den säästämistä ennakkoon sekä välttämällä tilanteita, joissa asiakkaan velkojen määrä ylittää vakuuden arvon asuntojen hintojen laskiessa. Lainakattoa sovelletaan vain asuntolainoihin eli muita kuluttajaluottoja sen rajoitukset eivät koske. Tähän liittyy myös esiin tullut sääntelyn kiertäminen. Finanssivalvonta ilmaisi kantansa lainakattosääntelyn kiertämisestä jo syksyllä 2016 enimmäisluototussuhteen oltua voimassa vasta muutaman kuukauden ajan. Sen mukaan sääntelyä on helppo kiertää, jolloin sen tavoitteet jäävät toteutumatta. Koska kulutusluoton myöntämistä rajoittaa vain asiakkaan maksukyky eikä vakuudet tai omarahoituksen määrä, on pankki voinut myöntää asiakkaalle kulutusluottoa sen puuttuvan määrän, mitä asuntolainaa ei saa lainakattosääntelyn mukaan myöntää. Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan sääntelyn kiertäminen on ongelmallista myös hyvän luotonanto- ja pankkitavan näkökulmasta. Kuluttajansuojalain mukaisen hyvän luotonantotavan mukaan luottoa myöntävän tahon on meneteltävä vastuullisesti luottoa myöntäessään ja huomioitava asiakkaan etu. Finanssivalvonnan lakimies Sanna Atrila pohtii blogissaan Uusi lainakattosääntely kaippaa heti uudistamista, onko asiakkaan edun mukaista, että pankki myöntää asiakkaalle halvemman asuntolainan sijasta kalliimpaa kulutusluottoa, pidentää asuntolainan laina-aikaa tai myöntää asuntolainaan lyhennysvapaata, kunnes kulutusluotto on maksettu pois. Yleisten menettelytapojen kokonaisarviointia hankaloittavat asiakkaiden erilaiset tilanteet, olosuhteet ja yksittäistapauksien erilaisuus. Atrilan mielestä sääntelyn yksityiskohdat vaativat tarkennusta ja luototussuhteen laskennassa olisi vakuuksien sijasta tarkoituksenmukaisempaa huomioida luotonottajan ansiotaso ja takaisinmaksukyky, onhan lain tavoitteena ylivelkaantumisen estäminen. Samana syksynä Finanssivalvonnan johtokunta päätti, ettei se valtuuksistaan huolimatta rajoita asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta eikä tarvetta sen kiristämiseksi ole. Samalla se kuitenkin totesi, että nykyisten makrovälineiden lisäksi tulisi harkita sellaisten välineiden käyttöönottoa, joilla voidaan suoraan vaikuttaa kotitalouksien velanottoon esimerkiksi rajoittamalla lainan määrää suhteessa tuloihin. (Atrila, S. 2016; Finanssivalvonta 2016.)

Pankeista ainakin Nordea on myöntänyt kiertäneensä lainakattolakia. Se on myöntänyt asunnon hankintaan lainaa yli 90%:n tai ensiasunnon ostajien kohdalla yli 95%:n enimmäisluototussuhteen myöntämällä asiakkaille asuntolainan lisäksi kulutusluottoa. Nordean vähittäisasiakkaista vastaavan johtajan Jussi Mekkosen mukaan näin on voitu tehdä, jos asiakkaalla on riittävän hyvä maksukyky ja lainanhoitokulut pysyvät alle 40%:ssa käytettävissä oleviin tuloihin nähden, vaikka riittävän suurta omarahoitusosuutta tai lisärealivakuuksia ei olisikaan. Jon-

kinlaista omarahoitusosuutta on Mekkosen mukaan kuitenkin vaadittu. Nordean Kiinnitysluotopankin toiminnanjohtaja Tom Miller toteaa, että ”jos asiakkaan maksukyky on kunnossa niin lainakatto ei ole hidaste tai este asunnon hankinnalle”. Asuntolainan päälle myönnettävän lisälainan marginaali on ollut korkeampi kuin varsinaisen asuntolainan. Nordea on ottanut mallia lainakaton kiertämiseksi Ruotsista, jossa lainakattolaki on ollut voimassa jo muutaman vuoden ajan ja sen kiertäminen kulutusluottoa myöntämällä on yleinen käytäntö. OP Pankissa on käyty sisäistä keskustelua asuntolainan täydentämistä kulutusluotolla ja päädytty siihen, että näin ei toimita. OP:n lisäksi ainakin Danske Bank ja Säästöpankki ovat kertoneet, etteivät ne myönnä kulutusluottoa asunnon omarahoitusosuuden kattamiseksi. Enimmäisluototussuhteen tavoitteena oli kotitalouksien velkaantumisen ja riskien hillitseminen. Kulutusluoton myöntäminen asuntolainan päälle ei varsinaisesti riko lakia, mutta ei myöskään noudata sen peruseriaa ja tarkoitusta. Finanssivalvonta on aikaisemmin varoittanut pankkeja enimmäisluototussuhteen ehtojen kiristämisestä, jos lakia kierretään. Yksi ratkaisu lainakaton kiertämisen hillitsemiseksi voisi Finanssivalvonnan ehdotuksen mukaan olla, että asuntoluotoiksi katsottaisiin kaikki asunnon hankintaan tarkoitetut luotot vakuuksista riippumatta. (Lasila, A. 2016; Hanhinen, H. 2017; Finanssivalvonta 2017.)

