

Tunnetko asuntolainariskisi?

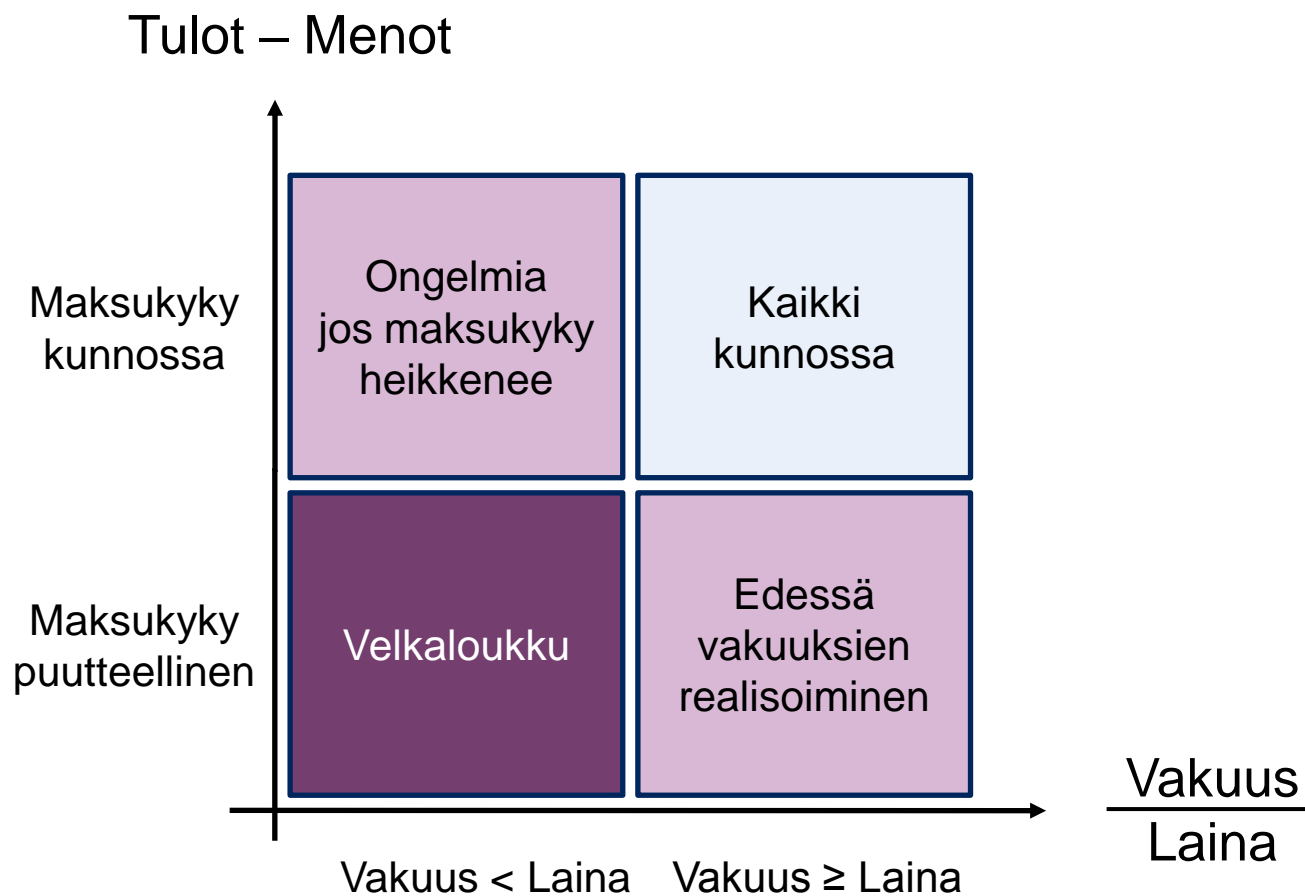
Studia Monetaria 12.10.2010
Peter Palmroos, tutkija



