



FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY



Makrovakausraportti 2 • 2015

Suomen Pankin
selvitykset ja raportit

Suomen Pankki
Finanssivalvonta

Sisällys

1	Yhteenveto	7
1.1	Suhdannesidonnaiset vakausuhkat	7
1.2	Rakenteelliset vakausuhkat	8
2	Suhdannesidonnaiset vakausuhkat	9
2.1	Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat	9
2.2	Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat	16
3	Rakenteelliset vakausuhkat	22
3.1	Suomen pankkisektorin vakavaraisuus	22
Liiteartikkeli 1. Asuntoluottojen riskipainojen korottaminen: toimenpidevaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset		24
3.2	Riskipainot voidaan laskea kahdella päämenetelmällä	24
3.3	Toimenpidevaihtoehdot vähimmäisriskipainojen asettamiseksi	25
3.4	Vähimmäisriskipainojen vaikutukset asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuuteen	27
3.4.1	Luottosalkun keskimääräisen vähimmäisriskipainon ("Ruotsin malli") korottamisen vaikutus	30
3.5	Vähimmäisriskipainojen korotusten vaikutukset pankkien vakavaraisuussuhteisiin	31
3.6	Asuntoluottojen riskipainojen riittävä suuruus	32

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Yksityisen sektorin luottokanta/BKT -suhteen trendipoikkeama (ensisijainen riskimittari)	10
Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin muuttujat	10
Kuvio 3. Vaihtotaseen suhde BKT:hen ja reaalin BKT	11
Kuvio 4. Yksityisen sektorin luotto- ja lainakannan kehitys	11
Kuvio 5. Sektorikohtaiset luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeamat	12
Kuvio 6. Sektorikohtaisen luottokannan kehitys	12
Kuvio 7. Kotitalouksien velkaantumistaso ja korkorasitus Suomessa	12
Kuvio 8. Asuntojen suhteelliset hinnat ja hintojen vuosimuutos	13
Kuvio 9. Pankkisektorin tase suhteessa BKT:hen	13
Kuvio 10. Suomen pankkitoiminnan varainhankinnan rakenne	13
Kuvio 11. Rahalaitosten uusien kotitalous- ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit	14
Kuvio 12. Suuririskisten yritysjoukkolainojen riskilisiä ja osakemarkkinoiden volatiliiteetti	14
Kuvio 13. Suomalaisen osakkeiden arvostusmittarit, MSCI Finland -osakeindeksi	14

Analyysiryhmä

Finanssivalvonta

Sampo Alhonsuo
Simo Kalatie
Olli Mattinen
Jan Nokkala
Juha Savela
Jaana Suihko

Suomen Pankki

Tuulia Asplund
Nina Björklund
Henna Karhapää
Miska Kuhalampi
Emilia Long
Hanna Putkuri
Eero Savolainen
Tuukka Taipale
Katja Taipalus
Jouni Timonen
Eero Tölä
Jukka Vauhkonen

Ohjaus

Sampo Alhonsuo
Simo Kalatie
Katja Taipalus
Jukka Vauhkonen

Kuvio 14. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi.	15
Kuvio 15. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin osatekijät.	15
Kuvio 16. Uudet nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos Suomessa	16
Kuvio 17. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko ja keskimarginaali Suomessa	17
Kuvio 18. Viimeisen 12 kk:n aikana nostettujen uusien asuntolainojen alkuperäinen maturiteettijakauma Suomessa	17
Kuvio 19. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa	18
Kuvio 20. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa kolmessa eri skenaariossa	18
Kuvio 21. Kotitalouksen velka käyttötarkoituksen mukaan	19
Kuvio 22. Kotitalouksien velan jakauma velka-tulosuhteen mukaan Suomessa	19
Kuvio 23. Kotitalouksien varallisuus Suomessa	20
Kuvio 24. Asuntojen reaaliset hinnat eräillä alueilla Suomessa	20
Kuvio 25. Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa	20
Kuvio 26. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä Suomessa	21
Kuvio 27. Pankkisektorin vakavaraisuussuhdeluvut	22
Kuvio 28. Suomalaisen luottolaitosten riskipainotetut saamiset ja ensisijaiset omat varat	23
Kuvio 29. Suomessa on verrattain alhaiset riskipainot	33

Esipuhe

Makrovakausraportti on puolivuositain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden yhdessä valmisteleva raportti, jossa tarkastellaan erityisesti luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin sekä kotimaisiin luottolaitoksiin liittyvien haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien kehittymistä Suomessa.

Raportti perustuu Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan yhteisiin neljännesvuositaisiin sisäisiin arvioihin, joita Finanssivalvonnan johtokunta käyttää taustamateriaalina päättäessään makrovakausraportin käytöstä. Makrovakausraportin välineet ovat finanssisäätelyn keinoja, joilla viranomaiset pyrkivät pienentämään finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia.

Raportti perustuu pääosin 4.12.2015 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Makrovakausraportin tarkoituksena on tunnistaa koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat ja pahimmillaan finanssikriisejä synnyttävät tai voimistavat haavoittuvuudet riittävän aikaisessa vaiheessa sekä arvioida näistä haavoittuvuuksista aiheutuvien vakausuhkien vakavuutta Suomen rahoitusjärjestelmässä.

Haavoittuvuudet voivat olla joko suhdanneluonteisia tai rakenteellisia. Suhdanneluonteiset haavoittuvuudet liittyvät usein luotonannon ja velkaantuneisuuden poikkeuksellisen nopeaan kasvuun tai suuruuteen tai kestäättömän korkeisiin varallisuushintoihin. Rakenteelliset haavoittuvuudet ovat luonteeltaan yleensä pidempiaikaisia ja voivat aiheutua muun muassa pankkijärjestelmän keskittyneisyydestä, kytkeytyneisyydestä

tai rahoituslaitosten suurista yhteisistä riskikeskittymistä. Myös yksittäisten rahoituslaitosten hyvin suuri merkitys koko rahoitusjärjestelmän toiminnalle (ns. systeeminen merkittävyys) on rakenteellinen haavoittuvuus ja järjestelmäriskin lähde.

Makrovakausraporteissa seurataan suhdanneluonteisten haavoittuvuuksien ja niistä Suomessa aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien ennakoivien tunnuslukujen (early warning indicators) avulla. Tunnusluvut ovat sellaisia esimerkiksi luotonannon kasvuvauhtiin, asuntojen hintojen nousuun tai arvopapereiden hintoihin liittyviä mittareita, joiden poikkeuksellisten arvojen on luotettavimmin havaittu ennakoineen aiempia pankkikriisejä. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakausraportin välineistä ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

Vakausuhkien ja järjestelmäriskin vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakausraportin välineitä: välineiden käytöllä pienennetään makrovakausraportin välineiden havaittuja haavoittuvuuksia sekä niiden purkautumisen todennäköisyyttä ja vaikutuksia. Tässä raportissa tarkasteltuja tunnuslukuja voidaan hyödyntää erityisesti päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ja asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakausraportin välineiden mahdollisesta käytöstä.

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Finanssivalvonnan johtokunta päättää neljännesvuositain luottolaitoksille tarvittaessa asetettavan ns. muuttuvan lisäpääomavaatimuksen (vastasyklinen pääomapuskurivaatimus) suuruudesta. Muuttuva lisäpääomavaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on suuruudeltaan enintään 2,5 % kokonaisriskin määrästä, ja luottolaitosten on täytettävä se korkealaatuisella ydinpääomallaan.

Muuttuva lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos luotonannon kasvuun tai määrään liittyvien riskien arvioidaan olevan vaarallisen suuret. EU-lainsäädännön perusteella luottolaitoslaki määrää, että päättäessään vaatimuksen asettamisesta Finanssivalvonnan johtokunnan on käytettävä ensisijaisena asettamisperusteena Baselin pankkivalvontakomitean suosituksen mukaisesti laskettua yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhdeluvun trendipoiikkeamaa. Tämän ensisijaisen riskimittarin lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta voi kiinnittää huomiota seuraaviin, valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyihin, rahoitusjärjestelmän ja talouden ilmiöihin:

- kansantalouden ulkoinen tasapaino ja kokonaistalouden kehitys
- sektorikohtaisen tai yhteenlasketun luotonannon kehitys
- yksityisen sektorin velkaantuneisuus tai velanhoidorasite
- asuntojen tai kiinteistöjen hintakehitys
- luottolaitosten toimintaan liittyvät riskit sekä
- riskien hinnoittelu lainanannossa tai arvopaperimarkkinoilla.

Finanssivalvonnan on asetuksen mukaan määritettävä näille täydentäville tekijöille yksi tai useampi mittari. Makrovakausraportin luvussa 2.1 tarkastellaan sellaisia edellä lueteltuja ilmiöitä kuvaavia mittareita, joiden on havaittu luotettavimmin ennakoineen pankkikriisejä tai joiden seuranta on muuten katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat ja makrovakausrälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen, asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu ja niiden myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi on tärkeä osa makrovakausanalyysiä.

Finanssivalvonnalla on EU:n vakavaraisuusasetuksen mahdollistamia oikeuksia korottaa kiinteistövaikudellisten luottojen vähimmäisriskipainoja luottolaitosten vakavaraisuuslaskennassa. Lisäksi Finanssivalvonta voi alentaa heinäkuussa 2016 voimaantulevaa asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta (”lainakattoa”) enimmillään 10 prosenttiyksiköllä rahoitusvakauteen liittyvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi.

Makrovakausraportin luvussa 2.2 tarkastellaan sellaisia asuntolainanannon kasvua, kotitalouksien velkaantuneisuutta, asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamisen aktiivisuutta ilmentäviä tunnuslukuja, joiden poikkeuksellinen kehitys voisi varoittaa näihin tekijöihin liittyvien järjestelmäriskien vaarallisesta kasvusta ja siten puoltaa asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakausrälineiden aktivointia.

Liiteartikkelit

Liiteartikkelissa 1 tarkastellaan asuntoluottojen vähimmäisriskipainojen käyttöä makrovakausrälineenä. Artikkelissa kuvataan EU:n vakavaraisuussäännösten kansallisille viranomaisille antamat keinot korottaa pankkien asuntoluottojen vähimmäisriskipainoja. Artikkelissa keskitytään erityisesti niihin välineisiin, jotka kohdistuvat ns. sisäisiä luottoluokitusmenetelmiä

vakavaraisuuslaskennassaan käyttäviin pankkeihin. Lisäksi artikkelissa esitetään vaikutusarviolaskelmia riskipainojen korottamisen vaikutuksista asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuussuhteisiin.

Raportin muut luvut

Raportissa tarkastellaan lyhyesti suomalaisten luottolaitosten vakavaraisuus- ja omavaraisuusasetmaa (luku 3).

Raportin yhteydessä julkistetut muut artikkelit

Samanaikaisesti tämän raportin kanssa julkistettiin Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden valmisteleva erillisraportti ”Kokonaisluotonannon riskimittarin laskennasta”, jossa tarkastellaan eri luottokannan käsitteiden käytön vaikutuksia yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeaman arvoihin. Raportin tuloksia voidaan hyödyntää muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista koskevassa analyysissä ja päätöksenteossa.

