

---

**Rahoitusasteen toteutuminen Hämeenlinnan Seudun  
Osuuspankin asuntorahoituksessa**



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

Visamäki, syksy 2013

Heidi Koivunen



VISAMÄKI  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Laskenta ja rahoitus

---

<b>Tekijä</b>	Heidi Koivunen	<b>Vuosi</b> 2013
<b>Työn nimi</b>	Rahoitusasteen toteutuminen Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin asuntorahoituksessa	

---

## TIIVISTELMÄ

Finanssivalvonta on antanut pankeille suosituksen painottaa asuntorahoituksessa riittävää omarahoitusastetta tämänhetkisen huonon taloustilanteen vuoksi. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia rahoitusastesuosituksen toteutumista Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin asuntorahoituksessa.

Työn teoriaosuudessa perehdytään rahoituksen riskeihin ja niistä tarkemmin luottoriskiin ja sen hallinnan välineisiin. Lisäksi perehdytään rahoitusasteeseen, Finanssivalvonnan ohjeistuksiin siitä, sekä tiukennetun rahoitusastesuosituksen taustoihin. Lähdemateriaalina on käytetty kirjallisuutta pankkitoiminnan ja luototuksen ohjeista, Finanssivalvonnan standardeja sekä Finanssivalvonnan suorittamia tutkimuksia rahoitusasteen toteutumisesta vuosina 2010 ja 2012.

Varsinainen tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena otannan perusteella Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa huhti-, touko-, kesä- ja heinäkuussa 2013 myönnettyistä asuntoluotoista. Tutkimuksessa perehdyttiin rahoituspäätöksissä ilmoitettuihin rahoitusasteisiin sekä perusteluihin niiden taustalla. Päätuloksena voidaan sanoa, että rahoitusastesuositusta noudatetaan Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa melko hyvin, ja suosituksen ylittävien tapausten määrä oli prosentuaalisesti melko pieni.

**Avainsanat** rahoitusaste, luottoriski, asuntorahoitus

**Sivut** 25 s. + liitteet 1 s.

VISAMÄKI  
Degree Programme in Business Economics  
Accounting

---

<b>Author</b>	Heidi Koivunen	<b>Year</b> 2013
<b>Subject of Bachelor's thesis</b>	The loan to value implementation in the mortgage lending at Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki	

---

ABSTRACT

The Financial Supervisory Authority has recommended banks to emphasize the importance of self-finance in mortgages due to the current economic situation. The aim of this thesis is to search the implementation of the recommendation in mortgage lending at Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki.

The theory part of the thesis discusses the risks of financing, especially the credit risk and the tools to control it. The theory also deals with the loan to value (ltv) and the instructions the Financial Supervisory Authority has given of it as well as the reasons why the recommendations of the ltv have been made stricter. The sources of this thesis include literature on banking and loan giving, standards which the Financial Supervisory Authority has given and studies by the Financial Supervisory Authority of the implementation of the ltv in the years 2010 and 2012.

The actual research was implemented using the quantitative method as a sample survey of mortgages granted between April and July of 2013 at Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki. The survey studied and analyzed the ltv and the reasoning behind it. As the main result it can be said that the recommendation is fairly well followed at Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki and the percentage of cases that exceed the recommendation is quite low.

**Keywords** loan to value, credit risk, mortgage

**Pages** 25 p. + appendices 1 p.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	RAHOITUKSEN RISKIT.....	3
2.1	Luottoriski.....	3
2.2	Luottoriskin hallinta.....	4
2.3	Markkinariski.....	5
2.4	Operatiivinen riski.....	5
3	LUOTTORISKIN HALLINNAN VÄLINEET.....	6
3.1	Pankin näkökulma.....	6
3.1.1	Maksukyky.....	6
3.1.2	Vakuudet.....	6
3.1.3	Luottoluokat.....	8
3.2	Asiakkaan näkökulma.....	9
3.2.1	Luoton takaisinmaksuturva.....	9
3.2.2	Korkovaihtoehdot.....	9
3.2.3	ASP-laina.....	10
3.3	Lainan ehdot.....	11
4	RAHOITUSASTE.....	13
4.1	Finanssivalvonnan määräykset ja suositukset rahoitusasteesta.....	13
4.2	Laskeminen.....	13
4.3	Finanssivalvonnan tutkimukset.....	15
5	OTANTATUTKIMUS.....	17
5.1	Rahoitusaste myönnettyissä asuntolainoissa.....	17
5.2	Rahoitusastesuosituksen ylittävät tapaukset.....	18
5.3	Rahoitusastesuosituksen ylityksen perustelut.....	19
5.3.1	Ylitetty suojaamistarkoituksessa.....	20
5.3.2	Ylitetty ja perusteltu hyvällä luottoluokalla, maksukyvyllä ja varallisuusasemalla.....	20
5.4	Yli 100 prosentin rahoitusasteet.....	20
5.5	Laina-ajat ja lyhennystavat.....	21
6	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	23
	LÄHTEET.....	25

Liite 1 Otannan yli 90 prosentin rahoitusasteen ylittävät tapaukset

# 1 JOHDANTO

Pankeilla on merkittävä rooli luottojen myöntäjänä, ja suurin osa myönne- tyistä luotoista on kotitalouksien luottoja (Kontkanen 2009, s. 144). Asun- tolainat muodostavat valtaosan kotitalouksien luotoista, ja niitä nostetaan joko asuntojen rakentamista, asumisoikeusosuuksien tai asuntojen ostoa sekä asuntojen kunnostusta ja peruskorjausta varten. Niiden lisäksi pan- keista nostetaan opintolainaa sekä kulutusluottoja. Luotonottohalukkuu- teen ovat vaikuttaneet niin kohtuullinen korkotaso kuin myös kotitalouksi- en luottamus omaan talouteensa. (Kontkanen 2009, s. 151.)

Tällä hetkellä korkotaso on hyvin matalalla, mikä ajaa ihmisiä ottamaan asuntolainaa nyt kun se on halpaa. Siinä on kuitenkin riskinsä, ja Finanssi- valvonta on huolissaan siitä, miten asiakkaat saavat maksettua luottoinsa, kun korkotason noustessa vakuutena olevien asuntojen realisoinnista saa- tavat kauppahinnat eivät välttämättä enää kata velkoja asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa. Finanssivalvonta onkin kehottanut pankkeja pai- nottamaan riittävää omarahoitusastetta luotoissa, sekä välttämään yli 90 prosentin rahoitusastetta ilman huolellista hakijan maksukyvyyn ja vakuus- aseman arviointia.

Kilpailu pankkien välillä on kuitenkin kovaa ja siksi asuntolainoja myön- netään melko yleisesti korkealla rahoitusasteella. Se taas lisää riskiä, että asiakas mitoittaa lainan tarpeensa liian suureksi ja altistuu korkealle riskil- le asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa. Finanssivalvonta on tehnyt aiheesta jo kaksi tutkimusta, ensimmäisen vuonna 2010 ja toisen vuonna 2012. Vuoden 2012 tutkimuksesta käy ilmi, että suositeltu 90 prosentin rahoitusaste ylitetään 37 prosentissa tapauksista, joista kolme neljäsosaa ylittää jopa 100 prosentin rahoitusasteen.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on ensin teoriassa esitellä luottopro- sessissa esiintyviä riskejä pääpiirteissään ja tuoda esiin erityisesti luotto- riskin hallinnan välineitä sekä nostaa esiin sekä Finanssivalvonnan ohjeis- tuksen että myös OP-Pohjola-ryhmän oman ohjeistuksen rahoitusasteesta. Pääaiheena on tutkia rahoitusasteen toteutumista Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa, mikä tehdään otannan perusteella Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa huhti-, touko-, kesä- ja heinäkuussa 2013 myönne- tyistä asuntolainoista. Saatua tietoa verrataan Finanssivalvonnan aikaisempiin tutkimuksiin rahoitusasteesta ja tarkoituksena on myös tuottaa tietoa Hä- meenlinnan Seudun Osuuspankille lainojen rahoitusasteista ja annettujen ohjeistusten toteutumisesta.

Työn varsinaisia tutkimuskysymyksiä ovat seuraavat:

- Mitä riskejä luotonantoon liittyy ja miten niihin voidaan varautua?
- Mikä rahoitusaste on ja miksi sitä seurataan?
- Mikä on otannan keskimääräinen rahoitusaste ja mikä on 90:n ja yli 90 prosentin rahoitusasteiden määrä?
  - o Miten rahoitusastesuosituksen ylitykset on perusteltu ja miten perustelut jakautuvat?

---

Otantatutkimuksessa sovelletaan määrällistä eli kvantitatiivista menetelmää, jolla selvitetään otannan luottojen rahoitusasteet ja jaotellaan luotot rahoitusasteiden perusteella kolmeen ryhmään: alle 90 prosentin rahoitusasteet, 90 – 100 prosentin rahoitusasteet ja yli 100 prosentin rahoitusasteet. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää perustelut 90 prosentin ja sen ylittävien rahoitusasteiden taustalla ja tutkia, miten Finanssivalvonnan antamaa ohjeistusta noudatetaan Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa.

Työn toimeksiantajana on Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki, joka kuuluu Suomen johtavaan finanssiryhmään, OP-Pohjolaan. Osuuspankit ovat kukin oma vähittäispankkitoimintaa harjoittava talletuspankki ja kaiken kaikkiaan Osuuspankkeja on noin 200 ympäri Suomen. Yritysmuodoltaan Osuuspankit ovat osuuskuntia, jotka ovat jäsentensä omistamia. Omistajajäsenyys on tärkeä osa Osuuspankkien toimintaa ja periaatteena on se, että jokaisella omistajajäsenellä on oma ääni, jolla pääsee vaikuttamaan pankin päätöksenteossa. Oman pankkinsa omistajajäseneksi pääsee maksamalla jäsenmaksun.

Osuuspankit tarjoavat myös yhdessä Pohjola-vakuutusten kanssa asiakkaille mahdollisuuden keskittää sekä pankki- että vakuutusasiointinsa saman katon alle. Se helpottaa huomattavasti asiointia, kun molemmat saa hoidettua samassa paikassa, joko paikan päällä tai esimerkiksi verkossa. Sen lisäksi että keskittäminen helpottaa asiointia, siitä myös tarjotaan asiakkaille erilaisia etuja, joista suurin on OP-bonukset ja niiden hyödyntäminen sekä pankkipalveluiden maksuihin, että myös vakuutusmaksuihin.

