



<input checked="" type="checkbox"/>	Pro gradu -tutkielma
<input type="checkbox"/>	Lisensiaatintutkielma
<input type="checkbox"/>	Väitöskirja

Oppiaine	Kansantaloustiede	Päivämäärä	6.8.2004
Tekijä(t)	Kaisa Immonen	Matrikkelinumero	
		Sivumäärä	73
Otsikko	Asuntoluottokannan nopeaan kasvuun liittyvät riskit ja niiden hallinta		
Ohjaaja(t)	Professori Paavo Okko ja VTM Kari Saukkonen		

Tiivistelmä

Asuntomarkkinoille tyypilliset erityispiirteet aiheuttavat tilanteita, joissa markkinat joutuvat epätasapainoon. Tarjonta on asuntomarkkinoilla erittäin jäykkää lyhyellä aikavälillä. Viime aikoina on ollut jälleen havaittavissa tilanne, jossa asuntojen kysyntä on selvästi ylittänyt tarjonnan erityisesti kasvukeskuksissa, ja asuntojen hinnat ovat nousseet. Poikkeuksellisen pitkään vallinnut matala korkotaso, kotitalouksien hyvä tulokehitys ja muuttoliike ovat pitäneet asuntoluottojen kysynnän vilkkaana. Tutkimuksessa tarkastellaan asuntoluottojen nopeaan kasvuun liittyviä riskejä sekä pankin että asuntovelallisen näkökulmasta ja pohditaan, millä eri keinoilla niitä voidaan hallita. Esimerkkinä käytetään asuntoluottokannan nopeaa kasvua 2000-luvun alkupuolella, ja verrataan sitä tilanteeseen 1980-luvun lopussa. Tutkimus painottuu pankin riskeihin, joita tarkastellaan epäsymmetrisen informaation näkökulmasta. Adverse selection ja moral hazard –ongelmia pankki voi hallita luotonhakijoiden huolellisella seulonnalla ja monitoroimalla velallista luoton myöntämisen jälkeen. Laadukas luottopäätöksenteko ja riittävät vakuusvaatimukset pienentävät osaltaan luottoriskiä. Asuntovelallisen riskit asuntorahoituksessa liittyvät korkotason nousuun ja asuntojen hintakehitykseen. Suomessa asuntoluottojen korot on pääsääntöisesti sidottu lyhyisiin markkinakorkoihin ja korkoriski on siten suuri. Asuntovelallinen voi hallita asuntolainan riskejä mitoittamalla lainamäärän omaan maksukykyyn ja valitsemalla huolellisesti lyhennystavan, laina-ajan ja korkovaihtoehdot. Asuntolainaan on myös saatavilla vakuutuksia. Asuntojen voimakkaassa hintakehityksessä voi vaarana olla joko kahden tai ns. nolla-asunnon loukku. Tutkielmassa tarkastellaan lisäksi kiristyneen pankkilipailun vaikutusta luottopäätöksentekoon sekä kulutusluottojen tarjonnan kasvun ja pankkitoiminnan muutoksien tuomia ongelmia. Pankkien näkökulmaa asuntorahoituksen riskeihin ja niiden hallintaan on saatu haastatteluilta. Tutkimuksen perusteella pankit näyttäisivät seulovan hyvin asuntoluottohakijat. Luotto myönnetään ensisijaisesti luotonhakijan maksukykyyn mitoitettuna, ja vakuusvaatimukset ovat tiukat. Pankit huomioivat myös luotonhakijan maksukyvyden koronnousun varalta. Merkittäviä yhtäläisiä tekijöitä 1980-luvun loppuvuosiin ei 2000-luvun alun asuntoluottoekspansiossa näyttäisi tutkimuksen mukaan olevan.

Asiasanat	asuntomarkkinat, asuntolainat, luotonanto, riskit, riskienhallinta
Muita tietoja	