1 Yhteenveto

Suomen rahoitusjärjestelmän suhdannesidonnaiset vakausuhkat ovat pysyneet ennallaan, eikä isoja muutoksia ole tapahtunut kevään 2015 jälkeen. Ensisijaisen riskimittarin, eli luottokannan ja bruttokansantuotteen välisen suhteen trendipoikkeaman suuri kasvu (ja aiempien havaintojen revisioituminen ylöspäin) johtuvat ennen kaikkea yrityssektorin sisäisestä luotonannosta. Kotitalouksien velkaantuminen on jatkanut kasvuaan, mutta esimerkiksi asuntolainakannan kasvu on pysynyt varsin hitaana. Asuntojen suhteellinen hintataso on jatkanut lievää laskuaan verrattuna vuoden takaiseen.

Myöskään rakenteellisissa vakausuhkissa ei ole tapahtunut suuria muutoksia sitten kevään 2015. Yksittäisten pankkien ja koko pankkisektorin vakavaraisuustilanne on hyvä. Toteutunut vakavaraisuussuhteiden nousu on omien pääomien kasvun lisäksi seurausta luottoriskin sisäisten mallien lisääntyneestä käytöstä pankkien vakavaraisuuslaskennassa, minkä seurauksena pankkien riskipainotetut saamiset ovat vähentyneet. Nordea-konsernin suunnitelma muuttaa toimintansa sivukonttoripohjaiseksi on rakenteellisten järjestelmäriskien kannalta erittäin merkittävä ja vaikutuksiltaan toistaiseksi vaikeasti hahmotettava asia. On silti selvää, että rakenteellisten järjestelmäriskien analysointi käy Suomessa entistä vaikeammaksi.

Velkaantumisen taso on jo nykyisellään ennätyskorkea, eikä odotettu hidaskasvu

aikavälin talouskasvu tue mittavaa kotitalouksien lisävelkaantumista. Velkaantumisen kasvu olisi erityisen ongelmallista, jos lisääntyvä velka välittyisi tuottavien investointien sijasta liiallisesti kasvattamaan varallisuushintoja.

1.1 Suhdannesidonnaiset vakausuhkat

Suomen rahoitusjärjestelmän suhdannesidonnaiset vakausuhkat ovat pysyneet pitkälti ennallaan. Pitkään jatkunut matalan koron toimintaympäristö voi kuitenkin lisätä velkaantumisen kannustimia. Matala korkotaso voi lisätä sekä pankkien luotonantoa että muuta velkaumuotoista rahoitusta. Nykyinen makrovakaudellinen välineistö ulottuu vain pankkiluotonantoon. Luotonantoon ja velkaantumiseen liittyvien vakausuhkien havaitsemiseksi on silti tärkeää tarkastella velkaantumiskehitystä sekä laajoilla että suppeammilla mittareilla.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin voimakkaan kasvun syynä on erityisesti yritysten välisten, tyypillisesti konsernin sisäisten lainojen, kasvu. Lisäksi havaittu sisäisten lainojen kasvu ei kohdistu Suomeen, vaan kansainvälisten konsernien ulkomaantoimintoihin. Yritysten välisestä luotonannosta puhdistetun luotonannon kasvu on ollut maltillista.

Kotimainen reaali-talouden näkymä on jatkuvasti heikentynyt. Kasvuodotukset ovat hyvin vaikeat ja heikot kuin useammassa euroalueen maassa. Hidas talouskasvu heikentää osaltaan velallisten keskimääräistä velanhoitokykyä pitkällä aikavälillä.

Velkaantumisen kehityksessä merkityksellistä on myös velkaantumisen kohdentuminen. Erityisesti asuntovelkaantumisen mahdolliseen voimakkaaseen kasvuun liittyy merkittäviä riskejä. Kotitalouksien velkaantumisen taso on jo nykyisellään korkea, eikä odotettu hidas pitkän aikavälin talouskasvu tue mittaavaa kotitalouksien lisävelkaantumista. Velkaantumisen kasvu olisi erityisen ongelmallista, jos lisääntyvä velka välittyisi tuottavien investointien sijasta liiallisesti kasvattamaan varallisuushintoja.

Asuntojen hintojen kehitys on ollut viime aikoina maltillista; asuntojen reaaliset ja suhteelliset hinnat ovat alentuneet vähitellen. Asuntoluotonannon vuosikasvu on viime kuukausina hieman nopeutunut mutta pysytellyt yhä kahden prosentin tuntumassa. Matalan korkotason toimintaympäristössä uusien asuntolainojen korko on painunut poikkeuksellisen alhaiseksi.

1.2 Rakenteelliset vakausuhkat

Heikosta toimintaympäristöstä huolimatta kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ovat edelleen kasvaneet, ja järjestämättömien lainojen määrä on säilynyt hyvin vähäisenä suhteessa lainakantaan. Vakavaraisuussuhteiden paranemisen taustalla on kuitenkin omien pääomien kasvun ohella myös osaltaan pankkien siirtyminen luottoriskin sisäisten mallien laajempaan käyttöön vakavaraisuuslaskennassaan, mikä on mahdollistanut riskipainojen pienentämisen ja täten kasvattanut pankkien vakavaraisuussuhteita. Riskipainotettujen saamisten ja taseiden loppusumman välinen ero on edelleen kasvanut.

Rakenteellisten vakausuhkien osalta pääriskilähteet ovat säilyneet pitkälti ennallaan: pankkijärjestelmän keskittyneisyys ja kytkeytyneisyys ovat merkittäviä. Pankkisektorin rahoitusrakenne on edelleen suurelta

osin painottunut markkinavarainhankintaan, minkä kautta kansainvälisen rahoitusmarkkinan häiriöt voivat välittyä kotimaiseen rahoitussektoriin.

Suomen pankkisektorin kannattavuus on kokonaisuutena hyvä ja tunnuslukujen valossa parantunut, mutta tuottorakenne on aiempaa riskiherkempi. Kotimaisten pankkien korkokatteiden suhteellinen osuus tuotoista on pienentynyt (erityisesti ns. systeemisesti merkittävillä pankeilla) ja arvopaperisidonnaiset tuotot ovat kasvattaneet suhteellista osuuttaan. Tämä altistaa pankkien tuloksia entistä enemmän kansainvälisten arvopaperimarkkinoiden häiriöille, jotka tällä hetkellä ovat Euroopassa merkittävä järjestelmäriskin mahdollinen lähde.

Suomen pankkisektorin rakenteeseen vaikuttaa oleellisesti Nordea-konsernin suunnitelma muuttaa konsernirakennettaan konttoripohjaiseksi Suomessa. Makrovakausvälineiden käytön ja vaikuttavuuden näkökulmasta suunnitelmalla ei ole suuria vaikutuksia suhdannesidonnaisiin makrovakausvälineisiin, koska EU:n vastavuoroisuusperiaate muuttuvan lisäpääoma-vaatimuksen osalta (2,5 % asti) sekä luottolaitoslain määrittelemät enimmäisluototusaste ja uusien asuntolainojen riskipainot koskevat myös ulkomaisten pankkien sivuliikkeitä. Sen sijaan rakenteellisten makrovakausriskien hahmottaminen, analysointi ja mahdollisten politiikkasuositusten laatiminen on paljon hankalampaa tilanteessa, jossa taseeltaan suurin Suomessa toimiva pankki toimii vain konttoristatuksella.

2 Suhdannesidonnaiset vakausuhkat

2.1 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijaisen lakisääteisen riskimitarin – yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen ja BKT:n suhteen trendipoikkeaman arvo kasvoi tilastorevision seurauksena voimakkaasti vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä ja edelleen toisella neljänneksellä 7,7 prosenttiyksikköön. Arvo vastaa ohjeellisesti 1,75 prosentin suuruista muuttuvaa lisäpääomavaatimusta. Trendipoikkeaman arvo nousi toistamiseen pitkän yhtämittaisen, seitsemän neljänneksen kestäneen, laskun jälkeen. Syynä riskimitarin kasvuun on poikkeuksellisen suuret muutokset yritysten välisissä (konsernin sisäisissä) lainoissa. Useimpien muiden keskeisten riskimitareiden tasot ja muutokset eivät viittaa suhdannesidonnaisten vakausuhkien merkittävään kasvuun.

Suomen luottolaitoslaissa määrätään EU-lainsäädännön mukaisesti, että päättäessään muuttuvan lisäpääomavaatimuksen suuruudesta Finanssivalvonnan on käytettävä päätöksenteon lähtökohtana Baselin pankki-

valvontakomitean suosituksen mukaisesti laskettua yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhdeluvun trendipoikkeamaa.¹ Tämän ensisijaisen riskimitarin lisäksi Finanssivalvonta voi ottaa päätöksenteossaan huomioon haavoittuvuuksien ja vakausuhkien kehittymisen seuraavilla valtiovarainministeriön asetuksessa luettelulla rahoitusjärjestelmän ja talouden osa-alueilla:

- kansantalouden ulkoinen tasapaino ja kokonaistalouden kehitys
- sektorikohtaisen tai yhteenlasketun luotonannon kehitys
- yksityisen sektorin velkaantuneisuus tai velanhoitorasite
- asuntojen tai kiinteistöjen hintakehitys
- luottolaitosten toiminta sekä
- hinnoittelu lainanannossa tai arvopaperimarkkinoilla.

Finanssivalvonnan on asetuksen mukaan määritettävä yksi tai useampi tunnusluku mittaamaan kullakin näillä osa-alueilla kehittyviä (erityisesti suhdanneluonteisia) riskejä ja haavoittuvuuksia. Seuraavaksi tarkastellaan sellaisten mittareiden kehitystä, joiden on empiirisissä tutkimuksissa havaittu ennakoivan pankkikriisejä parhaiten.²

¹ Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen käytöstä lähemmin, ks. Kauko, Topi ja Vauhkonen (2014) ”Kuinka vastasyklisiä pääomapuskurivaatimusta tulisi käyttää?”. Euro & talous, 2/2014.

² Ks. esim. ESRB (2014) ”Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration

options”, ESRB Occasional Paper 5/2014; Kalatie, Laakkonen, Tölö (2015) ”Indicators used in the decision making for setting the countercyclical capital buffer” BoF DP ja Kauko (2014) ”How to foresee banking crisis, A survey of the empirical literature”, Economic Systems 38, 289–308.

Ensisijaisen riskimittarin arvo kasvoi huomattavasti

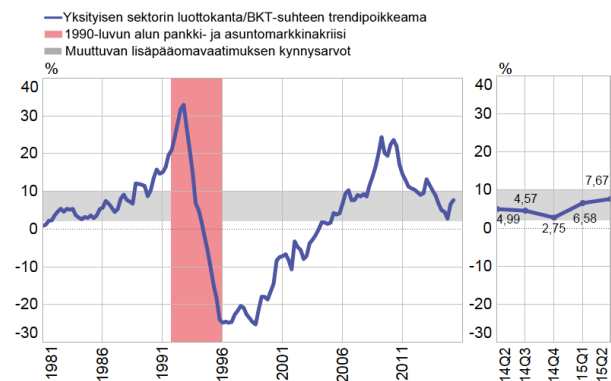
Yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen³ ja nimellisen BKT:n suhteen poikkeuksellisen voimakkaan kasvuvauhdin on kansainvälisissä tutkimuksissa havaittu olleen keskimäärin luotettavin pankkikriesejä ennakoinut mittari. Sen vuoksi kansallisten viranomaisten edellytetään käyttävän tunnusluvun kulloistakin arvoa keskeisenä perusteena, kun ne asettavat muuttuvan lisäpääomavaatimuksen.

Yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen kannan ja BKT:n suhteen trendipoikkeaman arvo alkoi alkuvuonna kasvaa. Trendipoikkeaman kasvun taustalla on etenkin yritysten välisten konsernin sisäisten ulkomaisten velkojen kasvu. Tämä erä selittää 90 % trendipoikkeaman kasvusta vuoden 2015 aikana. Tilastorevisioiden johdosta trendipoikkeaman arvo kasvoi jo ensimmäisellä neljänneksellä 2,8 prosenttiyksiköstä 6,6 prosenttiyksikköön. Toisella neljänneksellä poikkeama kasvoi vielä 1,1 prosenttiyksikköä arvoon 7,7 % (Kuvio 1). Trendipoikkeaman suuruuden perusteella laskettu ohjarvo muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle on 1,75 %.⁴

Yrityslainakanta on kokonaisuudessaan kasvanut ensimmäisen puolen vuoden aikana 13,5 mrd. euroa (+7,6 %). Tilastokeskuksen julkisen maksutasetilaston perusteella 10,7 mrd. euron osuus tästä kasvusta selittyy suoriin sijoituksiin liittyvien konsernin sisäisten velkojen kasvulla. Nämä velat ovat velkoja samaan konserniin kuuluvan kotimaisen ja ulkomaisen yrityksen välillä.

³ Luottokantaan sisältyvät Tilastokeskuksen rahoitustilinpidon mukaiset yksityisen sektorin saamat lainat ja liikkeeseen laskemat velkapaperit luotonantajasektorista riippumatta (mukaan lukien yksityisen sektorin sisäiset luotot). Tämä sulauttamattoman luottokannan laaja määritelmä vastaa Baselin pankkivalvontakomitean kansainvälistä suositusta.

Kuvio 1. Yksityisen sektorin luottokanta/BKT -suhteen trendipoikkeama (ensisijainen riskimittari)

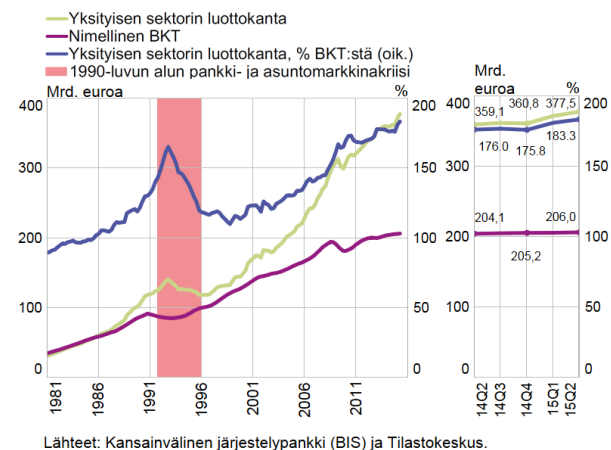


Indikaattori on laskettu Baselin komitean (2010) suosituksen mukaisesti yksipuolisella Hodrick-Prescott-suotimella (lambda = 400 000).

Lähteet: Kansainvälinen järjestelypankki (BIS), Tilastokeskus sekä Suomen Pankin laskelmat.

Ensisijaisen riskimittarin komponenteista nimellisen BKT:n kasvu jatkui hyvin maltillisena toisella neljänneksellä (+0,3 %), kun taas laaja luottokanta kasvoi voimakkaasti (1,6 %, Kuvio 2). Tämän johdosta luottokannan ja BKT:n suhde sekä suhteen poikkeama pitkän aikavälin trendistään jatkoivat kasvuun.

Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin muuttujat



Lähteet: Kansainvälinen järjestelypankki (BIS) ja Tilastokeskus.

Arvioitaessa kokonaisluotonantoon liittyvien vakaussuhkien kehitystä on ensisijaisena riskimittarina

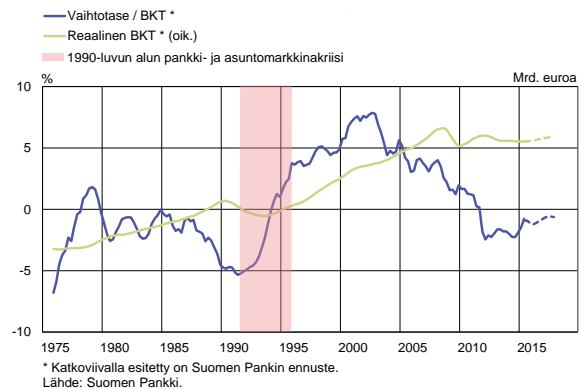
⁴ Mikäli trendipoikkeama lasketaan luottokannalle, josta on vähennetty konsernin sisäiset ulkomaiset velat, trendipoikkeaman suuruudeksi saadaan noin 4 %, mikä vastaisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ohjarvoa 0,75 %.

toimivan trendipoikkeaman lisäksi perusteltua arvioida muita, etenkin luotonantoon ja velkaantumiseen sekä yleiseen talouskehitykseen liittyviä, täydentäviä riskimittareita.

Kokonaistalouden kehitys jatkuu vaimeana

Suomen talouskehitys on jatkunut vaimeana (Kuvio 3), eikä BKT:n kasvuvauhdin ennusteta juuri nopeutuvan⁵. BKT:n kehityksen ennustetaan pitkälläkin aikavälillä jäävän aiempia vuosikymmeniä heikommaksi.⁶ Talouskehityksen vaimeus on hillinnyt osaltaan kokonaisluotonannon kasvuvauhtia. Muun muassa varallisuushintojen nousuun ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyviä pitkän aikavälin riskejä on syytä arvioida pitkän aikavälin BKT:n ennustetun kehityksen valossa (ks. esim. luvun 2.2 Kuvio 20).

Kuvio 3. Vaihtotaseen suhde BKT:hen ja reaalin BKT



Vaihtotaseen suuri tai kasvava alijäämä voi olla uhka rahoitusjärjestelmän vakaudelle erityisesti silloin, kun alijäämän kasvuun liittyy talouden tai rahoitusjärjestelmän ylikuumeneminen. Nykyisen vaihtotaseen alijäämän syntyyn ovat ylikuumenemisen sijasta vaikuttaneet erityisesti Suomen viennin rakenneongelmat.

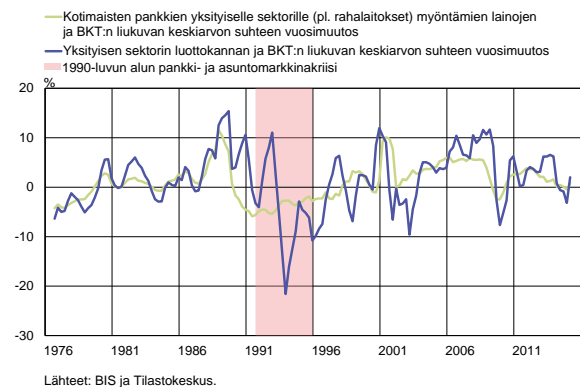
⁵ Katso Suomen Pankin ennuste, Euro & talous 3/2015.

Yritysluotonanto kiihdytti kokonaisluotonannon kasvuvauhtia

Luotonannon kasvuun liittyvät mittarit on useissa tutkimuksissa todettu hyväksi pankkikriisejä ennakoiviksi tunnusluvuiksi. Sen vuoksi viranomaisten suositellaan hyödyntävän muitakin luotonannon kasvuun liittyviä mittareita kuin ensisijaista riskimittaria, kun ne tekevät päätöksiä muuttuvasta lisäpääomavaatimuksesta.

Suomessa sekä kokonais- että pankkiluotonannon (BKT:hen suhteutetut) vuosikasvuvauhdit ovat viime vuosina olleet hitaita (Kuvio 4). Edellä tarkasteltu yritysluotonannon kasvu on tosin viime kuukausina nopeuttanut kokonaisluotonannon kasvuvauhtia.

Kuvio 4. Yksityisen sektorin luotto- ja lainakannan kehitys

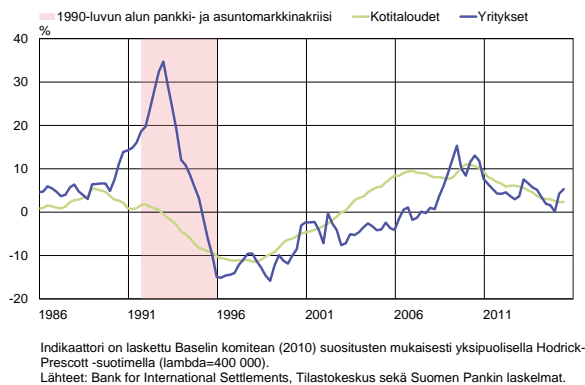


Kokonaisluotonannon pääkomponenteista kotitalouksien luottokannan ja BKT:n suhteen trendipoikkeaman vuonna 2010 alkanut pienentyminen pysähtyi toisella neljänneksellä (Kuvio 5).

Yritysluottojen kehitys on ollut kotitalousluottoja vaihtelevampaa. Tämän vuoden toisella neljänneksellä juuri yritysluottojen kasvu nosti ensisijaisen riskimittarin arvoa.

⁶ Ks. esim. Suomessa talousennusteita ja -tutkimusta tekevien laitosten ennusteet Suomen talouskasvulle vuosina 2015–2035, Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2015.

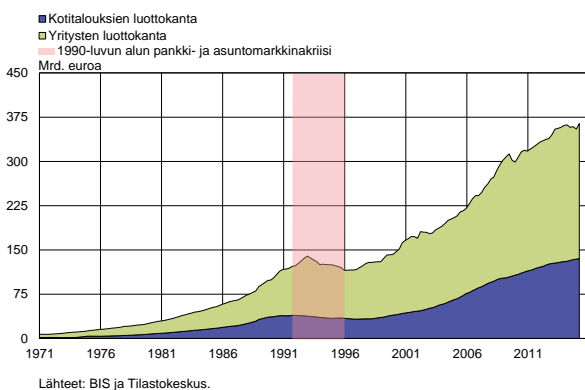
Kuvio 5. Sektorikohtaiset luottokanta/BKT-suhteen trendipöikkeamat



Finanssikriisien todennäköisyyden ja vakavuuden voivat luotonannon kasvuvauhdin lisäksi vaikuttaa myös luottokantojen (ja siten velkaantuneisuuden) suuruudet (Kuvio 6). Kotitalouksien luotonottoon ja velkaantumiseen kiinnitetään rahoitusvakauden analyysissä erityistä huomiota, koska etenkin asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu on edeltänyt useita vakavimpia finanssikriisejä.

Yritysluotonannon kotitalousluotonantoa nopeamman kasvun seurauksena entistä suurempi osuus yksityiselle sektorille myönnettyistä luotoista koostuu yritysluotoista (Kuvio 6).