Työn toimeksiantaja on Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki, joka koostuu kuudesta eri konttorista: Lammin-Tuuloksen aluekonttori, Pääkonttori, Hätilän konttori, Kalvolan aluekonttori, Hattulan aluekonttori ja Rengon aluekonttori. Omalla toimialueellaan Kanta-Hämeessä Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki on markkinajohtaja, ja suuri osa alueen asukkaista on sen asiakkaita.

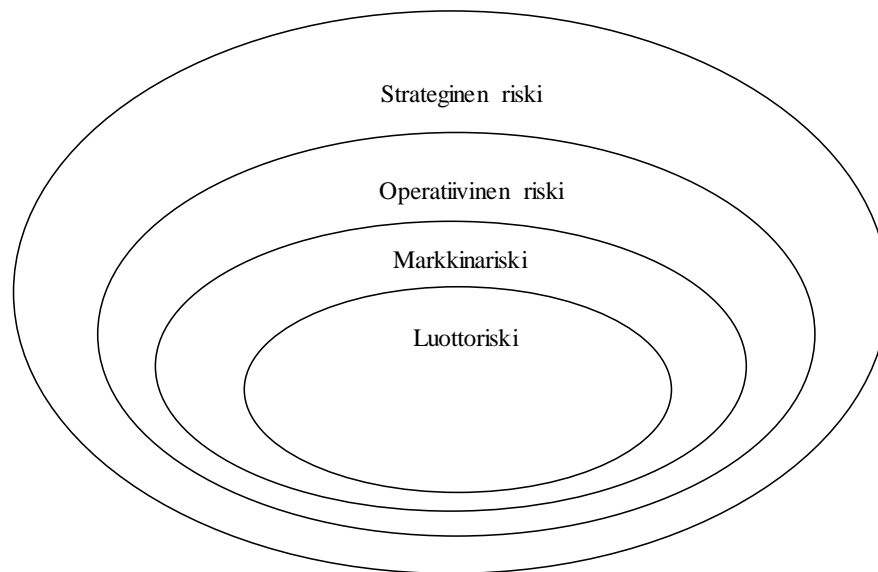
Osuuspankin verkkosivujen mukaisesti Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin perustehtävänä on ”tuottaa korkeatasoisilla pankki- ja vakuutuspalveluilla hyötyä omistajajäsenilleen ja asiakkailleen sekä edistää taloudellista toimeliaisuutta Hämeenlinnan seudulla”. Pankki- ja vakuutuspalveluita tarjotaan kattavasti kaikissa palvelukanavissa aina konttoripalvelusta verkkoasiointiin.

Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa asiakkaista pidetään huolta ja heille tarjotaan keskittämisestä kertyneitten bonusten lisäksi erilaisia paikallisia etuja. Pankin arvot – yksilön arvostaminen, luotettavuus ja vastuullisuus, uudistuminen sekä yhdessä menestyminen – kuvaavat hyvin tavoitetta olla asiakkaille paras mahdollinen vaihtoehto pankki- ja vakuutusasioiden hoitoon. (op.fi.)

## 2 RAHOITUKSEN RISKIT

Erkki Kontkanen määrittelee teoksessaan Pankkitoiminnan käsikirja (2009) pankeille kolme keskeisintä riskityyppiä, jotka ovat luottoriski, markkinariski ja operatiivinen riski. Nämä riskit esiintyvät erillään, mutta usein ne vaikuttavat myös toisiinsa, esimerkiksi markkinariskin toteutuminen saattaa realisoitua myös luottoriskinä. Teoksessa huomautetaan, että monelta osin pankkeja koskevat samat riskit kuin kaikkia muitakin yrityksiä, mutta rahoitustehtäväänsä hoitaessaan pankit ottavat kantaakseen lisäksi vielä rahoituksen välityksen riskit. Riskinotolla pankit hakevat tuottoja itselleen, mutta vastapainona riskin toteutuminen voi vaikuttaa yleisesti jopa pankkien taloudelliseen asemaan ja suuren yksittäisen riskin tai usean riskin toteutuminen yhtäaikaaisesti voi johtaa yksittäisen pankin kaatumiseen.

Kolmen edellä mainitun riskin lisäksi Kontkanen nostaa esiin vielä neljännen, strategisen riskin. Sillä tarkoitetaan tilannetta, jossa yksittäisellä pankilla ei ole selkeää liiketoimintastrategiaa tai jos strategia on, se vaarantaa pankin taloudellisen aseman. Strateginen riski on siis kokonaisriski, joka liittyy pankkitoiminnan epävarmuuteen.



Kuva 1: Keskeisten riskien väliset riippuvuudet ja ulottuvuus (Kontkanen 2009, s. 88).

Kuten aiemmin jo todettiin, pankkitoiminnan keskeiset riskit vaikuttavat usein toisiinsa. Kuten kuva 1 osoittaa, voidaan strategista riskiä arvioida muiden riskien yhdistelmänä.

### 2.1 Luottoriski

Käsitteellä luottoriski tarkoitetaan sitä, että toinen osapuoli ei välttämättä täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriski on pankkitoiminnassa merkittävin riski ja sen hallinta on osa sisäistä valvontaa. Kontkanen teoksessa huomautetaan, että pankin vakavaraisuutta laskettaessa luottoriskin osuus saattaa olla jopa 70 prosenttia kokonaisriskistä. Pääomien riit-

tävyuden varmistaminen suhteutettuna toiminnassa otettuihin riskeihin ja riskien toteutumisen aiheuttamiin tappioihin on tärkeää ja luottoriskien hallinnalla ja valvonnalla voidaan siihen suuresti vaikuttaa. (Finanssivalvonta, standardi 4.4a.) Tavoitteena on rajoittaa luottoriskien negatiiviset tulosvaikutukset hyväksyttävälle tasolle. Kontkanen huomauttaa Pankkitoiminnan käsikirjassa (2009), että luottoriski voi syntyä luotonannon lisäksi myös takauksista, dokumenttimaksuista, maa- ja selvitysriskeistä sekä johdannais- ja muista rahoitusinstrumenteista. Suurin osa pankin luottoriskeistä syntyy kuitenkin luotonannosta yrityksille ja henkilöasiakkaille.

Toteutuessaan luottoriski ilmenee järjestelemättöminä saamisina, eli luotona, jonka pääoma ja/tai korko on ollut kolme kuukautta maksamatta. Tällainen järjestelemätön saaminen ei aina välttämättä muutu luottotappioksi, mutta se on mahdollista. Lopullisen luottotappion suuruuteen vaikuttavat luoton vakuuksien arvo, mahdollisten muiden velkojen määrä, mikäli esimerkiksi yritys on ajautunut konkurssiin, ja etuoikeusasema. Lisäksi on myös mahdollista, että asiakkaan tilanne tervehtyy ja luotto poistuu järjestelemättömistä saamisista. (Kontkanen 2009, s. 87.)

## 2.2 Luottoriskin hallinta

Finanssivalvonta edellyttää, että hyvän luottoriskin hallinnan toteuttamiseksi valvottavalla, eli tässä tapauksessa pankilla, tulee olla luottoriskistrategia sekä luottoriskien tunnistamiseen, mittaamiseen, rajoittamiseen, seurantaan ja valvontaan tarvittavat menettelytavat. Luottoriskistrategiaan tulee sisällyttää Finanssivalvonnan standardin 4.4a (2004) mukaisesti ainakin seuraavat:

- *Luotonannossa tavoiteltu asiakasrakenne ja luottojen jakautuminen luottolajeittain, toimialoittain, maantieteellisesti, valuutoittain ja maturiteeteittain*
- *Kohdemarkkinat*
- *Riskinkantokyvyn perusteella määritelty riskinotto- ja riskien hajautuksessa ja riskeiltä suojautumisessa noudatettavat periaatteet*
- *Luottosalkulle asetetut laatu-, tuotto- ja kasvutavoitteet.*

Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin helmikuussa 2012 julkaistussa ohjetiedostossa Luottoriskien hallinta tarkoitetaan hallinnalla erilaisten luotonannon tavoitteiden asettamista, näiden mukaan johtamista, valvontaa ja raportointia. Siinä määritellään luottoriskien hallinnan tehtävä seuraavasti:

*Sovittaa luotonantoon liittyvä riskinotto OP-Pohjola-ryhmän strategian pohjalta pankin omaan riskinotto- ja varmistaa liiketoiminnassa menettelyt, joilla luottoriski pysyy omien riskilimiittien ja OP-Pohjola osk:n osuuspankeille asettamien valvontarajojen puitteissa.*

Luottoriskien hallinnalla siis varmistetaan että kaikissa tilanteissa pääomat riittävät suhteessa otettuihin riskeihin ja riskien toteutumisen mahdollisesti aiheuttamiin tappioihin.



---

### 2.3 Markkinariski

Markkinariskillä käsitteenä tarkoitetaan Kontkanen teoksen (2009) mukaan markkinatilanteen muutoksista aiheutuvaa arvon muutosta. Markkinariskin osa-alueita ovat valuuttakurssiriski, korkoriski, arvopapereiden ja kiinteistöjen hintariski sekä markkinalikviditeettiriski. Kun markkinahinnat muuttuvat valvottavan kannalta epäedulliseen suuntaan, markkinariski realisoituu. Markkinariskin voimakkuus ja vaikutusnopeus saattavat vaihdella huomattavastikin, esimerkiksi kiinteistöjen hintataso seurailee talouden kehitystä hitaammalla vauhdilla kun taas valuuttakurssien ja korkotason muutoksen näkyvät niistä riippuvien arvopapereiden arvossa välittömästi. (Kontkanen 2009, s. 91.)

### 2.4 Operatiivinen riski

Pankkien keskeisistä riskeistä luotto- ja markkinariski ovat mitattavia riskejä, kun taas operatiivinen riski on laadullinen tekijä, eli niin sanotusti ei-mitattava. Sen osa-alueisiin kuuluvat niin johdon ammattitaito ja luotettavuus, järjestelmien toimivuus kuin väärinkäytöksetkin. Lisäksi operatiiviseen riskiin voidaan katsoa kuuluvaksi myös juridinen ja maineriski. Operatiivisen riskin hallinnassa tärkeimpiä tekijöitä ovat tehokas sisäinen valvonta ja laadunvarmistus. Niihin sisältyvät riskienhallintajärjestelmä, taitava johtaminen ja ammattitaitoinen henkilöstö. Operatiivisen riskin hallinnan piiriin kuuluu itsearviointiin perustuva jatkuva seuranta sekä erilaisien havaittujen puutteellisuuksien kirjaaminen ja rekisteröinti, niin häiriöiden kuin laadun osalta. (Kontkanen 2009, s. 93.)