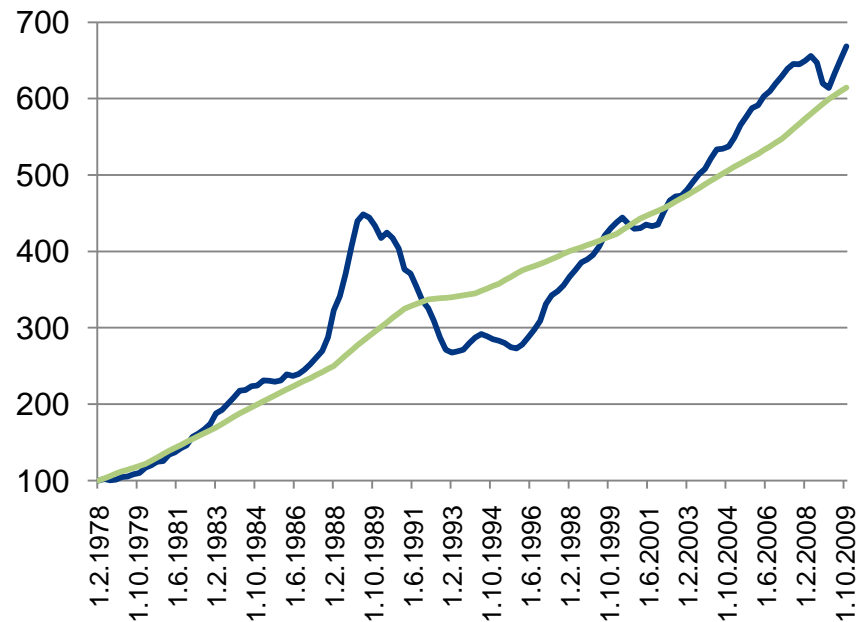
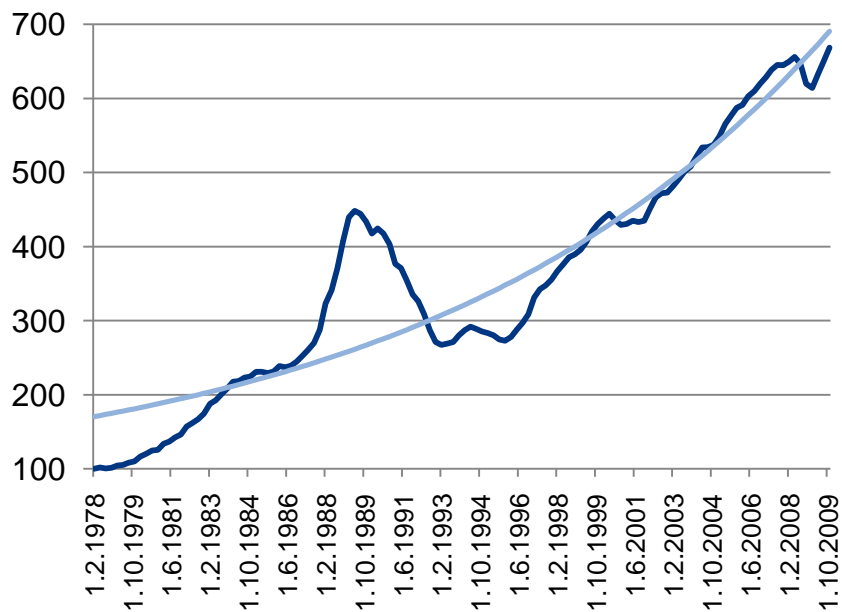


- Asuntoluottojen riskit lainanottajalle
 - Vakuuksien hinnan kehitys
 - Maksukyvyn säilyminen
- Pankkien asuntoluottoriskit
 - Sijoittajan ja tallettajan näkökulma
 - Riskien jakautuminen pankin ja lainanottajan välille
- Mitä marginaalit kertovat
 - Mistä marginaali koostuu
 - Mitä marginaali kertoo luottoriskistä
- Riskeiltä suojautuminen
 - Miltä pitäisi suojautua
 - Suojautuminen yksittäiseltä riskiltä
 - Laajempi suojautuminen

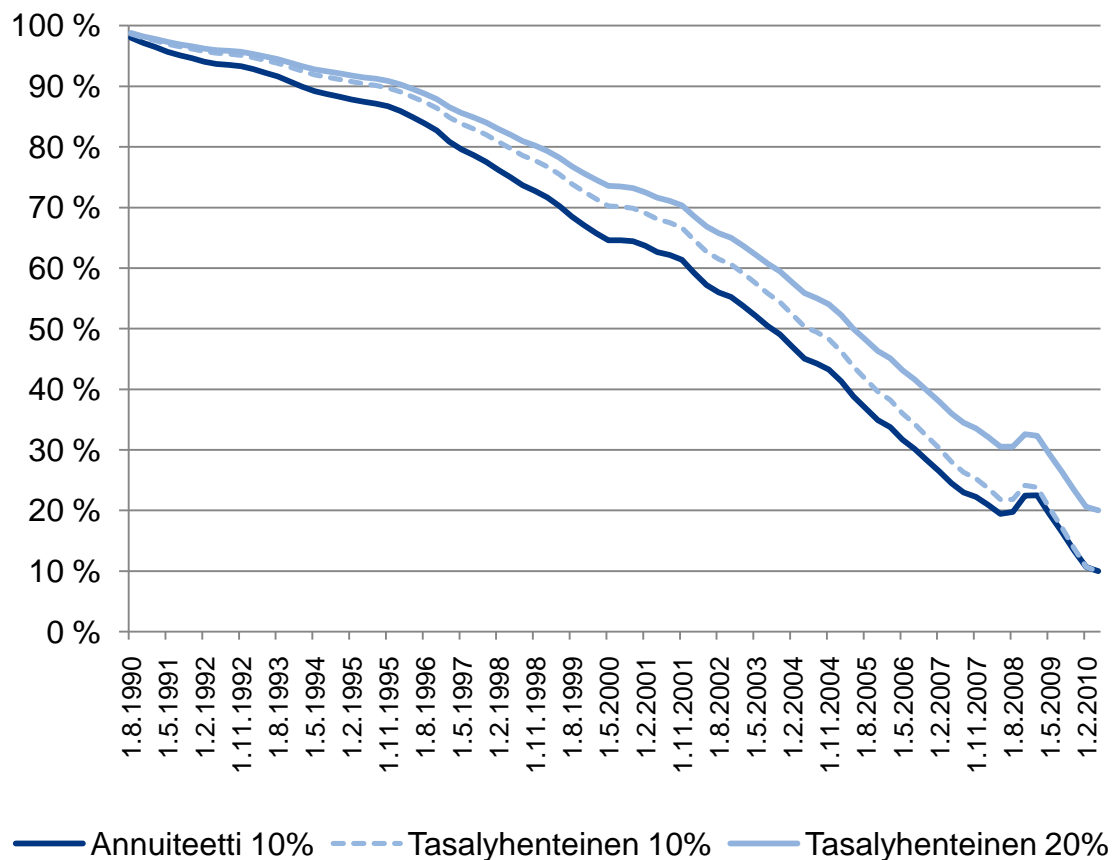
Riskien nelikenttä – Asiakkaan näkökulma