Kuvio 6. Sektorikohtaisen luottokannan kehitys



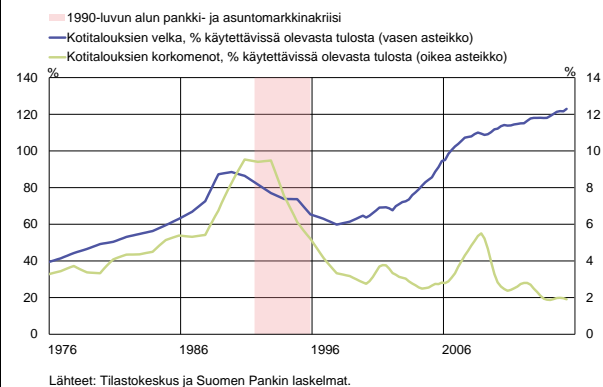
Kotitalouksien velkaantumisaste kasvoi

Tutkimusten perusteella finanssikriisit ovat olleet erityisen vakavia ja kestoaltaan pitkiä, jos niitä on edeltä-

nyt yksityisen sektorin, etenkin kotitalouksien, voimakas velkaantuminen. Kotitalouksien korkean velkaantumisasteen vaikutukset voivat kanavoitua pankkien luottoriskien ohella myös kotitalouksien kulutuksen kautta suoraan realitalouteen.

Suomen kotitaloussektorin historiallisen suuri velkaantuneisuus kasvoi maltillisesti toisella neljänneksellä (Kuvio 7). Kotitalouksien veloista aiheutuva korkorasite ei juuri muuttunut, kun velkaantuneisuus ja luottokorot pysyivät lähes ennallaan. Suuren velkaantuneisuuden vuoksi velkaantumisvauhdin kiihtyminen nykyisestä olisi kuitenkin vakavasti otettava huolenaihe.

Kuvio 7. Kotitalouksien velkaantumisaste ja korkorasitus Suomessa

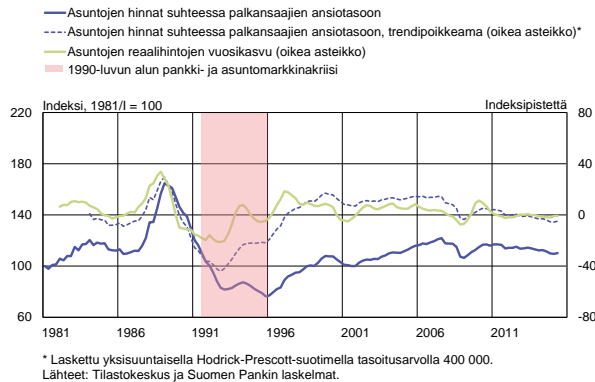


Asuntojen suhteelliset hinnat laskussa

Asuntojen hintojen nopea kallistuminen ja suuret yliarvostukset ovat edeltäneet useimpia kehittyneissä maissa koettuja pankkikriisejä. Asuntohintakuplien puhkeaminen on puolestaan kärjistänyt kriisejä.

Asuntojen suhteellisten hintojen lasku jatkui vuoden 2015 toisella neljänneksellä (Kuvio 8). Hinnat kuitenkin nousivat suhteutettuna palkansaajien ansiotaan.

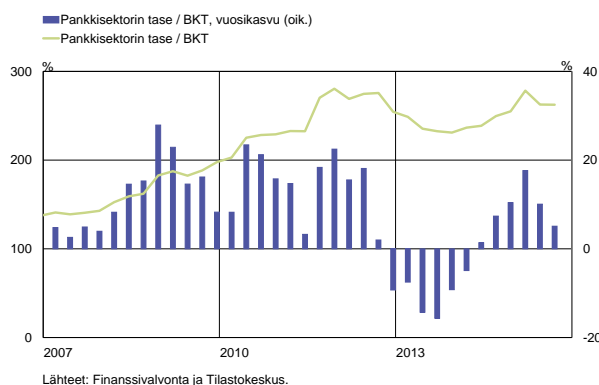
Kuvio 8. Asuntojen suhteelliset hinnat ja hintojen vuosimuutos



Suomen pankkisektorin tase suhteessa BKT:hen yhä suuri

Pankkisektorin taseen nopea kasvu tai suureksi kasvanut koko suhteutettuna nimelliseen bruttokansantuotteeseen on yksinkertainen kriisejä ennakoiva mittari, joka voi kertoa niin rakenteellisista kuin suhdanne- luonteisista haavoittuvuuksista. Suomen pankkisektorin tase kasvoi voimakkaasti viime vuosikymmenen loppupuolella. Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä Suomen pankkisektorin tase/BKT-suhteen vuosikasvu oli 5,1 % (Kuvio 9).

Kuvio 9. Pankkisektorin tase suhteessa BKT:hen

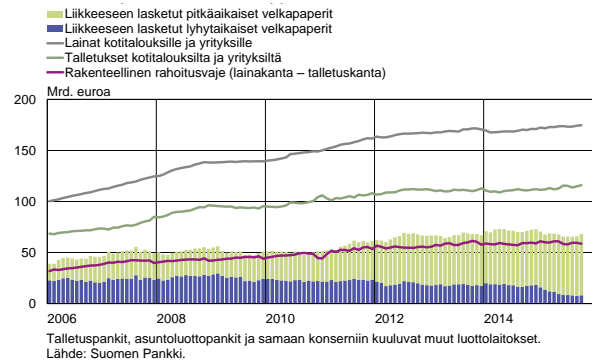


Pankkisektorin varainhankinnan rakenteen haavoittuvuus tai sen nopeat muutokset voivat myös ennakoida tai pahentaa pankkikriisejä. Suomessa pankkisektorin

varainhankinta nojautuu suhteellisen paljon markkina- rahoitukseen ja on siten rakenteellisesti altis rahoitus- markkinoiden stressitilanteille.

Suomen luottolaitossektorin rakenteellinen rahoitusvaje (pankkien laina- ja talletuskannan erotus) säilyi noin 60 miljardissa eurossa (Kuvio 10). Pankkien likviditeettiriskiä pienentää kuitenkin se, että pitkäaikaisen velan osuus pankkien markkinaehtoisesta varainhankinnasta on kasvanut. Pankit ovat kuluvan vuoden aikana voimakkaasti vähentäneet lyhytaikaista velkaperirahoitustaan.

Kuvio 10. Suomen pankkitoiminnan varainhankinnan rakenne

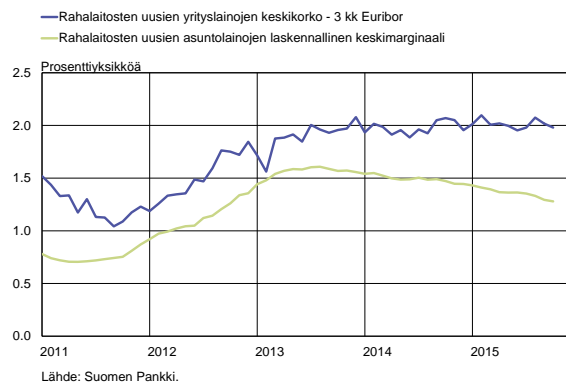


Asuntolainamarginaalit laskussa

Pankkien virheellinen riskien arviointi ja hinnoittelu luotonannossaan voi luottosuhdanteen vaiheesta riippuen johtaa rahoitusjärjestelmän ja talouskehityksen vakauden kannalta liialliseen tai liian vähäiseen luotonantoon ja riskinottoon. Kun luottosuhdanne voimistuu, riskien aliarviointi niitä hinnoiteltaessa voi voimistaa varallisuushintakuplia ja myöhemmässä vaiheessa kasvattaa pankkien luottotappioita. Suhdanteen laskuvaiheessa taas riskien yliarviointi voi johtaa liian vähäiseen luotonantoon. Vastaavia vaikutuksia voi olla riskien virheellisellä hinnoittelulla arvopaperimarkkinoilla.

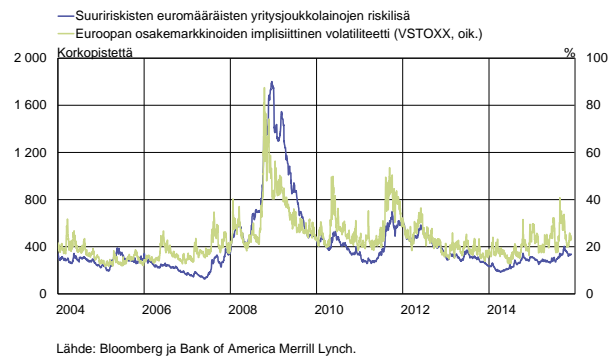
Uusien lainojen laskennallisten korkomarginaalien kehityksen perusteella pankkiluottojen riskien hinnoittelussa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Uusien asuntolainojen keskimääräisten laskennallisten marginaalien kapeneminen jatkui jälleen vuoden kolmannella neljänneksellä. Uusien yritysluottojen laskennallinen marginaali (uusien yritysluottojen keskikorko miinus kolmen kuukauden euriborkorko) on puolestaan vaihdellut viimeiset kaksi vuotta noin 2 prosenttiyksikön tuntumassa (Kuvio 11).

Kuvio 11. Rahalaitosten uusien kotitalous- ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit



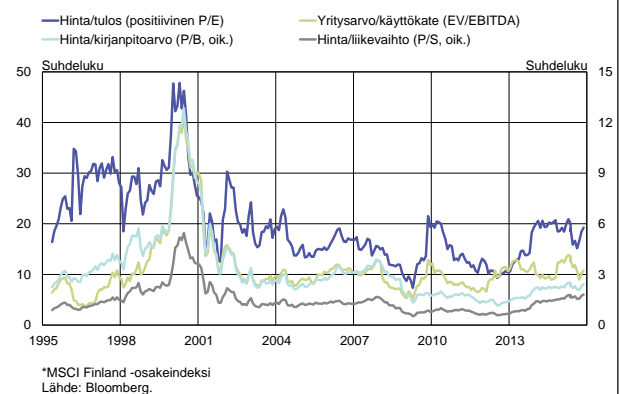
Arvopaperimarkkinoiden riskimittareista Euroopan osakemarkkinoiden volatiliteetti kasvoi keväällä ja kesällä pitkälti Kreikan tilanteen kärjistyksen seurauksena. Loppukesästä maailmantalouden ja erityisesti Kiinan kasvunäkymien epävarmuus sekä Yhdysvaltojen koronnosto-odotukset lisäsivät osakemarkkinoiden volatiliteettia (Kuvio 12). Eurooppalaisten suuririskisten yritysjoukkolainojen riskilisät ovat jatkaneet nousua, mutta ovat yhä hieman pitkän ajan keskiarvon alapuolella. Riskilisien kasvun taustalla on osin riskien kasvu, osin erittäin alhaisen riskinhinnoittelun palautuminen normaalimmalle tasolle.

Kuvio 12. Suuririskisten yritysjoukkolainojen riskilisä ja osakemarkkinoiden volatiliteetti



Suomalaisten osakkeiden mahdollista yli- tai aliarvostusta mittaavat osakkeiden markkinahinnat suhteessa yritysten tuloksiin⁷ (P/E), kirjanpitoarvoihin (P/B) ja liikevaihtoon (P/S) sekä yrityksen velattoman arvon suhde yrityksen käyttökateeseen (EV/EBITDA) ovat kevään jälkeen pienentyneet pörssikurssien laskun mukana (Kuvio 13). Yhdenkään mittarin mukaan Suomessa ei ole havaittavissa samanlaista yliarvostusta osakkeissa kuin esimerkiksi 2000-luvun alun osakemarkkinakuplaa edeltäneinä vuosina.

Kuvio 13. Suomalaisten osakkeiden arvostusmittarit, MSCI Finland -osakeindeksi



⁷ Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää mittaria, joka huomioi vain yritysten positiiviset tulokset, kuten tässä on tehty.