### 3 LUOTTORISKIN HALLINNAN VÄLINEET

Finanssivalvonta edellyttää, että päätös luoton myöntämisestä perustuu luottoanalyysiin, joka antaa kattavan kuvan luottoa hakevasta asiakkaasta sekä rahoitettavasta hankkeesta (Finanssivalvonta, standardi 4.4a). Rahoitusaste, eli luoton määrä suhteessa luoton vakuuksiin, on luoton myöntämisessä yksi tärkeä seikka, ja pankki pitääkin tärkeänä vähintään 10 prosentin omarahoitusastetta. Sen lisäksi luotonantoon vaikuttaa myös moni muu seikka, joiden perusteella omarahoitusastevaadetta voidaan joko nostaa tai tietyissä tapauksissa jopa laskea. Tärkeimpänä niistä ovat luotonhakijan maksukyky ja luottoluokka sekä myös luoton vakuudet.

Lainanottajan näkökulmasta on tärkeää sekä mitoittaa laina oikein että myös varautua mahdollisiin muutoksiin elämäntilanteessa. Taloustilanne on huono ja yritykset irtisanovat työntekijöitä säästösyistä, joten mahdolliseen työttömyyteen on hyvä varautua jo ennakkoon. Lisäksi mahdollinen avioero tai sairastuminen voi tuoda muutoksia lainanottajan talouteen ja tuloihin. Niihin kannattaisikin varautua jo ennakkoon ja pankki tarjoaakin siihen välineinä muun muassa takaisinmaksuturvaa ja korkokattoa. Lisäksi erilaisilla vakuutuksilla voi suojautua mahdollisia suuria elämänmuutoksia varten.

#### 3.1 Pankin näkökulma

Tarkastellaan ensiksi millaisiin asioihin pankki kiinnittää huomiota myöntäessään asiakkaalle luottoa, ja miten ne seikat auttavat pankin kannalta hallitsemaan luoton riskkejä.

##### 3.1.1 Maksukyky

Maksukyky on tärkein luoton saamisen ehto. Sen arviointi tehdään huolellisesti ja tarkoituksena on selvittää, onko hakijalla riittävät edellytykset luoton takaisinmaksulle. Ensimmäiseksi selvitetään talouden tulojen ja menojen erotus ja pohditaan onko se riittävä elämässä pärjäämiseen. Samalla tuodaan myös esiin koronnousun vaikutus luotonhoitomenoihin, sillä se vaikuttaa takaisinmaksutavan mukaisesti joko lainan kuukausierään tai laina-aikaan.

Finanssivalvonnan ohjeistuksena on, että koronnousun vaikutus tulee laskea euroaikana korkeimpana olleen korkoprosentin mukaisesti, mikä on 6 prosenttia. Sillä varmistetaan että luotonhakijan maksukyky riittää vaikka korot nousisivat korkealle. Se turvaa sekä pankin saatavia että lainanhakijan taloutta, eikä käy niin että korkojen noustessa lainanmaksun jälkeen ei jääkään enää rahaa elämiseen.

##### 3.1.2 Vakuudet

Vakuuksilla varmistetaan luotonhoito sekä turvataan se mahdollinen tilanne, jolloin maksukyky on menetetty. Hyväkään vakuus ei kuitenkaan yksinään ratkaise luoton saantia, vaan se on vain yksi tekijä asiakkaan mak-

---

sukyvyn, luoton käyttötarkoituksen, takaisinmaksuajan, hinnan ja asiakkaan itsensä ohella aikaansaamassa lopputulosta, joko myönteistä tai kielteistä päätöstä asiakkaan luottohakemukseen. Perinteisesti vakuudet jaetaan reaali- vakuuksiin ja henkilö- vakuuksiin. (Kontkanen 2009, s. 170.)

Yleisimpänä reaali- vakuutena kuluttajaluotoissa ovat asunto- osakkeet ja kiinteistöt. Talletuksia käytetään esimerkiksi väliaikaisena vakuutena, minkä tarve syntyy esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa. Kuluttajaluottojen vakuuksina voidaan käyttää toisinaan myös arvopapereita, esimerkiksi pörssiosakkeita tai sijoitusrahasto- osuuksia. (Makkonen 2012, s. 34.) Asuntolainan vakuutena käytetään useimmiten hankittavaa asuntoa, josta vakuusarvoksi hyväksytään yleensä enintään 75 prosenttia asunnon hinnasta. Mikäli lainaa tarvitaan kuitenkin enemmän, voi oman asunnon ostoa varten hakea valtion takausta tai pankin tarjoamaa takausta. (Kontkanen 2009, s. 151.)

Reaali- vakuuden vakuusoikeus perustetaan panttaamalla. Siitä tehdään panttaussitoumus, jossa sovitaan kuinka laaja panttaus on sekä panttauksen tärkeimmät ehdot. Panttaus voi olla erityispanttaus, mikä tarkoittaa että pantti kattaa vain tietyt sitoumuksessa yksilöidyt luotot, tai yleispanttaus, mikä tarkoittaa että pantinantaja asettaa luotonantajalle vakuudeksi tietyn omaisuuden, joka tulee vakuudeksi kaikkien luotonsaajan olemassa oleviin ja tuleviin luottoihin. Finanssivalvonta suosittelee, että yleispanttia käytettäisiin ainoastaan luotonsaajan omiin luottoihin ja vierasvelkapantit, eli pantit jotka omistaja antaa toisen henkilön luoton vakuudeksi, olisivat erityispantteja ja yleispantteja käytettäisiin vierasvelkapanteissa ainoastaan poikkeustapauksissa.

Pantatun omaisuuden omistus- ja hallintaoikeus säilyvät edelleen alkuperäisellä omistajalla, eikä panttaus siirrä omaisuuden omistusoikeutta. Omistajalla on velvollisuus huolehtia omalla kustannuksellaan siitä, että pantatun omaisuuden arvo säilyy ennallaan. Mikäli pantin arvo alenee ja pantinomistajalle kuuluvia velvollisuuksia laiminlyödään, voi se tuoda lisäkustannusvaatimuksia tai jopa perusteen luoton irtisanomiselle. (Makkonen 2012, s. 35.) Pankki voi vaatia lisä- vakuuksia ainoastaan velallisen tai pantinantajan toimenpiteistä johtuvien arvonalenemisten vuoksi, eikä siis pantin arvon normaali aleneminen anna pankille oikeutta lisävaatimuksiin. (Kontkanen 2009, s. 151.) Pantinantajan on hyvä varautua erilaisiin riskeihin vakuuttamalla pantattu omaisuus, sillä pantin arvon aleneminen esimerkiksi luonnonilmiön tai itse aiheuttamattoman tulipalon vuoksi antaa luotonantajalle oikeuden realisoida esimerkiksi panttikiinteistö enenaikaisesti. (Makkonen 2012, s. 186.)

Henkilö- vakuuksista puhuttaessa tarkoitetaan takaajia, jotka voivat olla sekä oikeushenkilöitä että luonnollisia henkilöitä. Takaussitoumuksen antaja on henkilökohtaisesti vastuussa saatavan maksamisesta, jopa koko omaisuudellaan, ellei sitoumusta ole määrällisesti rajattu. Pankit käyttävät lähes yksinomaan omavelkaista takausta, mikä tarkoittaa että velkoja voi vaatia erääntynyttä velkaa ensisijaisesti myös takaajalta. Sen sijaan toissijaisessa takauksessa takaajalta voidaan vaatia maksua vasta sen jälkeen, kun päävelallinen on todettu maksukyvyttömäksi, hänet on asetettu konkurssiin tai

---

hänelle on aloitettu velkajärjestely- tai yrityssaneerausmenettely. (Kontkanen 2009, s. 174.)

Vakuudet arvostetaan aina realistisesti ja keinotekoisista vakuuksien arvojen korottamista vakuusvajeen kattamiseksi on vältettävä. Rahoitusasteen laskennassa vakuuksiksi käyvät ainoastaan hankkeelle kohdistetut asuntovakuudet sekä talletukset, ja ne huomioidaan laskennassa käyvin arvoin eikä vakuusarvoprosentteja sovelleta. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä, että asuntovakuuksista vähennetään mahdollisen yhtiölainan tai muun aiemman lainan osuus, sekä aiemmin käytetty vakuusarvo ja jäljelle jäävää arvoa voidaan käyttää lainan vakuutena. Talletuksille lasketaan samoin käypä arvo sen mukaisesti, onko talletus jo aiemmin käytössä esimerkiksi jonkun toisen lainan vakuutena. Vakuudet ovat luotonannossa ainoastaan varalla, eikä hyvillä vakuuksilla voida kuitata huonoa maksukykyä.

### 3.1.3 Luottoluokat

Erkki Kontkasen teoksessa Pankkitoiminnan käsikirja (2009) kerrotaan, että luottopäätöksen teon tukena pankit käyttävät erilaisia luokitusjärjestelmiä. Luottoluokittelua käytetään pääasiassa vain luoton hakemisvaiheessa, mutta luottoluokittelu on myös hyvä väline luottoriskin seurannassa. Luoton hakijan luottokelpoisuus arvioidaan esimerkiksi tulojen, velkaantuneisuuden ja maksukäyttäytymisen sekä muiden maksukykyä ennustavien tekijöiden perusteella. Niiden yhteisvaikutuksena syntyy asiakkaan tai rahoitettavan luoton luottoluokka. Luottoluokan määrittelyssä käytetään erilaisia tekniikoita ja perusteluita ja yksityiskohdat luokittelun menetelmästä kuuluvat jokaisen luottoja myöntävän yrityksen yrityssalaisuuden piiriin.