Ensimmäiset raportit uusien asuntolainojen toteutuneista luototussuhteista kerättiin vuoden 2016 viimeisen vuosineljänneksen tilanteesta ja julkaistiin Finanssivalvonnan toimesta maaliskuun lopulla 2017 (Kuvio 3). Tällä hetkellä asuntolainan enimmäisluototussuhde saa olla ensiasunnon ostajilla 95% ja muilla 90% vakuuksien käyvästä arvosta. Uusien asuntolainojen keskimääräinen luototussuhde oli tarkastelujakson aikana noin 67,6%. Ensiasuntoa varten otettuja lainoja oli noin 18% kaikista nostetuista uusista asuntolainoista ja niiden keskimääräinen luototussuhde oli 77,5%. Noin 6 prosentilla uusista asuntolainoista oli kuitenkin korkea luototussuhde eli yli 90%. Ensiasuntolainoissa oli korkeampia luototussuhteita kuin kaikissa uusissa asuntolainoissa. Enimmäisluototussuhteen ylittäviä, sääntelyn vastaisesti myönnettyjä asuntolainoja oli jopa 2,9% uusista asuntolainoista, joista noin neljännes kohdistui ensiasuntoihin. Finanssivalvonta ilmoitti ryhtyneensä korjaaviin toimenpiteisiin näiden osalta. Raportin perusteella voidaan todeta myös, että korkeampien luototussuhteiden lainoissa on tyypillisesti pidemmät laina-ajat kuin lainoissa, joissa on matalampi luototussuhde. Finanssivalvonnan pääanalyttikko Mervi Toivanen toteaa kirjoituksessaan, ettei lainakatto estä suuria asuntolainoja, asuntojen hintojen haitallista nousukierrettä, asuntomarkkinoiden ylikuumenemistä eikä siten myöskään kotitalouksien ylivelkaantumista, jota sillä tavoiteltiin. Nykyistä vakuuksiin perustuvaa lainakattoa voidaan kiertää ottamalla kulutusluottoa lisälainaksi. Lisäksi luototussuhteen laskennassa huomioidaan myös muut kuin ensisijainen asuntopantti eli ostettava asunto. Tämä mahdollistaa suurempien asuntolainojen ottamisen ja siten altistaa kotitaloudet ylivelkaantumiselle. Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on noussut historiansa korkeimmalle tasolle, josta Finanssivalvonta on esittänyt huolensa ja josta myös Euroopan järjestelmäkomi-

tea on varoittanut Suomea syksyllä 2016. Kotitalouksien tuloihin sidotuilla makrovakaustyökaluilla olisi suora vaikutus kotitalouksien ylivelkaantumisen vähenemiselle. Tuloihin sidottu lainakatto voitaisiin toteuttaa esimerkiksi asettamalla raja asuntoluoton määrälle suhteessa vuosituloihin tai kuukausittaisten lainanhoitomenojen määrälle suhteessa tuloihin. Lisäksi Finanssivalvonta on ehdottanut, että enimmäislautotussuhteen laskennassa huomioitaisiin vakuuksina vain ostettava asunto eikä asiakkaan kaikkia vakuuksia, joka hillitsisi suurien luottojen myöntämistä. (Toivanen, M. 2017, Finanssivalvonta 2017.)



Kuvio 3: Uusien asuntolainojen luototussuhteet (Finanssivalvonta 2017.)