Osake- ja valuuttamarkkinoiden heilahtelut kasvattaneet Suomen rahoitusmarkkinoiden stressiä

Päättäessään muuttuvan lisäpääomavaatimuksen alentamisesta Finanssivalvonta voi valtiovarainministeriönasetuksen mukaan ottaa huomioon häiriöt luottolaitosten markkinaehtoisessa varainhankinnassa tai muualla rahoitusjärjestelmässä. Rahoitusjärjestelmän toimintahäiriöitä voidaan kuvata esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksillä⁸. Stressi-indeksi on ollut maltillisesti noususuunnassa vuoden 2014 puolen välin jälkeen ja lähenee pidemmän ajan keskiarvon tasoa.

Kuvio 14. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi.



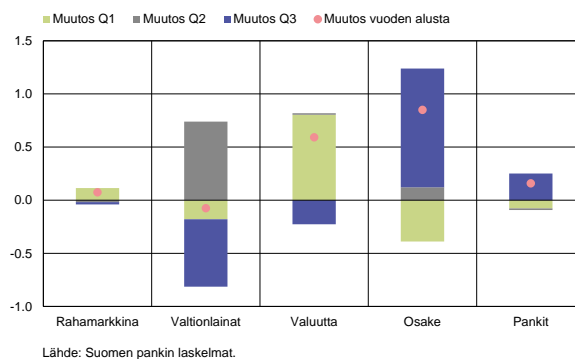
Vuoden 2015 aikana indeksin alaristä erityisesti osakemarkkina- ja valuuttamarkkinaindeksit ovat nousseet. Osakemarkkinan stressin kohoaminen tapahtui etenkin kolmannella vuosineljänneksellä, kun Kreikan tilanne hermostutti markkinoita alkukesästä ja Kiinan ja kehittyneiden maiden tilanne elokuun jälkeen. Korkeamarkkinan stressi-indeksi puolestaan palautui kolmannella vuosineljänneksellä huhti-toukokuun korkopiikin aiheuttaman markkinastressin hälvennettyä.

⁸ Katso lisää stressi-indeksistä tutkimusartikkelista Huotari (2015)

”Measuring financial stress – A country specific stress index for Finland”, Suomen Pankin keskustelualoite 7/2015.

Pankkisektorin ja rahamarkkinan indeksit ovat puolestaan pysyneet melko vakaina vuoden 2015 aikana.

Kuvio 15. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin osatekijät.



2.2 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Asuntoluotonannon ja -markkinoiden haavoittuvuuksia Suomessa kuvaavat tunnusluvut⁹ eivät lyhyellä aikavälillä osoita rahoitusjärjestelmän suhdannesidonnaisten vakausuhkien huomattavaa tasoa tai ennakoivat niiden merkittävää kasvua nykyisestä. Velkaantumisen ja asuntojen hintakehityksen vähittäinen tasaantuminen 2010-luvulla on ollut myönteistä rahoitusvakauden kannalta. Asuntomarkkinat ovat vilkastuneet vuoden 2015 aikana, mutta asuntoluotonannon kasvu on yhä vaimeaa ja asuntojen hinnat ovat alhaisemmat kuin vuotta aiemmin.

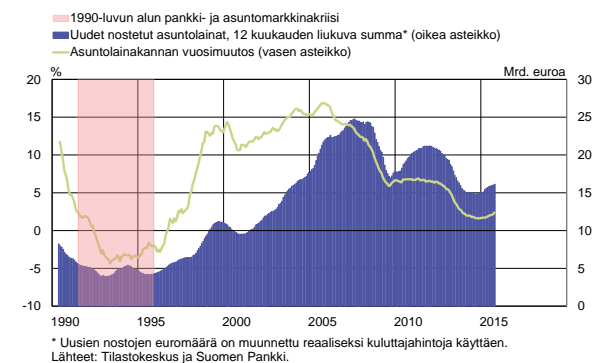
Kotitalouksien velanhoitokyky on säilynyt hyvänä. Huomattavaan velkaantuneisuuteen liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet pysyvät kuitenkin merkittävänä mahdollisten vakausuhkien lähteenä ja voivat vastaisuudessa lisätä talous- ja luottosuhdanteisiin liittyvien uhkien merkitystä kokonaistalouden kannalta. Näiden haavoittuvuuksien äkillinen laajamittainen purkautuminen rahoitusjärjestelmän ja reaalityalouden tappioiksi ei kuitenkaan ole todennäköistä lähivuosisia koskevien talousennusteiden valossa.

⁹ Tässä luvussa tarkasteltavien tunnuslukujen on havaittu varhaisessa vaiheessa varoittavan asuntoluotonantoon ja -markkinoihin liittyvien haavoittuvuuksien kehittymisestä ennen niiden purkautumista mahdollisen kriisin puhkeamisen myötä. Ks. esim. Ferrari, S. ja muut (2015) Identifying early warning indicators for real estate-related banking crises, ESRB Occasional Paper No. 8 sekä ESRB (2014)

Asuntoluotonannon kasvu on nopeutunut mutta on yhä vaimeaa

Asuntolainojen kysyntä on hieman vahvistunut vuoden 2015 aikana, mikä näkyy uusien nostettujen asuntolainojen euromäärän kasvuna vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna (Kuvio 16). Viimeisen vuoden aikana nostettujen asuntolainojen euromäärä on kuitenkin selvästi pienempi kuin 2000-luvun suurimmat vuotuiset määrät. Kotitalouksien luotonkysynnän arvioidaan jatkuvan edellisvuotista vilkkaampana¹⁰, mutta luotonannon voimakkaasta lisääntymisestä ei tällä hetkellä ole merkkejä.

Kuvio 16. Uudet nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos Suomessa



Asuntolainakannan¹¹ vuosikasvu on hieman nopeutunut vuoden 2015 aikana ja oli lokakuussa 2,4 % (Kuvio 16). Kasvuvauhti on historiaansa nähden yhä vaimeaa. Uuden luotonannon lisääntymisen ohella kasvuvauhdin hienoiseen nopeutumiseen on myötävaikuttanut lyhennysvapaiden käytön yleistymisen helmikuusta 2015 alkaen. Pankkien tarjoamien määräaikaisten lyhennysvapaiden piiriin tuli helmi-elokuussa 2015 arviolta noin 12 mrd. euron arvosta asuntolainoja eli

The ESRB handbook on operationalising macro-prudential policy in the banking sector.

¹⁰ Ks. myös Finanssialan Keskusliitto (2015) Pankkibarometri III/2015.

¹¹ Suomen rahalaitosten euromääräiset asuntolainat Suomen kotitalouksille.

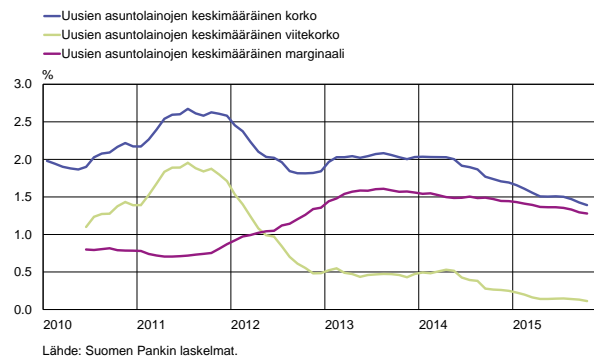
noin 13 % asuntolainakannasta. Lyhennysvapaiden on vuonna 2015 arvioitu tukevan yksityistä kulutusta¹², mutta samalla takaisinmaksun lykkääminen ylläpitää kotitalouksien velkaantuneisuutta ja lisää koko lainaajan korkomenoja. Lyhennysvapaiden käyttöön liittyy riskejä erityisesti, jos kotitalouksien velanhoidokyky heikkenee.

Uusien asuntolainojen korot ovat laskeneet historiallisen mataliksi

Rahoitusolot ovat keventyneet euroalueen talouskasvua elvyttävän rahapolitiikan myötä. Rahamarkkina-korkojen lasku on näkynyt Suomessa asuntolainojen viitekorkojen alenemisena vuoden 2008 jälkeen ja edelleen vuodesta 2011 alkaen. Lisäksi rahalaitokset ovat kaventaneet uusien asuntolainojen marginaaleja vuoden 2013 jälkeen. Samalla uusien asuntolainojen keskikorko on painunut ennätysellisen matalaksi, ja lasku on jatkunut myös vuoden 2015 jälkimmäisellä puoliskolla (Kuvio 17). Lokakuussa 2015 uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli noin 1,4 %, josta marginaalin osuus oli keskimäärin vajaat 1,3 prosenttiyksikköä. Markkinakorkojen muutokset välittyvät verrattain nopeasti ja voimakkaasti myös asuntolainakannan keskikorkoon, joka laski syksyllä 2015 alle 1,3 prosenttiin.

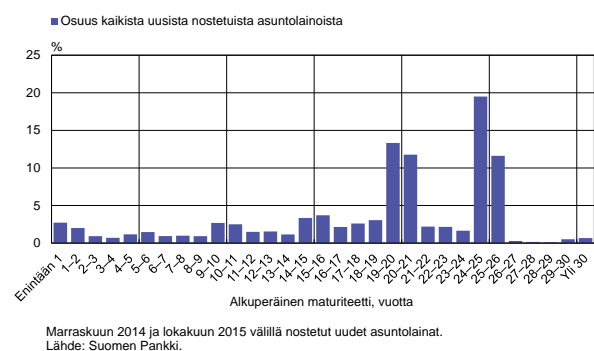
¹² Valtiovarainministeriö (2015) Taloudellinen katsaus, syksy 2015.

Kuvio 17. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko ja keskimarginaali Suomessa



Viimeisen 12 kuukauden aikana nostettujen uusien asuntolainojen alkuperäiset maturiteetit ovat olleet yleisimmin noin 20 tai 25 vuotta (Kuvio 18). Alun perin tätä pidemmiksi sovitut takaisinmaksuajat ovat olleet erittäin harvinaisia.

Kuvio 18. Viimeisen 12 kk:n aikana nostettujen uusien asuntolainojen alkuperäinen maturiteetti-kauma Suomessa



Kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut ja on historiaansa nähden huomattavaa

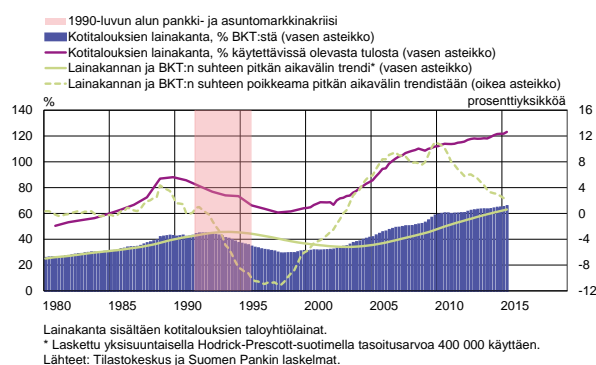
Kotitalouksien lainakanta oli kesäkuun 2015 lopussa 134,8 mrd. euroa, joka oli 3,6 % enemmän kuin vuotta aiemmin.¹³ Lainakanta suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon kasvoi 123,2 prosenttiin, kun se neljännesvuotta aiemmin oli 121,8 % ja vuotta aiemmin 120,5 % (Kuvio 19).