Vakuuden arvo – Asuntojen hintojen kehitys



Lainan lyhenemisen vaikutus



Koron vaikutus maksukykyyn – Lainatyyppin merkitys



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

Koron vaikutus maksukykyyn – Useampi laina



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

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

Koron vaikutus maksukykyyn – Useampi laina



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

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

- Asunnon todellinen velkaosuus: 96,1 %

Koron vaikutus maksukykyyn – Tasaerälaina

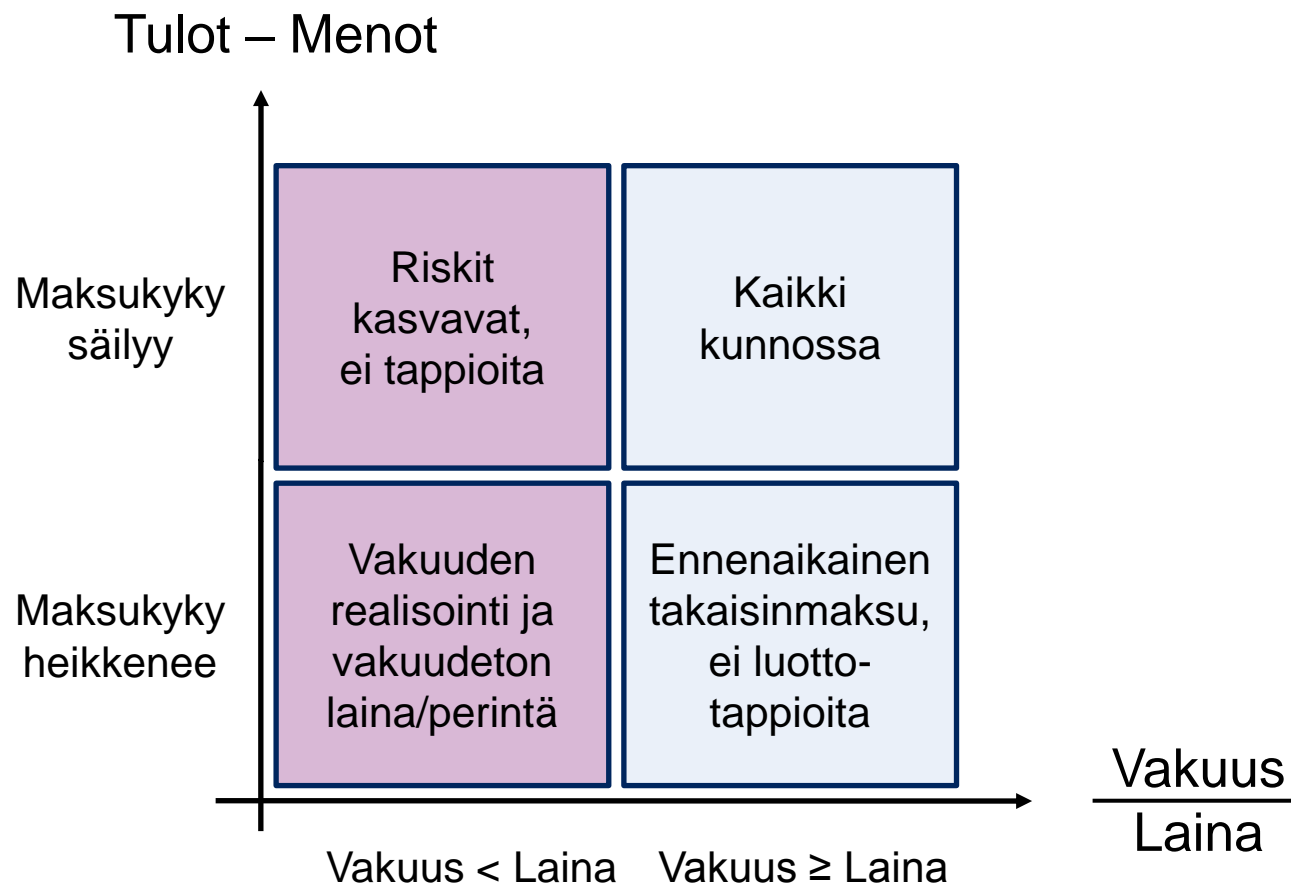