Taustatiedot luottoluokittelua varten ovat pääsääntöisesti lähtöisin asiakkaan itse antamista tiedoista sekä luottolaitoksen asiakasrekistereistä. Luottolaitosten käytännesäännöissä, jotka ovat Finanssialan Keskusliiton vahvistamat, kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että asiakasta informoidaan luottoluokittelusta. Sen käyttö voidaan ilmoittaa esimerkiksi rekisteriselosteessa, suullisesti tai kirjallisesti luoton hakemisen yhteydessä. Jos asiakas pyytää saada tietoonsa oman luottoluokkansa, on käytännesäännöissä suositeltu, että se asiakkaalle kerrotaan. Ongelmallista on kuitenkin se, että luottoluokitukset saattavat vaihdella paljonkin eri luotonantajien kesken, eivätkä siksi ole keskenään vertailukelpoisia. Tietoja asiakkaan luottoluokasta ei voida kuitenkaan antaa, mikäli se sisältää pankin liikesalaisuuden piiriin kuuluvia tietoja. (Kontkanen 2009.)

Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin luottoluokat voidaan yleisellä tasolla jakaa neljään ryhmään, jotka ovat hyvä, tyydyttävä, heikohko ja heikko. Luottoluokka vaikuttaa vahvasti siihen, voidaanko luottoa ensinnäkään myöntää, ja huonommissa luottoluokissa ovat vakuusvaateet korkeammat ja rahoitusaste matalampi. Heikko luottoluokka ei siis sinänsä täysin sulje pois luoton saamisen vaihtoehtoa, mutta silloin asiakkaalta vaaditaan muita vakuuksia lainalle enemmän, esimerkiksi omaa varallisuutta tai hyvät takaajat.

## 3.2 Asiakkaan näkökulma

Tarkastellaan seuraavaksi millaisia mahdollisuuksia asiakkaalla on varautua luoton osalta ennalta esimerkiksi mahdollisiin yllättäviin muutoksiin taloudellisessa tilanteessa, terveydentilassa tai työtilanteessa.

### 3.2.1 Luoton takaisinmaksuturva

Luoton takaisinmaksuturva on vakuutus, joka turvaa lainanmaksua mahdollisen työttömyyden tai sairastumisen aikana tai jopa lainanottajan kuoleman vuoksi. Työttömyyden ja sairastumisesta johtuvan työkyvyttömyyden aikana takaisinmaksuturva auttaa selviytymään lainan kuukausieristä vaikka tulot muuten laskisivatkin. Lainanottajan vammautuessa, sairastuessa vakavasti tai kuollessa korvaa takaisinmaksuturva lainan jäljellä olevan vakuutetun osan, jolla voidaan maksaa asuntoluotto pois. Luoton takaisinmaksuturvavakuutus parantaa välillisesti myös luoton mahdollisten takaajien asemaa sekä suojaa vakuutena olevaa omaisuutta mahdollisten maksuvaikkeuksien varalta. (Kontkanen 2009, s. 152.)

Takaisinmaksuturvan ehdot ja laajuus vaihtelevat pankkikohtaisesti ja vakuutusten kattavuudessa on eroja eri tuotteiden ja palveluntarjoajien välillä. Vakuutuksen voi ottaa uuteen tai vanhaan luottoon ja useimmiten turva otetaan asuntolainaan. (Kontkanen 2009, s. 152.) Takaisinmaksuturva koostuu Osuuspankissa kahdesta vaihtoehdosta, jotka ovat

- Turva työkyvyttömyyden tai työttömyyden tai vakavan sairauden varalta
- Turva tapaturmaisen pysyvän haitan ja kuoleman varalta

(op.fi)

### 3.2.2 Korkovaihtoehdot

Korot ovat nyt melko matalalla ja se tuleeikin huomioida jo lainan määrää ja kuukausieriä suunniteltaessa. Lyhennystavasta riippuen korkojen vaihtelu vaikuttaa joko lainan kuukausierään tai takaisinmaksuaikaan. Niillä on merkittävä vaikutus luotonsaajan taloudelliseen turvallisuuteen ja siksi tulevaan on hyvä varautua. Finanssivalvonnan suositus on, että asiakkaalle tehdään maksuvaralaskelma ennen kuin luottosopimus tehdään. Maksuvaralaskelmassa lasketaan yhteen kaikki pankin tiedossa olevat asiakkaan luotot ja lasketaan näin saadulle yhteissummalle laskennallinen kuukausierä, jossa korkokantana käytetään vähintään 6 prosenttiyksikköä ja lainaajaksi määritetään enintään 25 vuotta. Näin saatua luoton kuukausierää verrataan asiakkaan tulojen ja menojen erotuksena saatuun kuukausikohtaiseen maksuvaraun. Asiakkaalle on suosituksen mukaan kerrottava, miten korkojen muutos käytännössä vaikuttaa luoton takaisinmaksuun, eli vaikuttaisiko koronnousu laina-aikaa pidentävästi vai kuukausierää suurentavasti. (Makkonen 2012, 71.)

Korkojen vaihteluihin varautumiseen on tarjolla muutamia eri vaihtoehtoja, joista lainanottaja voi valita itselleen sopivan. Säästäminen on yksi vaihtoehto korkomuutoksiin varautumista varten. Kun korot ovat matalalla

voi säästää esimerkiksi kuukausittain ja jos korot nousevat, voi säästäminen lopettaa ja ottaa säästettyjä varoja käyttöön korkojen maksua varten. Jos ei kuitenkaan halua olla pelkästään säästöjen varassa, on mahdollista ottaa lainalle korkokatto tai sopia kiinteä korko.

Korkokatto on mahdollista ottaa euribor-korkoihin sidottuihin lainoihin, mikä on käytetyin korkojen sidonnaisuus (Kontkanen 2007, s. 150). Korkokatto on voimassa sovitun ajan ja se estää lainan koron nousun sovittua rajaa korkeammaksi. Kuitenkin korko voi laskea jos euribor-korotkin laskevat. Korkokaton maksun suuruuteen vaikuttavat niin lainan määrä, korkokaton taso kuin voimassaoloaikakin sekä korkomarkkinoiden tilanne. (op.fi.)

Finanssivalvonta suosittelee, että mikäli asiakas päätyy ottamaan lainalleen korkokaton, on sopimusta tehtäessä käytävä asiakkaan kanssa läpi korkokaton kokonaishinta sekä euroina että laskennallisena korkokustannuksena eli korkoprosentteina. Lisäksi suosituksen mukaan asiakkaalle on selvitettävä, miten korkokatto vaikuttaa eri tilanteissa luotonhoitokustannuksiin, eli käytännössä kuukausieriin. Suositeltavaa on myös selvittää asiakkaan kanssa mitä mahdollisia lisäkustannuksia korkokaton ennaikainen irtisanominen voi aiheuttaa sekä korkokattopalkkion palauttaminen ja mahdolliset rajoitukset palkkion palauttamiseen. (Makkonen 2012, s. 72.)

Kiinteä korko on myös vaihtoehto, jos asiakas haluaa varautua koronmuutoksiin. Sen voi ottaa esimerkiksi kolmen tai viiden vuoden jaksolle, jonka aikana lainan kokonaiskorko pysyy samana riippumatta tilanteesta korkomarkkinoilla. Toisin sanoen kiinteäkorkoisella jaksolla lainan korkoihin ei vaikuta korkojen nousu eikä lasku. Kiinteä korkoprosentti määritetään lainan nostohetkellä ja näin ollen lainan hoitokulut ovat ennustettavissa koko kiinteäkorkoisen jakson ajan. (op.fi.)

Kiinteäkorkoisiin luottoihin ei ole laissa erityisesti kiinnitetty huomiota, mutta niiden osalta ovat hyvä pankkitapa ja hyvä luotonantotapa kuitenkin voimassa. Niiden mukaisesti asiakkaalle kuuluu selvittää, että luottosopimusmuutokset ja ennaikaiset lyhennykset voivat aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia luottoaikana. Lisäksi Finanssivalvonta suosittelee, että asiakkaalle selvitetään jo luoton myöntämisen yhteydessä ne tilanteet, joissa pankilla on oikeus periä korvaus ennaikaisesta luoton loppuunmaksusta tai ylimääräisestä lyhennyksestä. Lisäksi asiakkaan kannalta olisi myös merkittävää informaatio siitä, rajoittaako kiinteä korko jollakin tavalla maksuohjelman muuttamista, kuten esimerkiksi lyhennysvapaita. (Makkonen 2012, s. 72.)

### 3.2.3 ASP-laina

Säästäminen on hyvä keino valmistautua asunnon hankintaan etukäteen, ja sitä kautta on mahdollista vaikuttaa myös tarvittavan luoton määrään. Säästäminen on hyvä aloittaa ajoissa, jotta ehtii saada kerättyä mahdollisimman paljon varoja, ja riittävän ajoissa aloitettu säästäminen ei vaadi kovin suurta kuukausittaista summaa kerryttääkseen mukavan pesämunan oman kodin hankintaa varten. Ennakkosäästäminen palkitaan luottoa haet-

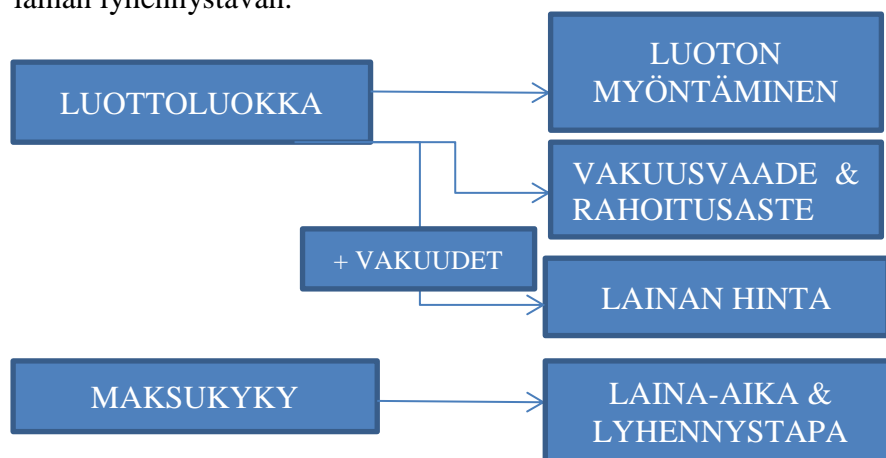
taessa, kun ei tarvitse nostaa luottoa koko sitä määrää, mitä pankki korkeintaan myöntää. Rahoitusaste saadaan pidettyä alle riskirajojen, mikä hyödyttää selkeästi niin luoton ottajaa kuin luoton myöntäjää.

Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki tarjoaa nuorille oman redi-asiakkuuden, mikä on ilmainen kaikille 18 – 25-vuotiaille nuorille tarkoitettu asiakkuus. Se pitää sisällään maksuttomat nuorten peruspankkipalvelut ja erilaisia lisäetuja muista pankki- ja vakuutuspalveluista sekä lisäksi etuja yhteistyökumppaneilta. Redi-asiakkuuden avulla Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa tuodaan nuorten tietoisuuteen muun muassa erilaisia säästämisen vaihtoehtoja ja asp-säästäminen ensimmäistä omaa asuntoa varten nostetaan esiin jo varhaisessa vaiheessa.

ASP-tilin voi avata 18 – 30-vuotiaana ja tarkoituksena on, että asiakas säästää sinne itse 10 prosenttia ensiasunnon hinnasta ja pankki lainaa loput. ASP-tilille tehdään säästösopimus, jonka mukaisesti säästösumma on 150 - 3000 euroa neljännesvuosittain ja rahat ovat nostettavissa tililtä aikaisintaan kahden vuoden kuluttua. Kun säästötavoitetta vastaava asunnon omasäästöosuus on säästetty ASP-tilille, on tallettajalla mahdollisuus saada asuntoluottoon ASP-korkotuki ja maksuton valtioneuvoston takaus. ASP-tilin säästöille saa lakisääteistä lisäkorkoa ja ASP-ehtojen täytyessä talletusten korko ja lisäkorko ovat verovapaita. ASP-lainan vakuudeksi riittävät useimmiten hankittava asunto ja valtioneuvoston takaus. ASP-lainan mahdollisuus kannustaa nuoria säästämään itse vähintään 10 prosenttia ensiasunnon hinnasta ja pankki lupaa lainata sen jälkeen loput, mutta pysyen kuitenkin rahoitusastesuosituksessa.

### 3.3 Lainan ehdot

Lainan ehdot määräytyvät kaikkien edellä olevien perusteiden mukaisesti. Asiakkaan luottoluokka määrää ensimmäiseksi, että voidaanko luottoa ensinnäkään myöntää. Sen jälkeen luottoluokka määrää luoton vakuusvaateen ja rahoitusasteen. Vakuudet ja luottoluokka yhdessä määrittelevät lainan hinnan asiakkaalle. Viimeisenä maksukyky määrää laina-ajan sekä lainan lyhennystavan.



Kuva 2: Lainan ehdot

---

Luoton takaisinmaksusuunnitelmasta löytyvät sekä luoton laina-aika että lyhennystapa. Lyhennystavasta riippuen saattaa joko lainan maksuerä tai laina-aika muuttua, mikäli koroissa tapahtuu muutos. Tasaerä on yleisimmin käytetty lyhennystapa, jonka maksuerä sisältää sekä lyhennyserän että koron ja pysyy samana koko laina-ajan. Laina-aika sen sijaan saattaa muuttua, mikäli koroissa tapahtuu muutos. Myös muuttuva annuiteetti sisältää sekä lyhennyserän että koron, mutta erotuksena tasaerään pysyy laina-aika muuttumattomana, vaikka korot muuttuisivatkin.

Sekä muuttuvassa annuiteetissa että tasalyhennyksessä korkojen muutos vaikuttaa lyhennyserän suuruuteen. Tasalyhennyksessä lyhennyserä on koko ajan sama, mutta korkojen osuus muuttuu luoton pääoman muuttuessa. Maksuerät siis pienenevät laina-aikana vähitellen. Luotto on mahdollista lyhentää myös kertalyhenteisenä, jolloin luoton pääoma erääntyy kerralla maksettavaksi laina-ajan päättyessä. Kertalyhennystä käytetään vain erityistapauksissa, esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa.



## 4 RAHOITUSASTE

Rahoitusaste tarkoittaa luoton määrän suhdetta luoton vakuuksiin. Se lasketaan vain asuntoluottoihin sekä kulutusluottoon, jos sitä haetaan asuntolainan yhteydessä ja hankittava asunto on myös kulutusluoton vakuutena. Myös takaisinmaksuturvan rahoittaminen asuntohankkeen yhteydessä lasketaan mukaan hankkeen vastuisiin.

### 4.1 Finanssivalvonnan määräykset ja suositukset rahoitusasteesta

Finanssivalvonta julkaisi kesällä 2010 valvottavatiedotteen henkilöasiakkaiden asuntorahoituksessa, jossa tuodaan esiin huoli yleistyvistä korkean rahoitusasteen käytöstä:

*”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 maksukyvyyn ja vakuusaseman arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Lisäksi Finanssivalvonta suosittaa, että tällaiset päätökset tehdään korotetulla luotonmyöntöpäätöstasolla.”*

Finanssivalvonnan valvottavatiedotteessa nostetaan esiin huomio, että kun luoton rahoitusaste on korkea, saattaa asiakas helpommin arvioida luoton tarpeensa liian suureksi. Se taas kasvattaa vaaraa, että asiakas altistuu asuntojen hintariskille, mikä tarkoittaa, että asuntoa myydessä siitä saata-va myyntihinta ei kata asiakkaan velkaa. Finanssivalvonta onkin suosit-  
nut pankeille, että asiakkailta vaadittaisi riittävää omarahoitusosuutta, jotta hintariski suhteessa ostettavaan asuntoon saataisi pienemmäksi. Pankkien välinen kilpailu on kuitenkin kovaa, ja korkea rahoitusaste on yksi kilpailukeino, jolla asiakkaat saataisiin pysymään omassa pankissa.

Finanssivalvonta suosittelee, että pankki pitäytyisi henkilöasiakkaiden asuntoluottojen myöntämisessä alle 90 prosentin rahoitusasteissa. Se tarkoittaa periaatteessa siis sitä, että asiakkaalla tulisi olla vähintään 10 prosentin osuus asunnon hinnasta kasassa omalla rahoituksella. 90 prosentin rahoitusastesuositus voidaan tietyissä tapauksissa myös ylittää, mutta se edellyttää tarkkaa hakijan maksukyvyyn ja sen jatkuvuuden arviointia yhdessä hakijan kanssa. Sillä pyritään estämään ylivelkaantuminen, sekä varmistetaan, ettei hakija joudu pulaan jos hänen taloudessaan tai tulois-  
saan tapahtuu yllättävä muutos.

### 4.2 Laskeminen

Rahoitusaste lasketaan vain asuntorahoitushankkeille, joihin luetaan mukaan myös sijoitusasunnot. Rahoitusastetta ei lasketa, kun kyseessä on esimerkiksi vapaa-ajan asuntohanke, osaomistusasuntohanke tai asumisoi-

keusasuntohanke. (Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki, ohjetiedosto rahoitusasteen laskemisesta.) Finanssivalvonnan ohjeiden mukaan laskenta suoritetaan jakamalla asuntoluoton määrä rahoitettavan kohteen markkina-arvolla. Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin ohjeistuksessa rahoitusaste lasketaan jakamalla luoton vastuut luoton vakuuksilla. Laskennassa luoton vastuisiin sisällytetään myös samalla hankkeella haettavat mahdollinen kulutusluotto sekä kertamaksuisen takaisinmaksuturvan vakuutusmaksu. Luoton vakuuksiksi hyväksytään kiinnitysluottopankkilain mukaiset pääasialliset asuntovakuudet sekä talletukset. Laskennasta jätetään siis vakuuksien osalta pois muun muassa vapaa-ajan asunnot, takaukset ja maatielakiinteistöt.

Rahoitushankkeelle kohdistettava talletusvakuus huomioidaan täysimääräisesti, kun kyseessä on hankkeen osallisen oma talletusvakuus ja hankkeelle kohdistuvan osuuden mukaisesti, jos kyseessä on vierasvelkavakuus. Jos hakijalla on antaa hankkeelle lisävakuudeksi omaa asuntovarallisuuttaan, käytetään laskennassa kohteen käypää arvoa, josta on vähennetty mahdolliset aikaisemmat panttaukset sekä mahdollinen yhtiölainan osuus. Jos hankkeelle kohdistetaan asuntovakuus, jota hankkeen osallinen ei omista, käytetään rahoitusasteen laskennassa asuntovakuudesta hankkeelle kohdistettavissa olevaa osuutta, missä tulee huomioida kiinnitysten riittävyys sekä mahdollinen yhtiölaina.

#### **Esimerkki 1**

Asunnon osto; Kohteen arvo 150 000 €, lainaa 150 000 €,  
lisävakuutena oma talletus 30 000 €.

Rahoitusaste:  $150\,000\text{ €} / (150\,000\text{ €} + 30\,000\text{ €}) = 83\%$

#### **Esimerkki 2**

Asunnon osto; kohteen arvo 150 000 €, yhtiölainaa 70 000 €,  
lainaa 90 000 € + Luoton Takaisinmaksuturvan turvamaksu 13 000 €,  
lisävakuutena oma sijoitusasunto 80 000 €, josta lainaa 10 000 €

Rahoitusaste:

$(90\,000\text{ €} + 13\,000\text{ €}) / ((150\,000\text{ €} - 70\,000\text{ €}) + (80\,000\text{ €} - 10\,000\text{ €})) = 69\%$

Kuva 3: Esimerkit rahoitusasteesta

Kuvan 3 esimerkeissä on esitelty kaksi tapausta miten rahoitusaste lasketaan. Ensimmäisessä esimerkissä on kyseessä siis 150 000 euron arvoisen kohteen ostaminen, johon otetaan lainaa 150 000 euroa. Lainan hakijalla on kuitenkin myös oma talletus 30 000 euroa, joka lasketaan mukaan lainan vakuuksiin, jolloin rahoitusaste saadaan laskemalla yhteen kohteen arvo ja talletus ja jakamalla lainan määrä saadulla summalla. Toisessa esimerkissä kohteen hinta on 150 000 euroa, mutta kohteessa on myös yhtiölainaa jäljellä 70 000 euroa, joka vähennetään kohteen arvosta, eli kohteen arvo vakuutena rahoitusasteen laskennassa on se osuus, mistä yhtiölainan osuus on vähennetty. Lisäksi lainassa käytetään vakuutena hakijan

---

omistamaa sijoitusasuntoa, jossa on vielä lainaa jäljellä. Silloin sijoitusasunnon arvosta 80 000 euroa pitää vähentää olemassa olevan lainan osuus 10 000 euroa, jotta saadaan käytettävissä olevan vakuuden arvo. Kohteen hankintaa varten otetaan lainaa 90 000 euroa, ja hankkeen vastuisiin sisällytetään myös luoton takaisinmaksuturvan rahoitus 13 000 euroa. Rahoitusaste saadaan siis jakamalla asuntolainan ja takaisinmaksuturvan summa hankkeen käypien vakuuksien summalla.

