

Valvottavatiedote henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta

20/501/2010

Finanssivalvonta lähetti Suomessa toimiville pankeille 31.3.2010 kirjeen (Dnro 17/499/2010) pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaamisesta.

Finanssivalvonta keskusteli kirjeen suosituksista pankkien kanssa 29.4.–6.5. järjestetyissä tapaamisissa. Finanssivalvonta antaa tällä tiedotteella palautetta käydyistä keskusteluista ja täsmentää joiltakin osin 31.3.2010 antamia suosituksia henkilöasiakkaiden asuntorahoituksen osalta.

Tämä valvottavatiedote on laadittu edellä mainitun kirjeen tavoin asiakkaansuojanäkökulmasta. Erityisesti nykyisessä matalan markkinakorkotason tilanteessa on vaarana, että asiakkaat ottavat ylisuuria asuntolainoja. Asiaan on kiinnitetty huomiota myös muissa Pohjoismaissa. Ruotsissa ja Norjassa on annettu asuntorahoitukseen liittyviä rajoittavia suosituksia.

Finanssivalvonta suosittaa, että henkilöasiakkaiden asuntorahoitusta harjoittavat suomalaiset luottolaitokset sekä ulkomaisten pankkien Suomessa toimivat sivuliikkeet ottavat huomioon Finanssivalvonnan 31.3.2010 lähettämässä kirjeessä ja tässä valvottavatiedotteessa esitetyt periaatteet omassa toiminnassaan.

Finanssivalvonta toteuttaa syksyllä 2010 otantapohjaisen asuntorahoitus selvityksen, jonka avulla hankitaan tietoja asuntorahoituksen nykytilasta ja arvioidaan annettujen suositusten noudattamista.

Maturiteettirajoite maksuvaralaskennassa

Finanssivalvonta kehotti aiemmassa kirjeessään pankkeja tekemään systemaattisesti maksuvaralaskelman kaikille uusien asuntolainojen hakijoille. Maksuvaralaskelman lainanhoitomenoja arvioitaessa tulisi ottaa mukaan kaikki pankin tiedossa olevat asiakkaan vastuut. On käynyt ilmi, että pankeissa käytetään maksuvaralaskelmissa selvästi erilaisia maturiteettijaksoja. Käytäntöjen yhdenmukaistamiseksi ja realististen maksuvaralaskelmien edistämiseksi Finanssivalvonta suosittaa, että laskelmissa käytettävän lyhennysohjelman maturiteetti on korkeintaan 25 vuotta.

Luototusaste

Kireässä pankkien välisessä kilpailussa on korkean luototusasteen käyttö tullut asuntorahoituksessa varsin yleiseksi. Tämä on omiaan lisäämään vaaraa, että asiakas mitoittaa asuntoluottonsa liian suureksi ja siten altistuu merkittävästi asuntojen hintariskille. Lainan koon tulisikin olla kohtuullinen ottaen huomioon sekä asunnon ostohinta että luotonsaajan velanhoitokyky.

Finanssivalvonta suositti kirjeessään näiden kasvaneiden riskien vuoksi pankkien edellyttävän asiakkaalta riittävää omarahoitusosuutta, koska se vähentää asiakkaan hintariskiä suhteessa ostettavaan asuntoon. Tämän suosituksen noudattaminen on osoittautunut pankeille haasteelliseksi kireässä kilpailussa. Muiden kirjeessä olleiden suositusten osalta käyttöönotto on edennyt pankeissa Finanssivalvonnan tietojen mukaan hyvin.

Finanssivalvonta kehottaa pankkeja varovaisuuteen ja huolellisuuteen korkean luototusasteen asuntolainoituksessa. Jos pankki myöntää luoton täysin tai lähes täysin lainarahalla ostettavaan asuntoon, sen tulee erityisen vastuullisesti ja huolellisesti arvioida lainan hakijan takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä ja vakuusasetmaa.

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

Lisätiedot

Valvottavatiedotteeseen liittyviä lisätietoja antavat apulaisjohtaja Jukka Vesala, puhelin 010 831 5374, ja toimistopäällikkö Veli-Jukka Lehtonen 010 831 5373.