- Tasaerälaina eli annuiteettilaina, jossa
 - maksuerä pysyy muuttumattomana ja
 - joko laina-aika joustaa tai
 - alkuperäisen laina-ajan jälkeen jäljellä oleva pääoma maksetaan kerralla

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



- Pankkien riskit eivät ole symmetrisiä asiakkaiden riskeihin nähden





- Lainsäädännön vaikutus
 - Konkurssilainsäädäntö
 - Asunto- vai henkilökohtainen laina
 - Kuka vastaa lainaosuudesta, jota vakuus ei kata
- Verotuksen vaikutus
- Lisävakuudet
- Lainatyyppin vaikutus
- Pankkien mahdollisuudet neuvotella asiakkaan kanssa

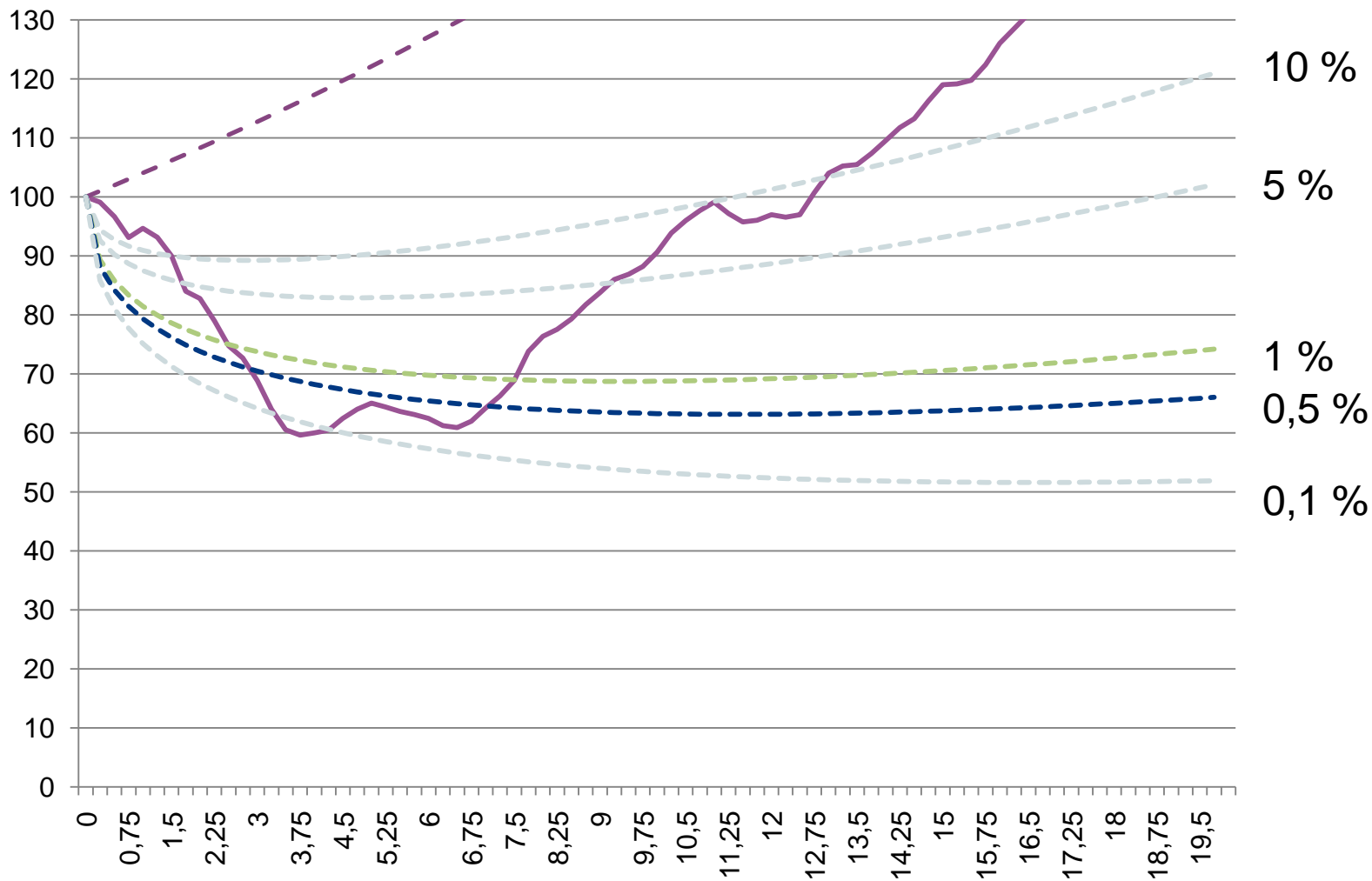
→ Seuraus:

Eri maiden korkomarginaaleja ja asuntolainojen korkoja ei voi suoraan verrata keskenään

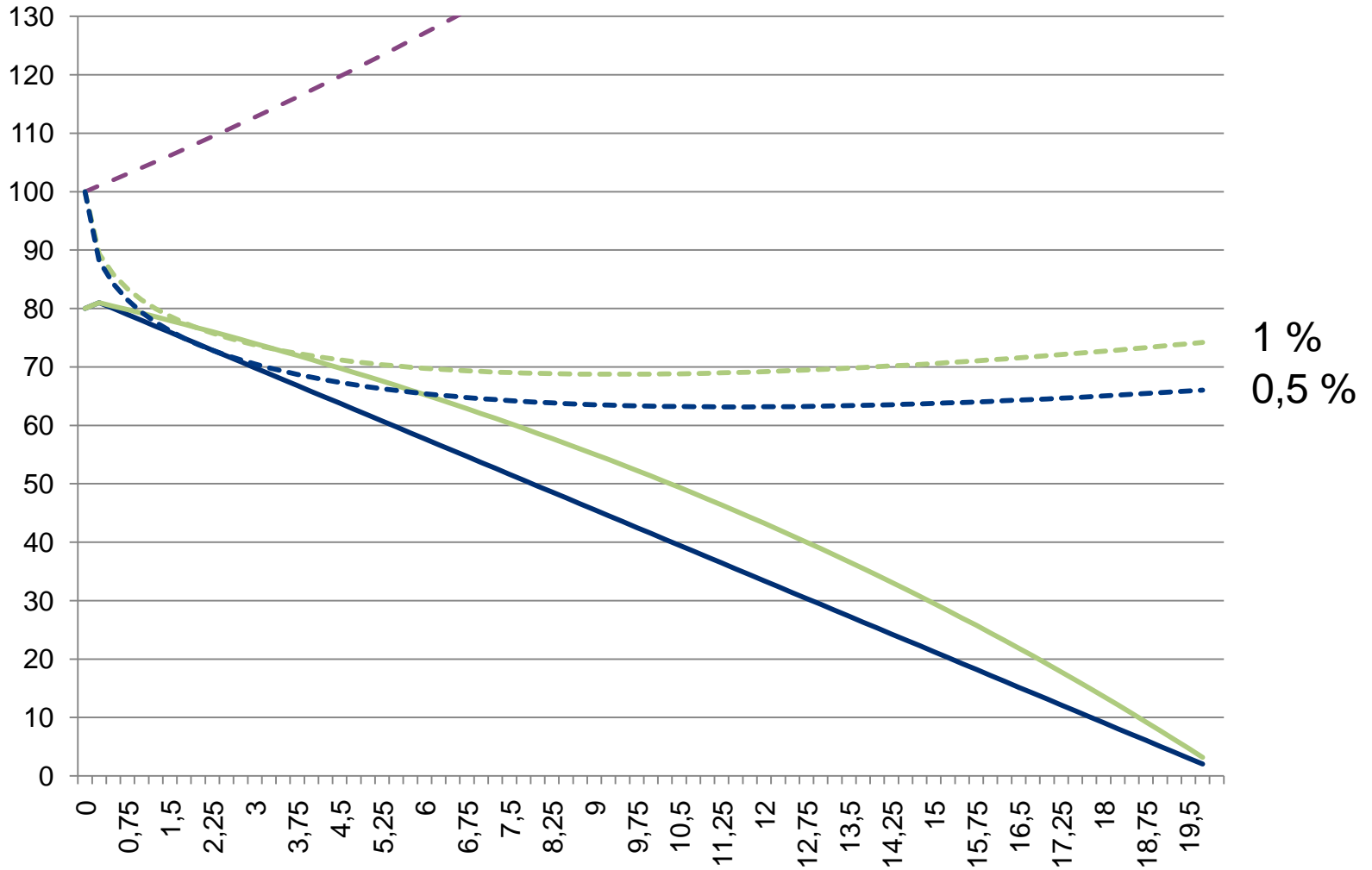


- Lainamarginaali koostuu:
 - Pankin rahoituksen hinnasta
 - Pankille aiheutuvista lainakohtaisista kustannuksista
 - Osuus pankin kiinteistä kustannuksista
 - Pankin sisäisistä subventioista (pankkien kilpailu asiakkaista)
 - Pankin tavoittelemasta voitosta
 - Asiakkaan luottoriskin kattamisesta (luottoriskimarginaali)