Finanssivalvonta on ilmaissut huolensa asuntomarkkinoiden kuumenemisesta. Tilastojenkin valossa kotitalouksien velkaantuminen jatkuu ja keskittyy pienelle joukolle. Sekä asunto- että kulutusluottokanta kasvavat eikä lainakatolla ole ollut juurikaan merkitystä, vaikka lainakattosääntelyn piti tiukentaa lainoitusta. Korkotaso on tällä hetkellä historiallisen matalalla tasolla, mutta mahdollisesti jo lähivuosien aikana tapahtuva korkotason selvä nousu voi ajaa monet kotitaloudet maksuvaikeuksiin. Finanssialan mielestä kokemuksia lainakatosta pitäisi kerätä pidemmältä ajalta ja eri suhdanteista, jotta johtopäätöksiä lainakaton toimivuudesta voitaisiin tehdä. (Lähteenmäki, P. 2017, Saarinen, M. 2017.)

5 Johtopäätökset ja kehitysehdotukset

Tutkimuksen mukaan asuntolainan enimmäislautotussuhteen käyttöönotolla ei ole ollut suuria vaikutuksia pankin X asuntolainanmyöntöön kokonaisuutena. Luotonmyöntöprosessiin lainakatto on vaikuttanut vain vähän. Käytännön työskentelyn kannalta merkittävämpänä asiana esiin nousi luototussuhteen laskentaan liittyvä mahdollinen epävarmuus monimutkaisten vakuuskokonaisuuksien osalta. Lainakaton ollessa vielä suhteellisen uusi asia, ei vakiintuneita

käytäntöjä ja vankkaa osaamista välttämättä ole vielä päässyt syntymään, jolloin virheen mahdollisuus saattaa kasvaa. Asiakkaalle annettu luottolupaus on pankkia sitova, jolloin väärin laskettu luototussuhde voi aiheuttaa ongelmia, jos luototussuhde on lain vastainen eli liian korkea. Pankin tulisikin kehittää toimihenkilöille suunnattuja työkaluja oikean ja tarkan luototussuhteen laskentaan, jolloin virheiden mahdollisuus voidaan minimoida ja samalla helpottaa käytännön työtä. Pankkisovellukseen tulisi tehdä asuntolainan luototussuhteen laskentaan tarkoitettu laskuri, jolla luototussuhteen voisi laskea heti asuntolainahakemusta tehtäessä. Tutkimuksessa selvisi myös, että enimmäisluototussuhteen vaikutus asuntolainojen kysyntään, myönnettyjen asuntolainojen määrään tai asuntolainojen suuruuteen on ollut vähäinen. Tästä huolimatta kielteisten asuntolainapäätösten määrä on hieman noussut, joista osa johtuu suoraan asuntolainan vakuuksien ehtojen kiristymisestä. Samanaikaisesti säästäminen ja sen tarve lisääntynyt. Pankki voisi kartoittaa asiakkaan tulevaisuuden suunnitelmia ja ennakoida tulevaa asunnon omarahoitusosuuden tarvetta jo hyvissä ajoin. Asiakkaalle laadittava henkilökohtainen säästösuunnitelma luo paremmat mahdollisuudet asuntolainan myöntämiseen tulevaisuudessa. Tässä voidaan hyödyntää niin asp-tiliä, rahastosäästämistä kuin säästötilejäkin tai näiden säästämismuotojen yhdistelmiä. Tärkeintä olisi saada asiakas innostumaan pitkäjänteisestä säästämisestä. Samalla se sitouttaa asiakasta pankkiin ja luo edellytykset pitkäaikaiselle asiakkuudelle.

Kokonaisuudessaan voidaan tutkimuksen perusteella todeta, että lain vaikutukset ovat konttoritasolla ainakin toistaiseksi olleet suhteellisen pieniä. Aika näyttää mikä vaikutus enimmäisluototussuhteella on ollut valtakunnallisella tasolla kotitalouksien velkaantumisen näkökulmasta. Tähän tarvitaan kuitenkin kokemuksia pidemmältä ajalta ja eri taloudellisista suhdanteista.

Lähteet

Kirjalliset lähteet

Alhonsuo, S., Nilsén, A., Nousiainen, S., Pellikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2., uudistettu painos. Jyväskylä: Bookwell.

Kontkanen, E. 2016. Pankkitoiminnan käsikirja.4. uudistetun painoksen (2015) lisäpainos. Vantaa: Hansaprint.

Lassila, A. 2016. Nordea kiertää lainakattoa. Helsingin Sanomat. 14.10.2016.

Sähköiset lähteet

Atrila, S. 2016. Uusi lainakattosäntely kaipaa heti uudistamista. Finanssivalvonta. Viitattu 18.11.2017. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/blogit/Pages/lainakatto.aspx>

Lapatto, M. 2017. Kiristykset lainakattoon heikentäisivät työvoiman liikkuvuutta. Viitattu 21.11.2017. http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/toimiiko_lainakatto.aspx

Lähtenmäki, P. 2017. Lainakatto petti, Finanssivalvonta harkitsee tiukennusta. Talouselämä. Viitattu 21.11.2017.