#### 4.3 Finanssivalvonnan tutkimukset

Finanssivalvonta on tehnyt kaksi omaa otantatutkimustaan henkilöasiakkaiden asuntoluotoista ja raportoinut niiden tuloksista: Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista, analyysiraportti 14.4.2011 ja Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012, analyysiraportti 21.11.2012. Finanssivalvonnan tutkimusten tarkoituksena on lisätä valvojan tietämystä siitä, millainen henkilöasiakkaiden asuntorahoituksen tämän hetkinen tilanne on, valvoa pankeille annettujen suositusten noudattamista sekä saatujen tulosten perusteella analysoida asuntoluottojen luottokäytäntöjä ja niihin sisältyviä riskejä.

Vuoden 2012 tutkimuksessa verrattiin tuloksia vuonna 2010 toteutetun tutkimuksen tuloksiin. Vuoden 2010 tutkimuksessa keskityttiin ajalla 8.-12.11.2010 nostettuihin luottoihin, kun taas vuoden 2012 tutkimuksessa ajalla 29.-31.5.2012 myönnettyihin luottoihin. Otannan valintaperuste ei kuitenkaan vaikuta rahoitusasteeseen, sen vaikutus näkyy ainoastaan maksuvaralaskelmissa, joita Finanssivalvonnan tutkimuksissa myös käsiteltiin.

Vuonna 2010 otantaan sisältyi 1681 raportoitua lainaa, kun taas vuonna 2012 niitä oli 4192. Molemmista otannoista jäi kuitenkin osa pois lopullisesta tarkastelusta muun muassa puuttuvien tietojen ja raportointivirheiden vuoksi. Vaikka vuoden 2012 otanta on lähes kolminkertainen verrattuna vuoden 2012 otantaan, ei kummankaan tutkimuksen tuloksia voida käyttää yleistämään tuona vuonna myönnettyjä tai nostettuja asuntoluottoja.

Molemmissa Finanssivalvonnan tutkimuksissa perehdyttiin asuntoluottoihin laina-ajan, marginaalien, viitekorkojen, lainojen koon, lyhennystapojen, maksuvaralaskelmien ja luototusasteiden osalta. Tässä työssä nostetaan esiin vain tulokset rahoitusasteen osalta.

Vuonna 2010 asuntoluottoja myönnettiin 23 prosenttia yli 90 prosentin rahoitusasteella ja vuonna 2012 yli 90 prosentin rahoitusasteita oli 37 prosenttia luotoista. Tilanne on siis huonontunut, mutta erot ovat suhteellisen pieniä. Molemmissa tutkimuksissa selvisi, että suurin osa rahoitusastesuosituksen ylittävistä luotoista oli myönnetty ensiasunnon ostoa varten. Molempina vuosina yli puolet ensiasunnon ostoa varten myönnettyistä lainoista ylitti rahoitusastesuosituksen. Myös 100 prosentin rahoitusasteen ylitykset olivat yleisiä ensiasunnon ostoa varten myönnettyissä lainoissa. Asunnonvaihtotilanteissa yli 90 prosentin rahoitusasteita havaittiin myös yleisesti. Niissä suosituksen ylitys liittyi yleisesti niin sanottuihin järjestelylainoihin, eli uusi asunto ostettiin ennen kuin aiempi asunto myytiin.

Vuoden 2012 tutkimuksesta voidaan ottaa esiin seuraavanlainen taulukko, jossa vertaillaan tuloksia edelliseen tutkimukseen. Määritelmät eivät kuitenkaan ole tutkimuksissa yhtenevät.

	Osuus > 90 %		Osuus ≥ 100 %	
	2010	2012	2010	2012
<b>Ensiasunto</b>	51,6 %	58,1 %	44,5 %	43,0 %
<b>Asunnon vaihtaja</b>	22,7 %	28,7 %	17,6 %	20,7 %

Kuva 4: Finanssivalvonnan tutkimusten mukaiset rahoitusastejakaumat (Taulukon tiedot: Finanssivalvonta 2012, Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012, taulukko 9c: Vertailu edellisen tutkimuksen tuloksiin.)

Taulukosta kuvassa 4 huomataan, että muutokset tutkimusten välillä eivät tosiaan ole suuret, mutta ensiasunnon ostajilla yli 90 prosentin rahoitusasteiden osuus on huomattavasti suurempi, kuin asunnon vaihtajilla.

Vuoden 2010 tutkimuksessa yli 100 prosentin rahoitusasteen ylittävistä lainoista pyydettiin lisäselvitys, joka nosti esiin kolme yleistä perustetta suosituksen ylittämiseksi:

- Muu asiakkaan tai hänen vanhempiensa antama reaaliarvo
- Asunnonvaihtotilanne, jossa vanha asunto oli vielä myymättä
- Asunnon arvoa nostava merkittävä remontti/laajennus

Voidaan siis huomata, että 100 prosentin rahoitusasteen ylitys on perusteltu kuitenkin niin, että ylitys on jollain lailla turvattu.

## 5 OTANTATUTKIMUS

Rahoitusasteen toteutumista Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa selvitetään kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen kautta. Otetaan otanta tämän vuoden keväällä ja kesällä myönnettyistä asuntoluotoista ja muodostetaan niiden perusteella vastaus siihen, miten asuntoluottojen rahoitusasteet jakautuvat. Lisäksi poimitaan erilleen luotot, joissa on yli 90 prosentin rahoitusaste, ja perehdytään niiden luottojen perusteluihin.

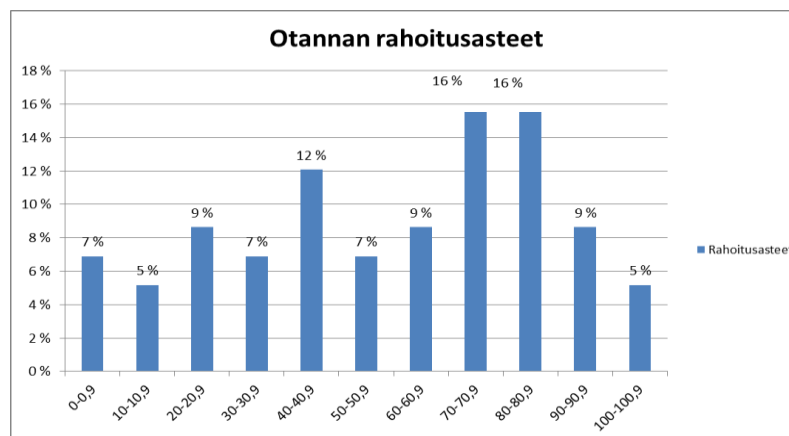
Otanta koostuu 76:sta huhti-, touko-, kesä- ja heinäkuussa 2013 myönnetystä asuntolainasta. Aineisto otantaa varten poimittiin tuona aikana myönnettyistä asuntolainoista ja materiaaliksi otettiin myönnettyjen luottojen rahoituspäätökset. Rahoituspäätös on dokumentti, josta ilmenee rahoittajan päätös myöntää rahoitus. Siitä selviää muun muassa luoton määrä, tarkoitus, luoton ehdot ja perustelut luoton myöntämiselle. Päätökset löytyvät nykyään sähköisenä materiaalina, joten aineiston tutkiminen tehtiin tietokoneen välityksellä.

Tarkoituksena on selvittää ensin miten rahoitusasteet jakautuvat ja paljonko yli 90 prosentin rahoitusasteella myönnettyjä luottoja on. Sen jälkeen perehdytään paremmin siihen, millä perusteilla 90 prosentin rahoitusaste on ylitetty ja erotellaan tapaukset, joissa ylitys on tapahtunut asiakkaan turvaksi, eli siis joko takaisinmaksuturvan tai korkokaton osalta.

Otantaan sisältyy myös peruskorjauksia varten otettuja asuntolainoja, sekä yksi asumisoikeusasuntoa varten otettu laina, jotka täytyy jättää otannasta pois, sillä niihin ei rahoitusastetta kuulu laskea. Otannasta jää pois kaikkiaan 18 kohdetta, joten lopullinen otanta koostuu 58 asuntoluotosta.

### 5.1 Rahoitusaste myönnettyissä asuntolainoissa

Tarkastellaan ensin rahoitusasteen jakautumista kaikissa otantatutkimuksen tapauksissa ja selvitetään otannan keskimääräinen rahoitusaste. Kuva 5 osoittaa miten otannan asuntolainat jakautuvat rahoitusasteen mukaisesti:



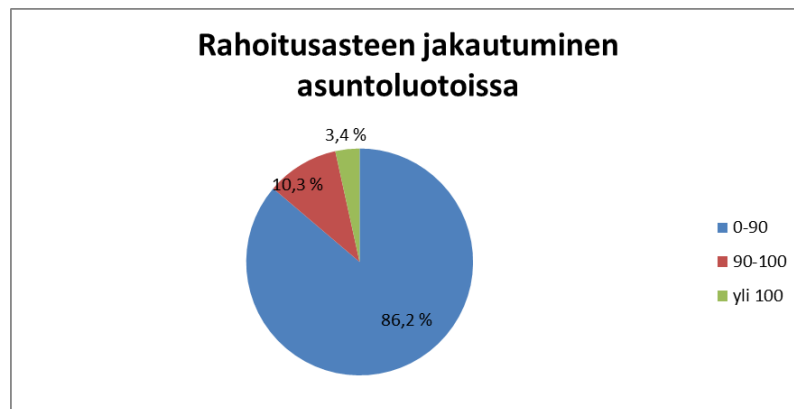
Kuva 5: Otannan rahoitusasteet

Kuvassa 5 alareunassa näkyvät rahoitusasteet, ja se osoittaa, että otannan asuntolainat jakautuivat melko tasaisesti, mutta painottuvat kuitenkin hie-  
man korkeamman rahoitusasteen puolelle. Kaikkien otannan rahoitusas-  
teiden keskiarvoksi saadaan 58,53, mikä on melko alhainen. Määrällisesti  
voidaan huomata, että rahoitusasteet välillä 70 - 90 ovat melko yleisiä.