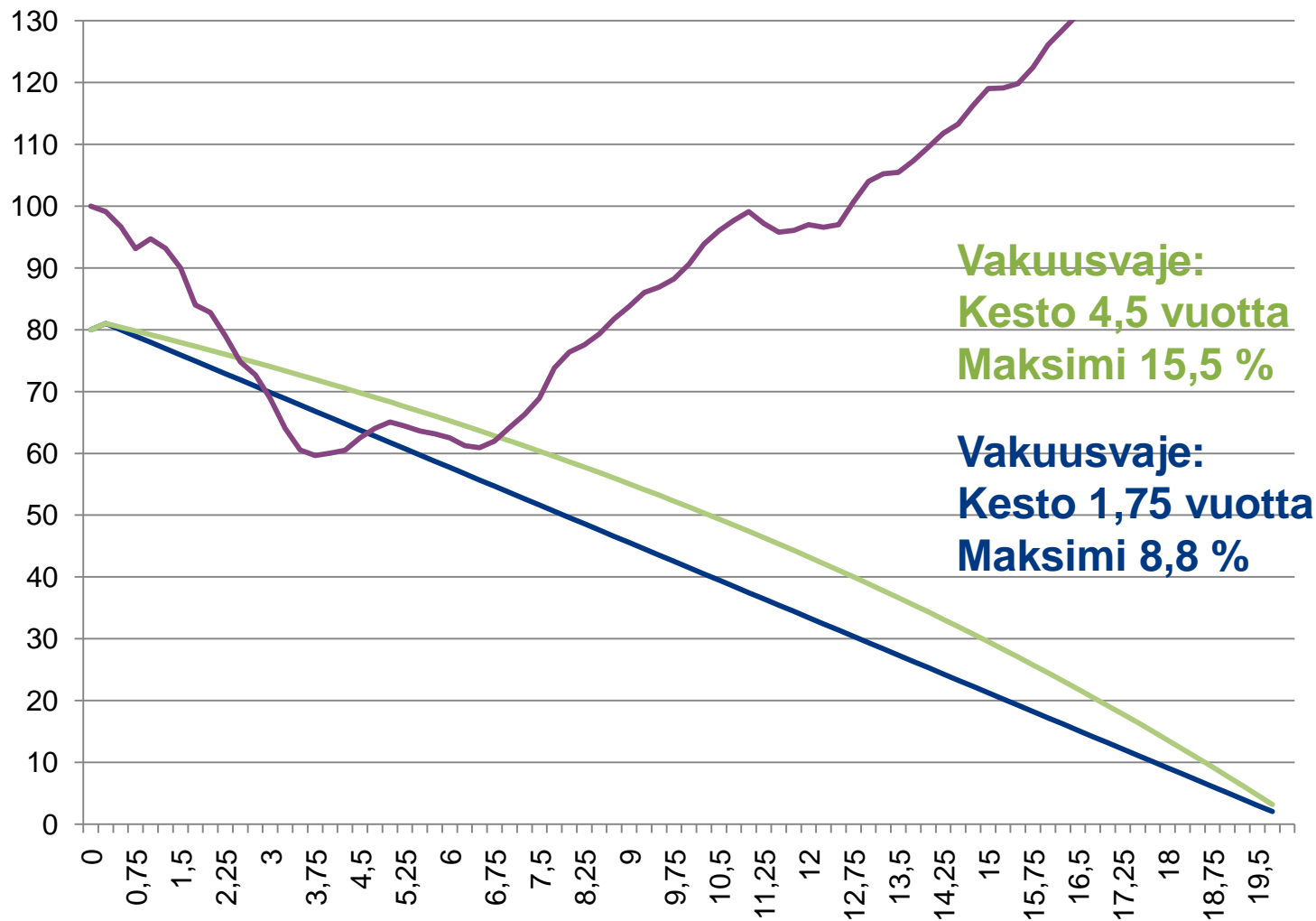
Luottoriskimarginaali: Vakuuden arvon kehitys