Finanssialan keskusliitto. 2015. Hyvä pankkitapa. Viitattu 25.9.2016. http://www.finanssiala.fi/materiaalit/Hyva_pankkitapa.pdf

Finanssivalvonta. 2013. Standardi 2.1 Rahoituspalvelujen tarjoamisessa noudatettavat menettelytavat. Määräykset ja ohjeet. Viitattu 26.9.2016 http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Uusi/Kumotut/Documents/kumotut_rahoytussektorin_standardit_maaraykset_ohjeet/2.1.std4.pdf

Finanssivalvonta. 2015. EU:n valvontakehikko. Viitattu 1.10.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/EU-valvonta/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2015. Luototussuhteen laskenta. Määräykset ja ohjeet 03/2015. Viitattu 20.9.2016. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Uusi/Documents/2015_03.M1.pdf

Finanssivalvonta. 2015. Luottoyhteisöt. Viitattu 20.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Palveluntarjoajat/Pankkiala/Luottoyhteisot/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2016. Makrovakauspäätös. Lehdistöiedote 25/2016. Viitattu 18.11.2017. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/pages/25_2016.aspx

Finanssivalvonta. Makrovakaussäntely. 2015. Viitattu 19.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakaussäntely/makrovakaussäntely/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. Mitä on makrovakaussäntely? 2015 Viitattu 18.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakaussäntely/makrovakaussäntely/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2015. Mitä on makrovakaussäntely? Viitattu 18.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakaussäntely/makrovakaussäntely/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2015. Talletuspankit. Viitattu 20.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Palveluntarjoajat/Pankkiala/Talletuspankit/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2016. Asuntolainat. Viitattu 20.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2016. Vakavaraisuusvalvonta. Viitattu 24.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Vakavaraisuusvalvonta/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta. 2017. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/valtari/Pages/Asuntolainat_032017.aspx

Finanssivalvonta. 2011. Valvonta. Viitattu 24.9.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Pages/Default.aspx>

Hanhinen, H. 2017. Lainakatto ei muuttanut pankkien arkea-ekonomisti arvostelee: Lainakatto helppo kiertää. Viitattu 21.11.2017. <https://yle.fi/uutiset/3-9703840>

Hirvelä, S. 2012. Lainakatto jarruttaisi koko asuntomarkkinaa. Viitattu 22.11.2017. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/lainakatto-jarrut-%20taisi-koko-asuntomarkkinaa/ZF8k2Q7x>

Laki Luottolaitostoiminnasta. 610/2014. Viitattu 27.9.2016. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140610#Pidp3492816>

Saarinen, M. 2017. Lainakatto ei taittanut velkakäyriä. Kauppalehti. 20.4.2017. Viitattu 22.11.2017. <https://m.kauppalehti.fi/uutiset/lainakatto-ei-taittanut-velkayraa/sDcnGS8m?ref=twitter:8225>

Suomen Pankki. Finanssivalvonta. Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista. Suomen Pankin selvitykset ja raportit. Viitattu 9.10.2017. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/14625/Asuntolainojen_riskipainojen_korottamisen_perusteista.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Suomen Pankki. Finanssivalvonta. Makrovakauseraportti 1.2016. Suomen Pankin selvitykset ja raportit. Viitattu 23.10.2016. http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/makrovakauseraportti/Documents/1_2016_Makrovakauseraportti.pdf

Suomen Pankki. Makrovakaus. Viitattu 9.10.2017. <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/makrovakauseraportti/>

Toivanen, M. 2017. Asuntolainanottajien keskimääräinen luototussuhde lähes 70 prosenttia. Viitattu 19.11.2017. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/valtari/Pages/Asuntolainat_032017.aspx

Vauhkonen, J. & Putkuri, H. 2013. Lamauttaako vai vakauttaako lainakatto Suomen asuntomarkkinat? Kansantalouden aikakauskirja 109. vsk 1/2013. Viitattu 18.9.2016. http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/vauhkonen_putkuri.pdf

Kuviot

Kuvio 1 Pankkien keskeisten riskien riippuvuudet ja ulottuvuus (Kontkanen 2016)	9
Kuvio 2: Euroopan finanssivalvontajärjestelmä (Finanssivalvonta, 2015.).....	14
Kuvio 3: Uusien asuntolainojen luototussuhteet (Finanssivalvonta 2017.).....	33