Jaetaan otanta tarkempaa tarkastelua varten rahoitusasteen mukaisesti kolmeen ryhmään:

1. Alle 90 %:n rahoitusaste
2. 90 - 100 %:n rahoitusaste
3. Yli 100 %:n rahoitusaste

Seuraava kuva havainnollistaa, miten otanta jakautuu näillä perusteilla:



Kuva 6: Rahoitusasteen jakautuminen asuntoluotoissa

Otannan perusteella tilanne Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa näyttää hyvältä: suosituksen mukaisia, eli alle 90 prosentin rahoitusasteita on otannasta suurin osa, eli 86 prosenttia. 90 prosentin ja yli 90 prosentin rahoitusasteita on kaikkiaan 14 prosenttia, joista 100 prosentin rahoitusasteen ylitti neljäsosa. Finanssivalvonta kuitenkin edellyttää, että 90 prosentin rahoitusasteen ylitykset on perusteltu riittävästi ja hakijan maksukykyyn ja sen riittävyteen ja jatkuvuuteen on otettu kantaa. Tarkastellaan lähemmin näitä tapauksia.

## 5.2 Rahoitusastesuosituksen ylittävät tapaukset

Työn liitteenä 1 löytyy taulukko, johon on merkitty otannassa olleet korkean rahoitusasteen luotot, niiden rahoitusasteet, käyttötarkoitukset, mahdolliset turvat, rahoitusasteet ilman turvia ja perustelut. Keskitytään näihin luottoihin ensin yleisellä tasolla ja nostetaan esiin suurimmat yhtäläisyydet ja tarkastellaan sen jälkeen yksityiskohtaisemmin ensin 90 prosentin rahoitusasteen ylittäviä luottoja ja sitten yli 100 prosentin rahoitusasteen luottoja.

90 prosentin ja yli 90 prosentin rahoitusasteita on otannasta kaikkiaan 14 prosenttia, mikä kappalemäärältään on 8 kappaletta. Kaikkiin tapauksiin löytyi rahoituspäätöksistä jonkinlainen selitys ja perustelu. Yleisimmin rahoitusastesuositus ylitettiin tapauksissa, joissa kyseessä oli joko muun kuin ensiasunnon osto tai rakennus. Ensiasuntojen rahoitukset kattoivat

suosituksen ylityksistä ainoastaan neljäsosan, kolmessa neljästä tapauksesta kyseessä oli muun kuin ensiasunnon rahoitus.

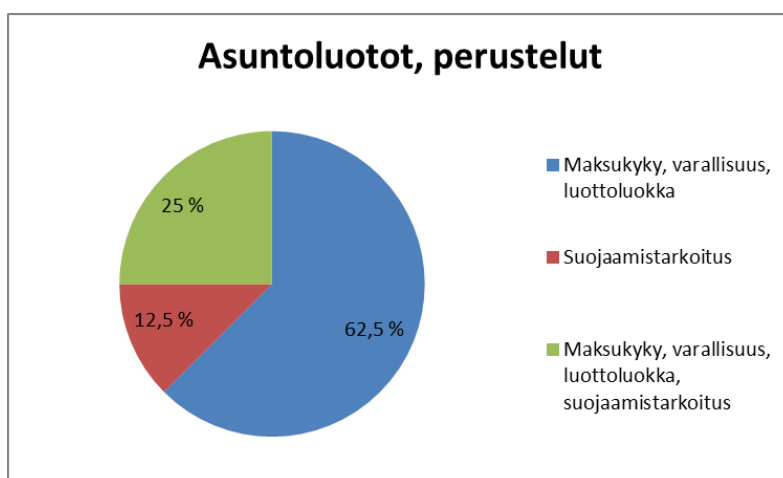


Kuva 7: Korkean rahoitusasteen luottojen käyttötarkoitus

Ensiasuntojen rahoituksissa pysyttiin selkeästi alle 100 prosentin rahoitusasteen, toinen tapauksista oli suosituksen mukaisesti rahoitusasteella 90, toinen hieman sen yli rahoitusasteen ollessa 95,5 prosenttia. Asunnon rakentamiseen myönnettyjä luottoja sisältyi otantaan kaksi kappaletta. Toinen niistä oli lähes suosituksen mukainen, rahoitusasteella 92,0 prosenttia, toisessa rahoitusaste nousi 100 prosenttiin, kun kyseessä oli tontin rahoitus. Muun kuin ensiasunnon ostoon myönnettyjen luottojen rahoitusasteet jakautuivat laajasti, kaksi neljästä oli 90 prosentin tuntumassa, toiset kaksi taas ylittivät 100 prosentin rahoitusasteen.

### 5.3 Rahoitusastesuosituksen ylityksen perustelut

Tarkastellaan seuraavaksi korkeiden rahoitusasteiden luottojen perusteluita. Turvia luottoihin on otettu yllättävän vähän, ottaen huomioon tämän hetken taloustilanteen epävarmuuden ja mahdollisuuden korkojen nousuun lähiaikoina.



Kuva 8: Korkean rahoitusasteen luottojen perusteluiden jakautuminen

---

Yleisimpänä perusteena 90 prosentin rahoitusasteen ylityksille tapauksissa nousi lainanottajan hyvä maksukyky, luottoluokka sekä varallisuusasema. Sen rinnalle nousi muutamassa tapauksessa suosituksen ylitys osaltaan myös suojaamistarkoituksessa. Otantaan sisältyi ainoastaan yksi tapaus, missä suositus oli ylitetty ainoastaan suojaamistarkoituksessa, eikä lainanottajien maksukyvyistä mainittu perusteluissa mitään.

### 5.3.1 Ylitetty suojaamistarkoituksessa

Suojaamistarkoituksella tässä tarkoitetaan tilannetta, missä rahoitusastesuositus on ylittynyt siksi, että lainalle on otettu takaisinmaksuturva tai korkokatto ja niiden maksuilla on raja mennyt yli. Otannasta ei löytynyt kuin yksi tapaus, missä rahoitusastesuositus olisi ylitetty perustelemalla se selkeästi vain suojaamistarkoituksella. Takaisinmaksuturvan ja korkokaton rahoittaminen nousi esiin muutamassa tapauksessa, mutta useimmiten niiden lisäksi perusteena oli hakijan hyvä maksukyky, luottoluokka ja varallisuusasema. Kun huomioidaan turvamaksujen vaikutus rahoitusasteisiin, se jää loppujen lopuksi melko vähäiseksi. Vain yhden tapauksen osalta voidaan selkeästi nähdä, että rahoitusastesuositus ylittyy turvamaksun vuoksi.

### 5.3.2 Ylitetty ja perusteltu hyvällä luottoluokalla, maksukyvyllä ja varallisuusasemalla

Luottoluokka, maksukyky ja varallisuusasema nousivat pääsyiksi rahoitusastesuosituksen ylittämiseen. Kaikkiaan viidessä tapauksessa kahdeksasta se oli peruste myöntää laina korkealla rahoitusasteella. Usein niihin yhdistettiin päätöksessä vielä halu pitää kiinni hyvästä asiakkaasta sekä keskittäjäasiakkuus. Maksukyky, vakuudet ja varallisuusasema nousivat myös perusteiksi myöntää luotto yli 100 prosentin rahoitusasteella.

Luottoluokan osalta voidaan myös tehdä huomio, että vaikka luotonhakijan luottoluokka olisi ollut hieman heikompi, on otannassa myös tapauksia joissa rahoitusastesuositus on silti ylitetty. Näissä tapauksissa voidaan huomata, että erinomainen maksukyky on osaltaan mahdollisesti vaikuttanut siihen, että luotto on silti voitu myöntää korkealla rahoitusasteella. Perusteluista nousee esiin hyvät tulot, jatkuva rahastosäästäminen, hyvä takaaaja ja vakuutukset. Heikomman maksukyvyyn osalta taas perusteluissa nousee esiin erinomainen luottoluokka sekä lainaan otetut takaisinmaksuturva ja korkokatto.

## 5.4 Yli 100 prosentin rahoitusasteet

Yli 100 prosentin rahoitusasteita oli otannasta vain neljä prosenttia, mikä kappalemääräisesti tekee kaksi kappaletta. Finanssivalvonnan ohjeistuksen mukaisesti 100 prosentin rahoitusasteen saa ylittää ainoastaan suojaamistarkoituksessa, eli takaisinmaksuturvan tai korkokaton osalta. Tarkastellaan ohjeistuksen noudattamista näissä tapauksissa.

Rahoituspäätöksiä ja niissä oleva perusteluita tutkimalla voidaan huomata, että 100 prosentin rahoitusasteen ylitykset on tehty ilman kunnan peruste-

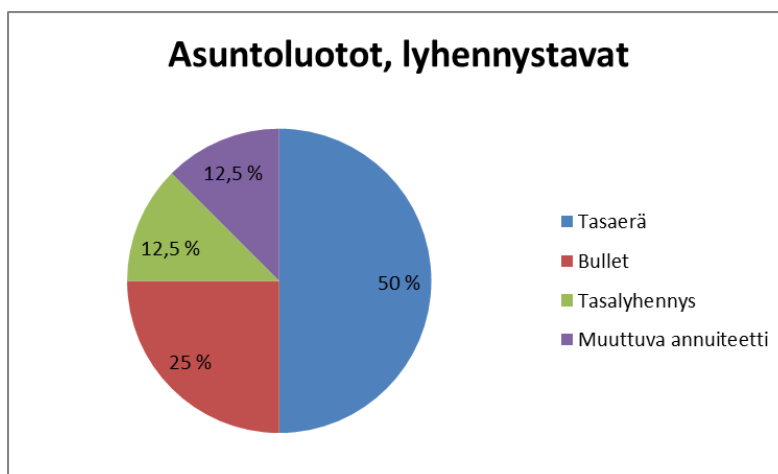


luita. Toiseen tapauksista sisältyy takaisinmaksuturvan rahoitus, mutta kun lasketaan rahoitusaste siten, että jätetään takaisinmaksuturvan osuus luotosta pois, jää rahoitusaste siltikin yli 100 prosentin. Toisessa tapauksista 100 prosentin ylitys on tehty, vaikkei lainaan sisälly takaisinmaksuturvaa tai korkokattoa.

Perusteluissa nousee esiin selkeästi rahoituksen syyksi hyvä maksukyky ja luottoluokka, joiden perusteella on ohitettu ohjeistus. Lisäksi toisessa tapauksessa korostetaan perustelussa vielä asiakkuuden merkitystä luoton myöntämisessä. Yleisestikin voidaan otannan perusteella tehdä huomio, että asiakkuus painaa vaakakupissa usein riittävästi perustelemaan luoton myöntäminen.