Luottoriskimarginaali: Omarahoitusosuus ja lainan lyheneminen



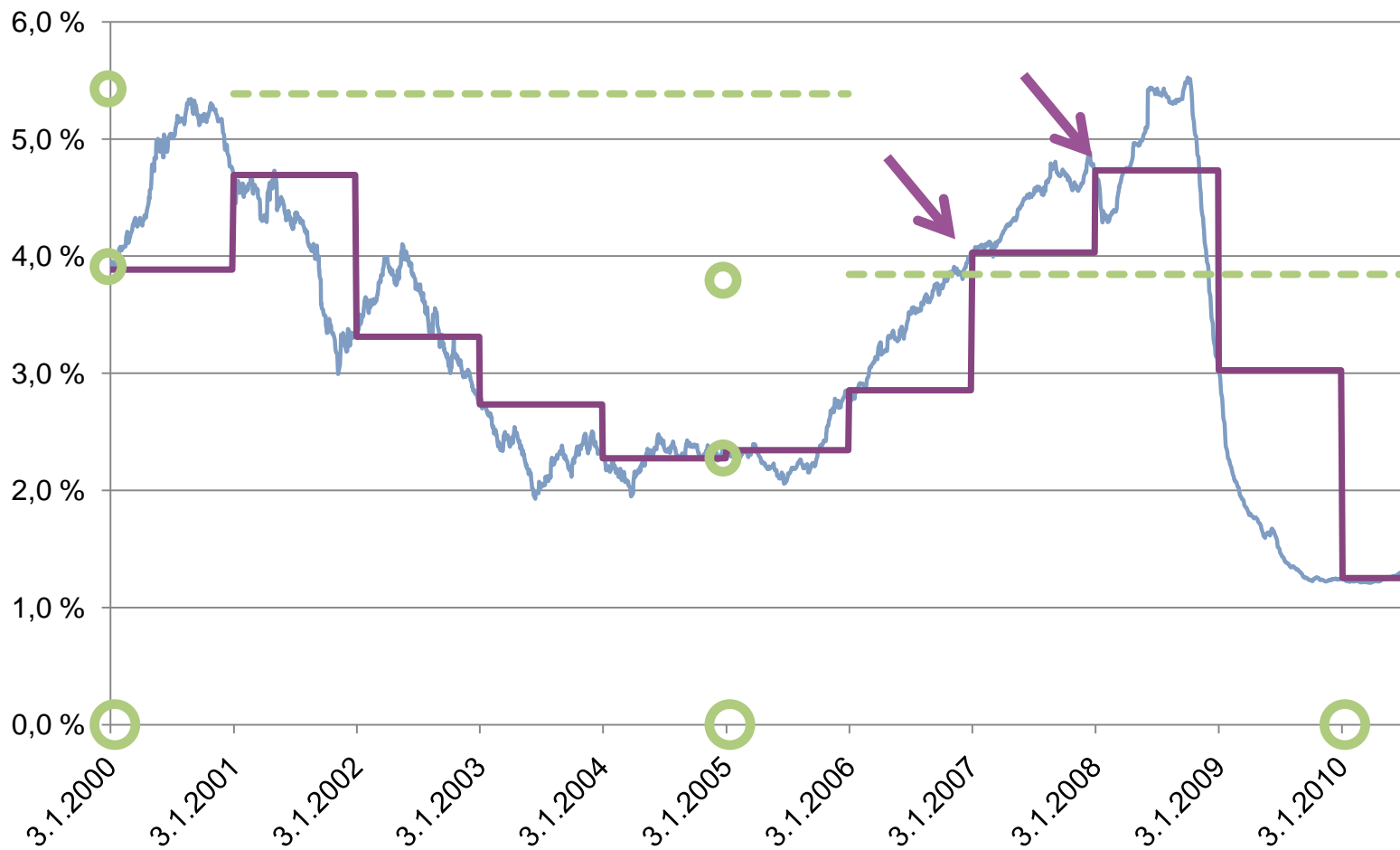
Luottoriskimarginaali: 90-luvun lama





1. Mahdolliset riskit
2. Riskit, joilla vaikutusta omaan tilanteeseen
3. Riskien vaikutusten suhteuttaminen
4. Riskit, joilla merkittävää vaikutusta
5. Riskit, joilta voidaan suojautua
6. Riskit, joilta halutaan suojautua
7. Suojautumisen hinta
8. Suojautumismenetelmien valinta
9. Riskien seuranta

Yksittäiseltä riskiltä suojautuminen – Korkokatto





- Talletetaan lainan noston yhteydessä haluttu summa
- Kartutetaan puskuria kiinteällä, maksuerää suuremmalla summalla
- Kertynyttä puskurirahastoa hyödynnetään
 - Kun korkojen nousu nostaa maksuerää
 - Tulojen yllättäen pienentyessä esim. työttömyyden seurauksena
 - Yllättävien menojen yhteydessä
 - Jos puskuri kasvaa lainaan nähden tarpeettoman suureksi

