



31.3.2010

Julkinen

Dnro 17/499/2010

## Suomessa toimiville pankeille

### PANKKIEN PITKÄN AIKAVÄLIN KANNATTAVUUDEN JA ASIAKKAANSUOJAN TURVAAMINEN

Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan asuntoluottojen ja erityisesti määräaikaistalletusten hintakilpailu on kiristynyt niin paljon, että pankkien kannattavuuden ylläpitäminen pitkällä aikavälillä voi vaarantua. Nykyisessä taloudellisessa toimintaympäristössä pankkien tulee Finanssivalvonnan mielestä myös erityisesti varmistua henkilöasiakkaiden riittävästä luotonmaksukyvyistä ja antaa asiakkaalle riittävät tiedot lainaturvatuotteista.

#### Talletusten ja luottojen hinnoittelun tulee turvata pankkien kannattavuuden säilyminen

Vuoden 2008 lopulla alkanut markkinakorkojen voimakas lasku ja pankkiluottojen kiristyminen ovat kaventaneet selvästi pankkien kokonaiskorkomarginaalia. Finanssivalvonta katsoo, että talletukset ja luotot tulee hinnoitella niin, että kokonaiskorkomarginaali kattaa pankin toiminnan kustannukset ja riskit ja että riittävä korkokatteen taso säilyy.

Erytyisesti määräaikaistalletusten hyvin kireäksi muodostunut hintakilpailu voi merkittävästi heikentää pankkien kannattavuutta. Asuntolainojen asiakasmarginaalin tulisi koko sopimuksen voimassa olon ajan kattaa asiakkaaseen liittyvä luottoriski, pankin jälleensuorituksen aiheuttamat kustannukset ja riskit sekä pankin pääoman tuottovaatimus ja muut kustannukset.

#### Asiakkaiden luotonmaksukyvyyn turvaaminen erityisen tärkeää matalien korkojen oloissa

Poikkeuksellisen alhaiset markkinakorot ovat lisänneet riskiä asiakkaiden liian suurista luotoista maksukykyyn nähden. Tässä toimintaympäristössä pankkien tulee arvioida erityisen huolellisesti asiakkaan kykyä hoitaa luotto omilla tuloillaan.

Finanssivalvonta kehottaa pankkeja tekemään systemaattisesti maksuvaralaskelman kaikkien uusien asuntolainojen hakijoille ja ottamaan laskelmat luottopäätöksissä huomioon. Maksuvaralaskelmissa korkojen nousun vaikutusta arvioitaessa käytettävä korkotasot tulisi asettaa vähintään euroaikana olleelle maksimikorkotasolle (10 /2008 12 kk euribor 5,5 %). Näin ollen pankkien tulisi käyttää laskelmissa vähintään 6% laskennallista korkoa (markkinakorko lisättynä asiakasmarginaalilla).

Maksuvaralaskelma tulee aina esittää asiakkaalle. Lisäksi asiakkaalle tulee kertoa selvästi, miten markkinakoron nousu vaikuttaa asuntolainan takaisinmaksuohjelmaan. Erytyisesti tämä koskee tasaerälainoja, joissa laina-aika voi pidentyä huomattavasti koron nousun vuoksi.

Korkotason nousun riski heijastuu myös asuntojen hintoihin sisältyvään riskiin. Finanssivalvonta pitää tärkeänä, että pankit edellyttävät asiakkaalta riittävää omavaraisuutta asiakkaiden riskin vähentämiseksi. Vakavaraisuuslaskennassa pidetään alle 70% luototusasteen luottoja vähempiriskisinä. Finanssivalvonta kehottaa pankkeja pi-

31.3.2010

Julkinen

Dnro 17/499/2010

dättäytymään oman asunnon rahoituksessa yli 90% luototusasteesta suhteessa luotettavan kohteen käypään arvoon muuten kuin hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa.

### Korkokattosopimusten ja lainaturvavakuutusten asiakasinformaation parantaminen

Korkokattosopimusten ja lainaturvavakuutusten hinnoista ja kuluista sekä turvan laajuudesta (sopimuksen sisältö ja ehdot) asiakkaalle annettavan tiedon tulee olla läpinäkyvää ja kattavaa.

Finanssivalvonta pitää hyvänä, että asiakkaalle kerrotaan korkokattosopimuksia tehtäessä erityisesti:

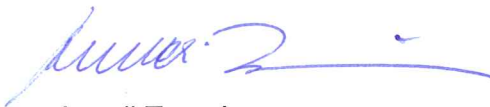
- korkokaton kokonaishinta euroina ja korkokaton hinta laskennallisena korkokustannuksena korkokaton voimassaolon ajalle *per annum*; sekä tieto, sisältyykö asiakasmarginaali korkokattoon,
- miten korkokatto vaikuttaa eri tilanteissa asiakkaan luotonhoitokustannuksiin,
- mitä seuraamuksia on korkokattosopimuksen ennenaikaisesta irtisanomisesta.

Lainaturvavakuutuksien osalta tulee kertoa asiakkaalle erityisesti:

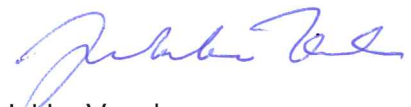
- minkälaista turvaa lainaturvavakuutukseen sisältyy ja mitkä ovat korvauspiirin rajoitukset,
- sopimuksen kustannukset (vakuutusmaksu),
- mitä seuraamuksia vakuutuksen ennenaikaisesta irtisanomisesta on,
- missä tilanteissa vakuutus päättyy tai vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vakuutus.

Finanssivalvonta katsoo, että asiakkaan tulee voida vapaasti valita keinot, joilla hän suojautuu henkilökohtaisten maksuvaikeuksien varalta. Pankin tulisi yhdessä asiakkaan kanssa arvioida suojautumisen tarve ja sovelias tapa sen toteuttamiselle. Myös muista mahdollisuuksista suojautua riskeiltä (esim. kiinteäkorkoinen laina ja asiakkaan oma säästäminen) tulisi keskustella. Finanssivalvonta korostaa, että pankki ei saa lainan myöntämisen ehtona edellyttää, että lainanottaja tekee korkokattosopimuksen tai lainaturvavakuutuksen sen tai sen kanssa samaan konserniin tai ryhmään kuuluvan yhtiön kanssa.

### FINANSSIVALVONTA



Anneli Tuominen  
johtaja



Jukka Vesala  
apulaisjohtaja