¹³ Lainakanta sisältää rahoitustilinpidon mukaiset lainavelat ml. kotitalouksien taloyhtiölainat. Lainakanta on kasvanut viimeiset 8 vuosineljännestä keskimäärin 3,2 % vuodentakaisesta.

Kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut myös suhteessa Suomen talouden kokoon. Lainakanta-BKT-suhde oli 65,5 % kesäkuun 2015 lopussa. Tämän suhdeluvun poikkeama pitkän aikavälin trendistään oli vuoden 2015 toisella neljänneksellä hieman suurempi (2,5 prosenttiyksikköä) kuin edellisellä vuosineljänneksellä (2,4) mutta pienempi kuin vuotta aiemmin (3,1). Trendipoikkeaman pienentyminen vuoden 2010 jälkeen kertoo luottosuhdanteen vaimentumisesta 2000-luvun aiempaan kehitykseen nähden.

Lainakannan ja velkasuhteen trendipoikkeaman voimakasta kasvua 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä selittävät useat sekä suhdanneluonteiset että rakenteelliset tekijät. Suotuisan raha- ja kokonaistaloudellisen kehityksen ohella velkaantumista lisäsivät omistusasumisen ja asuntovelkaantumisen yleistymisen sekä takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja keskimääräisen lainakoon kasvu. 2010-luvulla monet näistä aiemmista trendeistä ovat tasaantuneet, mikä on näkynyt myös velkaantumistahdin hidastumisena.

Kuvio 19. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa



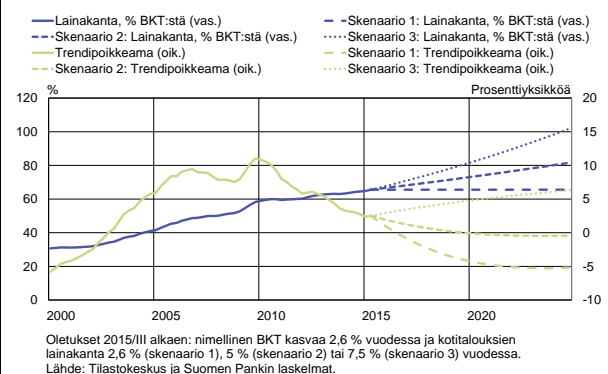
Teknisellä vaihtoheitoislaskelmalla voidaan havainnollistaa, miten lainakannan tuleva kasvuvauhti vaikuttaa kotitalouksien velkaantuneisuuteen pitkällä aikavälillä. Laskelmassa oletetaan, että nimellinen BKT kasvaa

¹⁴ Oletus perustuu Suomen Pankin pitkän aikavälin ennusteeseen, jonka mukaan BKT kasvaa vuosina 2015–2025 keskimäärin 1,0 % vuodessa reaalisesti (volyymi) ja 2,6 % nimellisesti (arvo). Ks. tar-

2,6 % vuodessa seuraavat 10 vuotta.¹⁴ Mitä voimakkaampaa lainakannan kasvu on suhteessa koko talouden kasvuun, sitä voimakkaammin kotitalouksien ja koko talouden haavoittuvuus lisääntyy ja sitä raskaampaa velanhoito on etenkin, jos kotitalouksien tulokehitys pysyy vaimeana mutta rahoitusolot kiristyvät euroalueen talouskasvun elpymisen myötä.

Jos kotitalouksien lainakanta kasvaisi seuraavat 10 vuotta samaa 2,6 prosentin vuosivauhtia kuin nimellinen BKT, kotitalouksien velkasuhde säilyisi nykytasollaan 65,5 prosentissa ja velkasuhteen poikkeama pitkän aikavälin trendistään pienenesi selvästi negatiiviseksi (skenaario 1) (Kuvio 20). Lainakannan viiden prosentin vuosikasvu sitä vastoin kasvattaisi velkasuhteen yli 80 prosenttiin vuoden 2024 lopussa, mutta trendipoikkeama supistuisi vähitellen nollan tuntumaan (skenaario 2). Lainakannan voimakkaammalla 7,5 prosentin vuosikasvulla velkasuhteen kasvu kiihtyisi ja trendipoikkeama alkaisi kasvaa nykyisestä (skenaario 3).

Kuvio 20. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa kolmessa eri skenaariossa

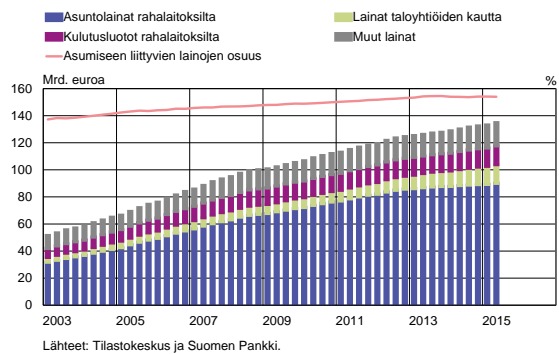


kemmin Mäki-Fränti, P. (2015) Rakenteelliset tekijät hidastavat pitkän aikavälin talouskasvua. Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2015.

Taloyhtiölainat voimakkaassa kasvussa

Asumiseen liittyvien lainojen merkitys on 2000-luvulla vähitellen kasvanut sekä asuntolainojen että kotitalouksien taloyhtiölainojen kasvun myötä. Tilastokeskuksen arvion mukaan kotitalouksien taloyhtiölainat olivat kesäkuun 2015 lopussa noin 13,8 mrd. euroa, joka oli 17 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Näiden lainojen osuus kotitalouksien velasta on runsaat 10 % ja kaikkien asumiseen liittyvien lainojen osuus lähes 80 % (Kuvio 21).

Kuvio 21. Kotitalouksen velka käyttötarkoituksen mukaan



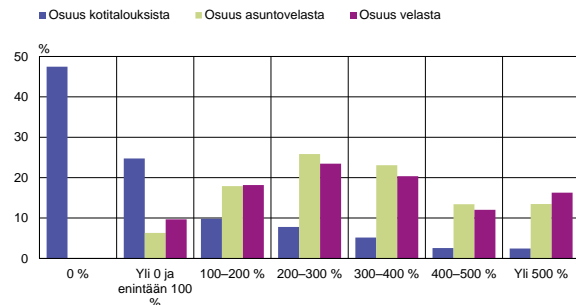
Asuntovelallisten velanhoitokyky on pysynyt hyvänä

Kotitalouksien velat ja niihin liittyvät riskit ovat jakautuneet epätasaisesti kotitalouksien kesken. Lähes puolella kotitalouksista ei ole lainkaan velkaa, kun taas tuloihinsa nähden voimakkaimmin velkaantuneiden velat muodostavat huomattavan osan kotitalouksien kokonaisvelasta. Noin 13 % asuntovelasta ja noin 16 % kaikesta velasta on kotitalouksilla, joiden velat ovat yli 500 % kotitalouden käytettävissä olevasta vuosittaisesta rahatulosta (Kuvio 22).¹⁵

¹⁵ Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen velkaantumistilastoon, joka ei sisällä kotitalouksien taloyhtiölainoja.

¹⁶ Ks. myös Suomen Pankki (2015) Suomen talouskasvu jatkonut hitaana. Euro & talous -sivuston analyysiartikkeli (16.10.2015).

Kuvio 22. Kotitalouksien velan jakauma velka-tulosuhteen mukaan Suomessa



Korkotason pysyminen matalana ja työttömyyskehityksen tasaantuminen kevään 2015 jälkeen ovat ylläpitäneet kotitalouksien velanhoitokykyä.¹⁶ Ongelmalainojen määrä on säilynyt pienenä suhteessa lainakantaan. Pankkien järjestämättömät asuntolainasaamiset olivat kesäkuun 2015 lopussa noin 1,1 mrd. euroa eli 1,2 % asuntolainakannasta (vuoden 2014 lopussa 1,3 %). Järjestämättömien kulutusluottosaamisten osuus pysytteli hieman yli 3 prosentissa.¹⁷ Maksuhäiriöisten henkilöiden määrä on kuitenkin kasvanut ennätyksellisen suureksi ja heidän osuutensa aikuisväestöstä oli syyskuussa 8,5 %.¹⁸

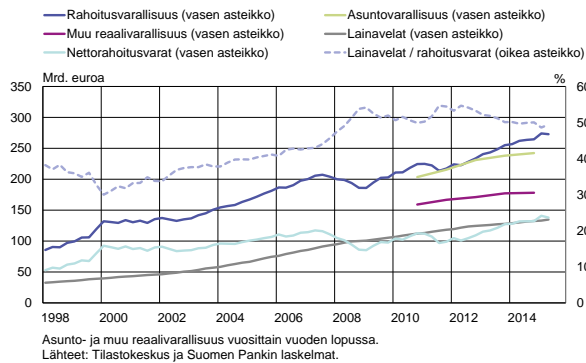
Kokonaiskuva varallisuudesta on säilynyt ennallaan

Asuntovarallisuus on kotitalouksien suurin yksittäinen varallisuuserä, ja se on viime vuosina kasvanut tasatahtia lainakannan kanssa. Kotitalouksien rahoitusvarallisuus on kasvanut hieman voimakkaammin, mikä on kasvattanut nettoraahoitusvaroja (Kuvio 23).

¹⁷ Finanssivalvonta (2015) Valvottavien taloudellinen tila ja riskit 2/2015.

¹⁸ Suomen Asiakastiedon lehdistötiedote (13.10.2015).

Kuvio 23. Kotitalouksien varallisuus Suomessa



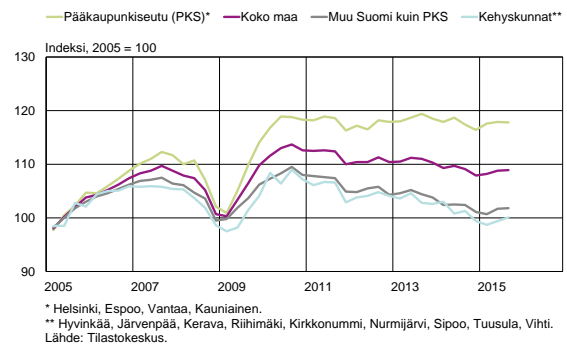
Asuntomarkkinoilla vilkastumista, mutta suhdannetilanne yhä vaimea

Talouden taantuma on näkynyt asuntomarkkinoilla verrattain pehmeänä mutta pitkäkestoisena laskuna vuodesta 2010 lähtien. Asuntojen hintojen ja kauppamäärien vaimea kehitys on ollut yhdenmukaista kotitalouksien luotonkysynnän vaimeuden kanssa.

Asuntojen reaaliset hinnat olivat vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin hieman alhaisemmat kuin vuotta aiemmin (Kuvio 24). Pääkaupunkiseudulla asuntojen reaaliset hinnat nousivat 0,3 %, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,6 %. Asuntomarkkinoiden lievä vilkastuminen on näkynyt kauppojen lisääntymisenä vuoden takaiseen tilanteeseen nähden.¹⁹

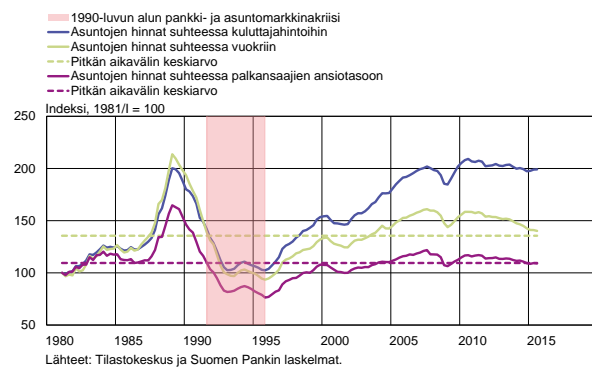
¹⁹ Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan vanhoista asunnoista tehtiin tammi-lokakuussa 2015 noin 4,2 % enemmän kauppvoja kuin vuotta aiemmin.