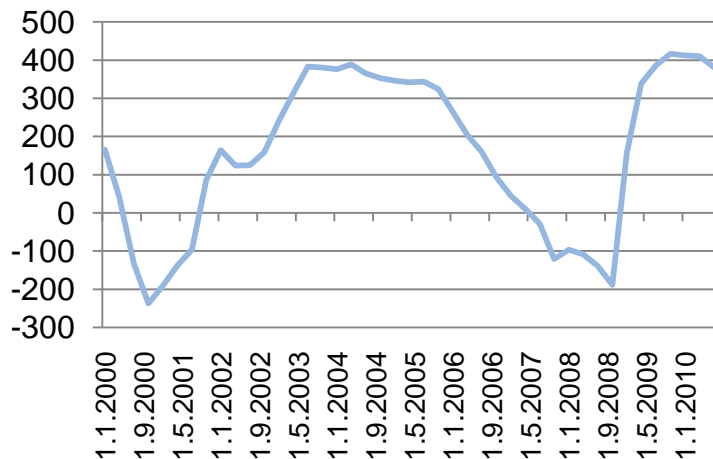
Laaja-alainen suojautuminen

– Esimerkki puskurirahastosta



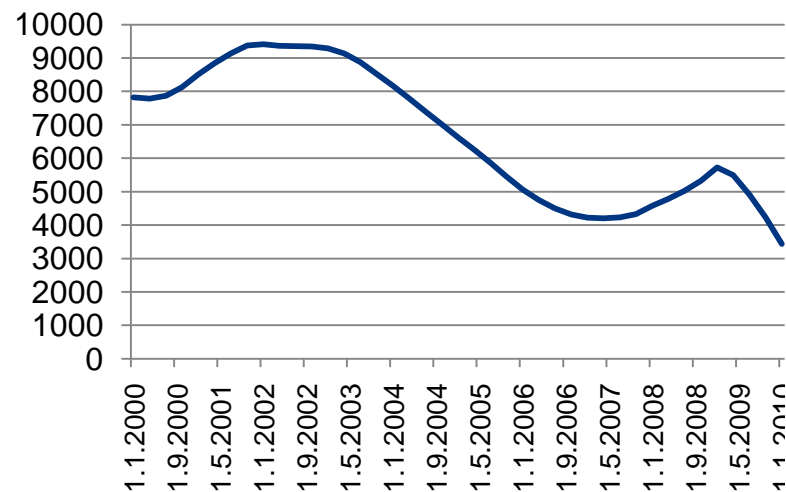
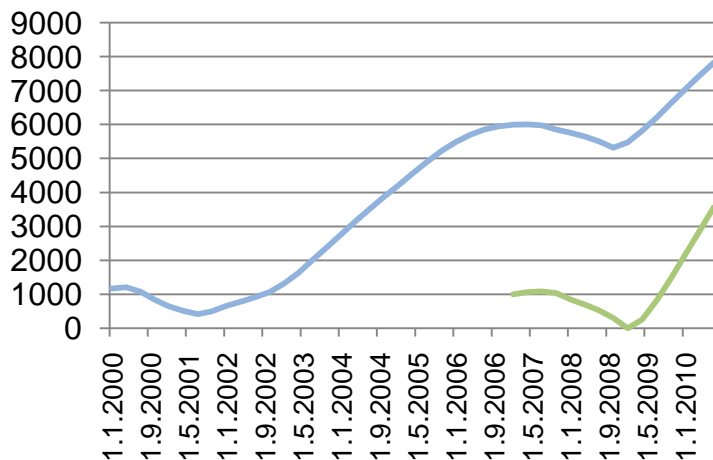
- Lainan koko 100 000 euroa
- Laina-aika 20 vuotta
- Tasalyhenteinen laina
- Sidottu 3kk Euriboriin
- Lyhennykset 3 kk välein
- Talletus alussa 1 % pääomasta eli 1 000 euroa
- Säännölliset talletukset laskettu 4 % koron mukaisesti
- Kyseessä keinotekoinen kiinteäkorkoinen laina

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



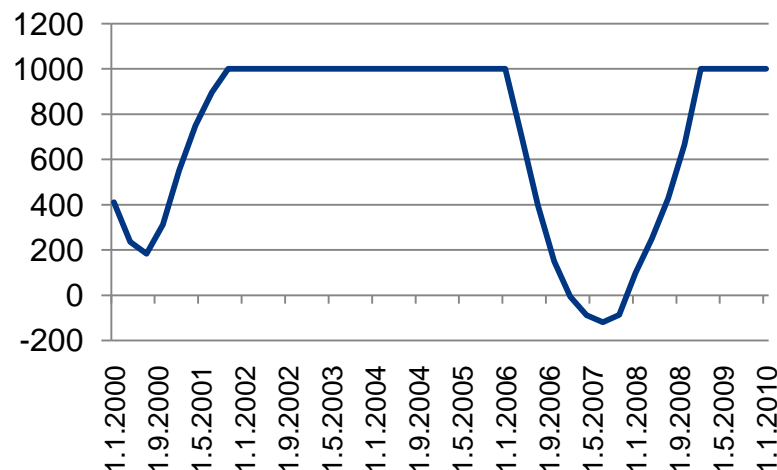
Saldon muutos 3kk välein

Puskuritilin saldon kehitys (2 lainaa)



Eri ajanhetkinä avattujen puskuritilien saldo nyt

Eri ajanhetkinä avattujen puskuritilien saldojen minimit





- Ennen lainaneuvotteluja on otollisin hetki riskien arviointiin ja paras hetki vaikuttaa tuleviin riskeihin
- Suhtaudu kriittisesti muiden neuvoihin ja esitettyihin ennusteisiin
- Ole rehellinen, kun arvioit riskejä ja neuvottelet lainaa
- Jätä sopivasti pelivaraa
- Laaja-alainen suojaus on varma valinta, jos riskien arviointi on vaikeaa
- Jos ongelmia ilmenee, ota ajoissa yhteyttä luotonantajaan

- Liiallinen varovaisuus aiheuttaa tappioita siinä kuin varomattomuuskin
 - Ota hallittuja ja tiedostettuja riskejä
 - Suojaudu

Kiitos!

peter.palmroos@finanssivalvonta.fi