## 5.5 Laina-ajat ja lyhennystavat

Lyhennystapojen mukaan jaoteltuna korkean rahoitusasteen asuntoluotot jakautuvat seuraavan kuvan mukaisesti:



Kuva 9: Korkean rahoitusasteen asuntoluottojen lyhennystavat

Otantatutkimuksen korkeiden rahoitusasteiden lainojen laina-ajoista ja lyhennystavoista voidaan nostaa esiin yhteneväisyyksiä. Suosituimmaksi lyhennystavaksi tapauksissa nousi tasaerä, mikä yhdistyi myös pitkäköenä, noin 20 vuoden laina-aikana. Lisähuomiona tasaerä oli lyhennystapana kaikissa lainoissa, joiden rahoitusaste ylitti 91 prosentin rahoitusasteen, pois lukien tapaukset, joissa lyhennystapana oli kertamaksu. Kertamaksuisia luottoja otannassa oli kaksi kappaletta, ja perusteluissa ilmeni syyksi asunnonvaihtotilanne ja asiakkaan aikomus maksaa laina pois heti kun vanha asunto saadaan myydyksi.



Kuva 10: Asuntoluotot, lyhennystapojen mukaan laskettu keskimääräinen laina-aika vuosina.

Tasaerän ja kertamaksun lisäksi korkean rahoitusasteen lainoissa oli lyhennystapana myös tasalyhennys ja muuttuva annuiteetti. Ne nousivat esiin lyhennystapoina kuitenkin ainoastaan vain niukasti rahoitusastesuosituksen ylittävissä lainoissa. Muuttuvan annuiteetin lainassa oli laina-aika pitkä, kuten tasaerälainoissa, 20 vuotta. Tasalyhennyksen yhteydessä laina-aika oli lyhyempi, hieman alle 13 vuotta. Kertamaksuisten luottojen yhteydessä laina-aika oli hyvin lyhyt, puolesta vuodesta vuoteen.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Otantatutkimuksen perusteella voidaan todeta, että rahoitusasteen toteutumisen osalta asiat ovat hyvällä mallilla Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa. Tutkimuksen pohjalta rahoitusastesuosituksista noudatetaan hyvin ja 90 prosentin rahoitusasteen ylityksiä oli otannasta melko pieni osa. Finanssivalvonnan teettämien, koko Suomen kattavien tutkimusten tuloksiin verrattuna rahoitusastesuosituksen ylittäviä asuntoluottoja myönnetään Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa selkeästi vähemmän. Kuitenkaan ylityksissä perustelut eivät aina täsmää Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin omiin tai Finanssivalvonnan antamiin ohjeisiin.

Finanssivalvonnan tutkimusten perusteella 90 prosentin rahoitusastesuositus ylitetään yleisimmin ensiasunnon ostoa varten myönnettyissä lainoissa, kun niiden osuus Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin rahoitusastesuosituksen ylittävissä lainoissa oli huomattavan vähäinen. Sen sijaan muun kuin ensiasunnon ostoon tai rakentamiseen liittyvät luotot nousivat pääosaan tarkasteltaessa Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin rahoitusastesuosituksen ylittäviä asuntoluottoja. Niin sanotut järjestelylainat olivat useasti syynä Finanssivalvonnan tutkimuksissa ilmenneisiin rahoitusastesuosituksen ylityksiin. Niitä löytyi myös Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin otannasta ja niissä se ilmeni myös luoton lyhennystavassa, joka oli niissä tapauksissa kertamaksu.

Tasaerä nousi otannassa selkeästi suosituimmaksi lyhennystavaksi, kun kyseessä oli korkean rahoitusasteen laina. Lainaaika oli kaikissa korkean rahoitusasteen lainoissa korkeintaan 20 vuotta, mikä sopii hyvin yhteen tasaerän kanssa. Siten on voitu varautua mahdolliseen korkojen nousuun ja turvata, ettei asiakkaan laina-aika pitene mahdolliseksi, kun korkojen mahdollisesti noustessa laina-aika tasaerälyhennyksessä pitenee.

Ensiasunnon hankintaan otettujen luottojen puuttuminen Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin otannasta on melko suuri ero verrattuna Finanssivalvonnan saamiin tuloksiin koko Suomen osalta. Tulosten perusteella voidaan olettaa, että Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa nuorille suunnattu asp-säästäminen ensiasunnon hankintaa varten olisi mahdollisesti yhtenä syynä eroon. Voi olla, että nuorille suunniteltu redi-asiakkuus osaltaan kasvattaa suosiota ryhtyä säästämään omaa asuntoa varten ajoissa, jotta saisi kokoon vaadittavan 10 prosenttia asunnon hinnasta itse, ja pankki lainaisi vain puuttuvan 90 prosenttia. Otannassa oli yksi tällainen tapaus, jossa oli kyse asp-säästämisestä ja rahoitusaste oli juuri suosituksen ylärajan mukainen 90. Ehkä asp-säästämistä tuodaan enemmän esille Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa kuin muualla, mikä voisi selittää eroa Finanssivalvonnan tutkimustuloksiin.

Kun verrataan prosenttilukuja Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa rahoitusastesuosituksen osalta, voidaan todeta että tilanne on melko hyvä verrattuna koko Suomen lukuihin. Kuitenkin tulosten perusteella voidaan huomata, että annettujen ohjeistusten noudattaminen on vielä vähän suurpiirteistä ja korkean rahoitusasteen perustelut jäivät joissakin tapauksissa melko lyhyiksi eivätkä kattaneet niiltä vaadittua tarkoitusta. Otannassa

---

nousee esiin muutama tapaus, joissa on haluttu pitää kiinni asiakkaasta ja sillä perusteella on voitu poiketa ohjeistuksesta.

Kokonaisuudessaan voidaan sanoa, että vaikka tilanne Hämeenlinnan Seudun Osuuspankissa onkin parempi verrattuna Finanssivalvonnan saamiin tuloksiin koko Suomen osalta, on ohjeistusten vastaisia rahoitusasteen ylityksiä silti. Kilpailu asiakkaista on kovaa pankkien välillä ja hyvistä asiakkaista halutaan pitää kiinni melkein pä keinolla millä hyvänsä, mutta silti tulisi jatkossa kiinnittää enemmän huomiota siihen, että pysytään ohjeistusten mukaisissa rajoissa. Se on niin pankin kuin asiakkaankin kannalta lopulta kaikkein paras vaihtoehto.

---

## LÄHTEET

- Finanssivalvonta. 2004. Luottoriskien hallinta, standardi 4.4a. Viitattu 9.9.2013.  
[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Rahoitussektori/4\\_Vakavaraisuus\\_ja\\_riskien\\_hallinta/Documents/4.4a.std1.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Rahoitussektori/4_Vakavaraisuus_ja_riskien_hallinta/Documents/4.4a.std1.pdf).
- Finanssivalvonta. 2011. Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista. Viitattu 24.10.2013.  
[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Analyysit\\_tutkimukset/Documents/Otantatutkimus\\_henkiloasiakkaiden\\_asuntoluotoista\\_140411.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Analyysit_tutkimukset/Documents/Otantatutkimus_henkiloasiakkaiden_asuntoluotoista_140411.pdf).
- Finanssivalvonta. 2012. Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012. Viitattu 2.9.2013.  
[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Documents/Otantatutkimus\\_asuntoluotoista\\_2012.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Documents/Otantatutkimus_asuntoluotoista_2012.pdf).
- Hämeenlinnan Seudun Osuuspankin redi-sivusto. Viitattu 29.10.2013.  
<http://www.op-redi.fi/>.
- Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki. Luottoriskien hallinta, ohjetiedosto.
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan Käsikirja. Helsinki: Finva.
- Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Helsinki: Finva.
- OP-Pohjola – ryhmän verkkosivut, Op.fi. Hämeenlinnan Seudun Osuuspankki. Viitattu 21.5.2013. <https://www.op.fi/op/op-pohjola-ryhma/op-pohjola-ryhma/osuuspankit/hameenlinnan-seudun-osuuspankki?cid=150426674&srcl=3> .
- Osuuspankki. Luoton takaisinmaksuturva. Viitattu 26.9.2013.  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainanmaksaminen/takaisinmaksuturva?id=20820&srcl=3>.

## OTANNAN YLI 90 PROSENTIN RAHOITUSASTEEN YLITTÄVÄT TAPAUKSET

ASUNTOLUOTOT	RAHOITUSASTE	TARKOITUS	TURVAT	RAHOITUSASTE ILMAN TURVIA	LUOTTOLUOKKA	MAKSUKYKY	PERUSTELUT
Case 1	90	Ensiasunto, osto			Hyvä	Erinomainen	Asp-laina, 10% osuuden säästäminen, mahdollisuus uusiin keskittäjiin ja tulevaisuuden potentiaali
Case 2	90,6	Muu kuin ensiasunto, osto			Heikohko	Erinomainen	Luotonhakijan hyvätuloisuus, jatkuva rahastosäästäminen
Case 3	92,03	Muu kuin ensiasunto, rakentaminen	Takaisinmaksuturva	87,4	Hyvä	Välttävä	Maksukyky ja vakuudet ok
Case 4	93,1	Muu kuin ensiasunto, osto			Hyvä	Erinomainen	Täydet reaalivakuudet, hyvä varallisuusasema ja suuri talletus
Case 5	95,5	Ensiasunto, osto	Korkokatto, takaisinmaksuturva	93,3	Hyvä	Tyydyttävä	Pitkäaikainen asiakkuus, kilpailutilanne, keskittäminen
Case 6	100	Muu kuin ensiasunto, rakentaminen			Tyydyttävä	Erinomainen	Tontin rahoitus, kertamaksu nykyisen asunnon myynnin toteutuessa, erinomainen maksukyky, hyvä takaaja, velallisten henkivakuutukset
Case 7	105,1	Muu kuin ensiasunto, osto			Hyvä	Erinomainen	Merkittävä uusi asiakkuus, omat reaalivakuudet, keskittäjäasiakkuus
Case 8	108,1	Muu kuin ensiasunto, osto	Takaisinmaksuturva	102,4	Hyvä	Erinomainen	Hyvä maksukyky ja hyvät vakuudet, turvamaksu ja luottotakaukset