Kuvio 24. Asuntojen reaaliset hinnat eräillä alueille Suomessa



Vanhoiden osakeasuntojen keskihinnat ovat laskeneet vuoden 2010 jälkeen maltillisesti suhteessa kuluttajahintoihin ja palkansaajien ansiotasoon (Kuvio 25). Vuokra- ja ansiotasoon suhteutettuna asuntojen hinnat ovat lähellä pitkän aikavälin keskiarvoa, eikä viitteitä merkittävästä ylihinnoittelusta ole. Kuluttajahintoihin verrattuna asuntojen hinnat ovat sen sijaan historiallisesti katsoen kalliit. Lisäksi alueelliset erot asuntojen hinnoissa ja asuntovelkaantumisessa ovat huomattavia.²⁰

Kuvio 25. Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa



Asuntorakentamisen suhdannetilanne on pysynyt vai-meana ja kehitys on ollut vaisua myös muuhun taloudelliseen toimeliaisuuteen nähden. Alkuvuonna 2015 asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä oli samaa

²⁰ Ks. esim. Putkuri, H. (2015) [Yksi maa, monet asuntomarkkinat](#). Euro & talous 2/2015.

suuruusluokkaa kuin vuonna 2014 mutta selvästi pienempi kuin 2000-luvulla tai pitkällä aikavälillä keskimäärin (Kuvio 26).

Kuvio 26. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä Suomessa



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

3 Rakenteelliset vakausuhkat

3.1 Suomen pankkisektorin vakavaraisuus

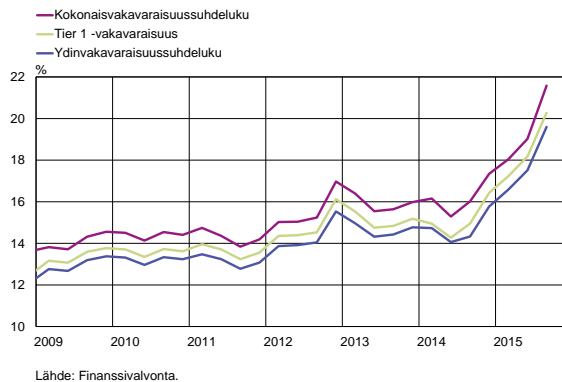
Olli Mattinen

Suomalaisten talletuspankkien vakavaraisuussuhdeluvut paranivat edelleen heikosta toimintaympäristöstä huolimatta. Pankkien omat varat kasvoivat uuden pääoman sekä kertyneiden voittovarojen myötä. Järjestämättömien luottojen osuus oli Suomessa euroalueen alhaisimpia. Luottotappioiden määrä säilyi lähes ennallaan.

Vakavaraisuussuhdeluvut paranivat

Pankkisektorin vakavaraisuus oli vahva, ja kokonaisvakavaraisuussuhdeluku parani alkuvuoden aikana olleen syyskuun lopussa 21,6 % (12/2014: 17,3 %). Ydinvakavaraisuussuhde oli syyskuun 2015 lopussa 19,6 % (12/2014: 15,8 %) pankkikohtaisen ydinvakavaraisuussuhdeluvun ollessa alimmillaan 11,9 %.

Kuvio 27. Pankkisektorin vakavaraisuussuhdeluvut



Suhdeluvut ovat parantuneet tasaisesti viime vuoden kesäkuusta lähtien. Vakavaraisuussuhdelukujen paranemiseen on vaikuttanut omien varojen kasvu (n. 4,9 % -yksikköä) sekä riskipainotettujen erien väheneminen (n. 1,4 % -yksikköä). Riskipainotettujen erien pienenemisen taustalla ei ole luotonannon supistaminen, vaan luottoriskin laskennassa käytettävien sisäisten mallien menetelmän käytön laajentuminen sekä mallien muutokset. Yritysvastuiden keskimääräinen riskipaino pieneni tammi-kesäkuussa 60,5 prosentista 57,2 prosenttiin. Vuoden 2011 alusta riskipainotetut erät ovat pienentyneet kesäkuun 2015 loppuun mennessä 17 %, vaikka samaan aikaan saamiset yleisöltä kasvoivat 8 %.

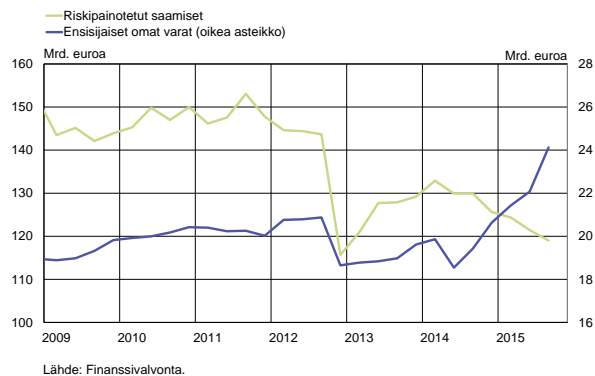
Pankkien yleinen vakavaraisuusvaade on vuoden 2015 alusta lähtien ollut 10,5 % koostuen 8 prosentin vähimmäisvakavaraisuusvaateesta ja 2,5 prosentin kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta, joka on täytettävä ydinpääomalla. Syyskuun lopussa pankkisektorin omat varat olivat 25,7 mrd. euroa ja ylittivät tämän yhteenlasketun 10,5 prosentin vaatimuksen 13,2 mrd. eurolla (12/2014: 8,6 mrd. euroa).

Systeemisesti merkittävien luottolaitosten on vuodesta 2016 lähtien täytettävä myös luottolaitoskohtaisesti määräytyvä korkeintaan kahden prosentin lisäpääomavaatimus. Pankkisektorin omien varojen ylijäämä oli systeemisesti merkittäville pankeille ensi vuoden alusta asetetut lisäpääomavaatimukset huomioiden kesäkuun lopussa 11,3 mrd. euroa.

Pankkisektorin riskipainotetut erät olivat syyskuun lopussa 119,0 mrd. euroa (12/2014: 125,6 mrd. euroa). Riskipainotetuista eristä 84 % muodostuu luottoris-

kistä. Jäljelle jäävä 16 prosentin osuus jakautuu operatiivisen ja markkinariskin kesken siten että operatiivisen riskin osuus on hieman isompi.

Kuvio 28. Suomalaisen luottolaitosten riskipainotetut saamiset ja ensisijaiset omat varat



Myös omavaraisuusaste²¹ säilyi hyvällä tasolla

Pankkisektorin omavaraisuusaste parani syyskuun lopun 5,2 prosenttiin (12/2014: 4,6 %). Baselin pankkivalvontakomitea on ehdottanut omavaraisuusasteen vähimmäisvaatimukseksi 3 %, mutta EU-tasolla omavaraisuusasteelle ei ole vielä määritetty sitovaa raja-arvoa.

Pankit ovat julkaisseet EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaisesti pankkikohtaiset omavaraisuusasteet tä-

män vuoden alusta lukien. Sitovan vähimmäisomavaraisuusasteen määrittely on kuitenkin vielä kesken. Euroopan pankkiviranomaisen EBAn tulee toimittaa Euroopan komissiolle 31.10.2016 mennessä raportti, jossa arvioidaan muun muassa tarvetta asettaa erisuuruisia vähimmäisomavaraisuusasteita erilaista liiketoimintaa harjoittaville pankeille, omavaraisuusasteen tehokkuutta sääntelytyökaluna ja mahdollisen sitovan vähimmäisomavaraisuusasteen vaikutuksia pankkien toimintaan. Sitovan omavaraisuusasteen raja-arvot tul- laan määrittämään EBAn raportin pohjalta.

Arvon alentumistappioissa ei merkittäviä muutoksia

Tammi-kesäkuussa 2015 nettomääräiset arvonalentumistappiot kasvoivat 7 milj. euroa edellisen vuoden vastaavasta ajanjaksosta. Luottotappiot olivat edelleen vain 0,1 % luottokannasta. Kesäkuun 2015 lopussa järjestämättömien saamisten²² osuus oli 1,5 % talletuspankkien bruttomääräisestä eli arvonalentumiset sisältävästä luotonannosta ja vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Järjestämättömien saamisten osuus oli Suomessa euroalueen alhaisimpia suhdeluvun ollessa EU:ssa keskimäärin 5,8 %.

²¹ Omavaraisuusasteen laskentatapa uudistuu tammikuussa 2015 julkaistun delegoidun asetuksen 2015/62 myötä. Delegoidun asetuksen implementointiin vaadittavia raportointilomakkeita ei kuitenkaan ole vielä julkaistu eivätkä ne ole käytössä. Tästä johtuen valtuvat raportit viranomaisille aiemman määritelmän mukaiset omavaraisuustiedot vielä vanhoilla lomakkeilla.

²² EBA:n uusi järjestämättömien saamisten määritelmä on kattavampi kuin Finanssivalvonnan aikaisemmin käyttämä määritelmä. Uuden määritelmän mukaisesti laskettu järjestämättömien saamisten määrä ja siitä lasketut suhdeluvut eivät ole vertailukelpoisia aikaisempien lukujen kanssa.

Liiteartikkeli 1. Asuntoluottojen riskipainojen korottaminen: toimenpidevaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset

EU:n vakavaraisuussäntely antaa kansallisille viranomaisille mahdollisuuksia asettaa asuntoluotoille vähimmäisriskipainoja rahoitusvakaudellisin perustein. Suomalaisten pankkien myöntämien asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot kuuluvat Euroopan pienimpiin. Laskelmien perusteella riskipainojen maltilliset korotukset kasvattaisivat asuntoluottojen marginaaleja vain vähän.

Asuntoluottojen vähimmäisriskipainot määrittelevät, kuinka paljon pankeilla täytyy vähintään olla omia varoja suhteessa myöntämiensä asuntoluottojen määrään kattaakseen asuntoluottoihin liittyvät luottotappioriskit. EU:n vakavaraisuussäännöstö mahdollistaa kansallisten viranomaisten asettavan vähimmäisriskipainoja muun muassa rahoitusvakaudellisin perustein. Tässä artikkelissa tarkastellaan vakavaraisuussäännöstön mahdollistamia keinoja vähimmäisriskipainojen asettamiseksi ja riskipainojen korottamisen arvioituja vaikutuksia asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuuteen.

3.2 Riskipainot voidaan laskea kahdella päämenetelmällä

Pankit voivat käyttää asuntoluottojen riskipainojen laskentaan kahta joko standardimenetelmää tai sisäisten

luottoluokitusten menetelmää. Standardimenetelmässä kunkin asuntoluoton riskipaino on kiinteä, Suomessa 35 %.²³ Sisäisten luottoluokitusten menetelmässä pankkien asuntoluottojen riskipainot – ja siten niitä vastaan vakavaraisuuslaskennassa vaaditut omat varat – riippuvat keskeisesti pankin luottotappiohistorian pohjalta lasketuista riskiparametreista, jotka sijoitetaan vakavaraisuusdirektiivissä esitettyihin laskentakaavoihin.

Sisäisten luottoluokitusmallien käyttö pankin vakavaraisuusvaatimusten laskennassa edellyttää EU:n vakavaraisuussäntelyssä esitettyjen vaatimusten täyttämistä ja kansallisen rahoitusvalvojan hyväksyntää. Pankilla tulee muun muassa olla vaatimukset täyttävät luottoriskimallit luottoriskiparametrien arvioimiseksi ja luottotappiohistoria-aineistoa riittävästi dokumentoituna ja riittävän pitkältä ajalta.

Suomessa sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävät muun muassa suurimmat asuntoluotottajat, OP Ryhmä ja Nordea Pankki Suomi.

Sisäisiä luottoluokitusmenetelmiä vakavaraisuuslaskennassaan käyttävien pankkien asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot ovat tyypillisesti olleet selvästi pienemmät kuin standardimenetelmän mukaiset kiinteät riskipainot. Maailmanlaajuisen, vuonna 2008 kärjistyneen, finanssikriisin yksi opetuksista oli se, että yksittäisten pankkien näkökulmasta rationaalisesti asetetutkin sisäiset riskipainot voivat koko rahoitusjärjestelmän vakauden näkökulmasta olla liian pienet.

²³ Tämä tarkoittaa sitä, että 100 euron suuruista luottoa vastaan pankilla tulee laskennallisesti olla omia varoja vähintään $0,35 \times 0,105 \times 100 = 3,7$ euroa, jossa luku 0,105 vastaa pankkien 10,5 prosentin

suuruista pääomavaatimusta (8 prosentin vähimmäispääomavaatimus plus 2,5 prosentin kiinteä lisäpääomavaatimus).

Alla tarkastellaan lähemmin vakavaraisuussäännösten sallimia kolmea eri keinoa sisäisten luotto-
luokitusmenetelmän tuottamien riskipainojen kasvattamiseksi. Seuraavassa alaluvussa tarkastellaan keinojen luonnetta, juridista perustaa, kohdistuvuutta ulkomaisen pankkien Suomeen myöntämiin asuntoluottoihin ja välineen käytöstä saatuja kansainvälisiä kokemuksia.

3.3 Toimenpidevaihtoehdot vähimmäisriskipainojen asettamiseksi

Asuntoluottojen keskimääräisen tappio-osuusparametrin (LGD) vähimmäissuuruuden korottaminen

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 164 mukaan pankin vastuilla painotetun asuntoluottojen keskimääräinen tappio-osuusparametri (luoton tappio-osuus maksukyvyttömyystilanteessa, LGD) ei saa olla alle 10 prosenttia.

Artiklan 164 mukaisesti Finanssivalvonnan on säännöllisesti vähintään kerran vuodessa arvioitava, onko 10 prosentin alaraja pankin asuntoluottosalkun keskimääräiselle tappio-osuusparametrille asianmukainen ottaen huomioon kiinteistömarkkinoiden kehitysnäkymät ja muut oleelliset tekijät. Finanssivalvonnan johtokunta voi tarvittaessa rahoitusvakauteen liittyvien näkökohtien perusteella korottaa ko. alarajaa. Muutoksesta on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle EBA:lle, jonka on julkaistava alarajoihin tehdyt muutokset.

Tappio-osuusparametri toimii lineaarisena kertomina sisäisiin luottoluokituksiin perustuvia asuntoluotto-

riskipainoja määritettäessä.²⁴ Esimerkiksi parametrin kaksinkertaistuksessa myös asuntoluoton riskipaino kaksinkertaistuu, jos muut riskipainon suuruuteen vaikuttavat tekijät pysyvät ennallaan. Parametrin alarajan muutosten vaikutukset riskipainoihin riippuvat yksittäisen asiakkaan ominaisuuksien lisäksi pankkikohtaisesta asuntoluotonannon riskiprofiilista ja siihen liittyvistä oletuksista.

Alustavien arvioiden mukaan tappio-osuusparametrin alarajan muutosten vaikutukset riskipainoihin ja sitä kautta asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuussuhteisiin vaihtelisivat Suomessa huomattavasti pankkikohtaisesti. Muutos vaikuttaisi usein absoluuttisesti eniten niihin pankkeihin, joiden keskimääräiset riskipainot ovat jo aiemmin suuria, eli erot pankkien keskimääräisten riskipainojen välillä kasvaisivat (ks. laskelma jäljempänä). Siten tappio-osuusparametrin vähimmäistason korottaminen on epätäydellinen makrovakaussäädöksi lievittämään liiallisen mataliksi arvioituihin riskipainoihin mahdollisesti liittyviä järjestelmäriskkejä.

Soveltaminen muiden jäsenmaiden luottolaitoksiin

Artiklan 164 perusteella Suomessa tehtyjä muutoksia tulee vakavaraisuusasetuksen perusteella soveltaa suoraan myös muiden jäsenmaiden luottolaitoksiin niiden vastuiden osalta, joiden vakuutena on Suomessa sijaitseva kiinteistö.

Kokemukset

Artiklaa 164 on vuoden 2014 alusta soveltanut Norja, joka korotti keskimääräisen tappio-osuusparametrin alarajan 10 prosentista 20 prosenttiin.

²⁴ Ks. alaviite X jäljempänä.

Vakavaraisuusasetuksen artikla 458

Artikla 458 antaa makrovakausriskien käytöstä Suomessa päättävälle Finanssivalvonnan johtokunnalle mahdollisuuden päättää kasvaneen makrovakausriskien tai järjestelmäriskien torjumiseksi useista erilaisista kansallisista toimenpiteistä, joihin kuuluu asuntoluottojen riskipainojen muuttaminen varallisuushintakuplien vuoksi.

Riskipainoihin voidaan artiklan 458 perusteella tehdä enintään 25 prosentin korotus (suhteessa voimassa oleviin riskipainoihin) ilman erillistä EU-tason hyväksymisprosessia. Melko pienikin muutos riskipainoissa ylittäisi 25 prosentin kynnyksen ainakin joidenkin pankkien osalta, joten muutokset riskipainoihin olisi todennäköisesti hyväksyttävä EU-tason prosessissa.

Jotta riskipainoja voidaan artiklaan nojautuen muuttaa 25 prosenttia enemmän, Finanssivalvonnan on ensin informoitava Euroopan parlamenttia, neuvostoa, komissiota, Euroopan järjestelmäriskikomiteaa ESRB:tä ja Euroopan pankkiviranomaista EBAA:

- muutoksista makrovakausriskien tai järjestelmäriskien sekä syyt siihen, miksi nämä muutokset voisivat muodostaa uhan jäsenvaltion rahoitusvakaudelle
- perustelut sille, miksei ko. riskejä voida riittävästi hallita artiklojen 124 tai 164 mukaisilla toimenpiteillä, ns. pilari 2 -toimenpiteillä (ml. sovellettuna useisiin luottolaitoksiin, joilla on samankaltainen riskiprofiili), järjestelmäriskipuskurivaatimuksella tai muuttuvalla lisäpääomavaatimuksella
- ehdotetuista kansallisista toimenpiteistä riskipainojen korottamiseksi ja miksi niitä pidetään sopivina ja tehokkaina sekä
- arvio toimenpiteiden vaikutuksista sisämarkkinoihin.

Monivaiheisen viranomaisten välisen lausunto- ja päätösprosessin jälkeen Euroopan komissio ja viime kädessä Eurooppa-neuvosto hyväksyy tai hylkää ehdotetun toimenpiteen. Artiklan 458 nojalla toteutettavat toimet ovat voimassa kaksi vuotta, jonka jälkeen niiden voimassaoloa voidaan erillisellä päätöksellä pidentää.

Soveltaminen muiden jäsenmaiden luottolaitoksiin

Jos ehdotetut kansalliset toimenpiteet voidaan toteuttaa, toimenpidettä koskevat vaadittavat tiedot on toimittava muiden maiden viranomaisille. Muut jäsenvaltiot voivat vastavuoroisesti tunnustaa Suomessa hyväksytyt kansalliset toimenpiteet ja soveltaa niitä Suomessa toimiviin näissä maissa toimivien luottolaitosten siviiliikkeisiin. Finanssivalvonnan johtokunta voi pyytää Euroopan järjestelmäriskikomiteaa antamaan suosituksen toimenpiteen vastavuoroisesta tunnustamisesta jäsenmaille, jotka eivät tätä muuten tee.

Kokemukset

Toistaiseksi artiklaa 458 on soveltanut ainoastaan Belgian keskuspankki. Se korotti sisäisiä luottoluokituksia käyttävien pankkien belgialaisiin asuntoluottoihin soveltamia riskipainoja 5 prosenttiyksiköllä yli sisäisillä malleilla laskettujen riskipainojen. Koska 5 prosenttiyksikön korotus oli joidenkin pankkien osalta yli 25 prosenttia sisäisten mallien mukaisesti lasketuista riskipainoista, Belgian keskuspankki noudatti artiklan mukaista EU-tason prosessia toimenpiteen hyväksymiseksi.

Riskipainojen korottaminen Pilari 2 -prosessin kautta

Toimivaltainen viranomainen voi EU:n vakavaraisuusasetuksen ja Suomen luottolaitoslain perusteella asettaa EU:n vähimmäistasoa suurempia pääomavaatimuksia pankeille ja myös niiden määrätyille tase-erille (ns. pilari 2 -vaatimukset) eli siten korottaa myös asuntoluottojen riskipainoja.

Sovellettaessa pilari 2 -vaatimuksia esimerkiksi asuntoluottojen riskipainojen muuttamiseksi Suomessa on kuitenkin huomattava seuraavat näkökohdat:

- Suurimpien Suomessa toimivien pankkien valvontavastuu on EKP:llä.
- Makrovakaupolitiikan toteuttamisen näkökulmasta olisi tärkeää, että lähtökohtaisesti ei-julkiset pilari 2 -vaatimukset pystyttäisiin vähimmäisriskipainojen osalta viestimään tehokkaasti rahoitusjärjestelmän eri osapuolille ja suurelle yleisölle.

Soveltaminen muiden jäsenmaiden luottolaitoksiin

Muiden jäsenmaiden luottolaitosten valvojat voisivat periaatteessa tapauskohtaisesti soveltaa Suomessa asettuja pilari 2 -vaatimuksia ko. maiden luottolaitosten Suomessa toimiville sivuliikkeille ja muille toimintoille Suomessa. Perusteita soveltamiselle ei ole määritetty selkeästi, ja soveltamispäätös jäisi joka tapauksessa kyseisen viranomaisen harkittavaksi.

Kokemukset

Ruotsissa pankkivalvoja asetti sisäisten luottoluokituksen menetelmiä käyttäville pankeille Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen keskimääräisten riskipainojen alarajan 15 prosenttiin vuonna 2013 ja korotti alarajan

25 prosenttiin vuonna 2014. Ruotsin valvontaviranomainen on julkistanut pilari 2 -vaatimuksiin perustuvat toimenpiteensä.

3.4 Vähimmäisriskipainojen vaikutukset asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuuteen

Asuntoluottojen vähimmäisriskipainojen asettaminen voi vaikuttaa monien vaikutuskanavien kautta asuntoluottojen ehtoihin ja kysyntään, pankkien vakavaraisuuteen ja käyttäytymiseen ja viime kädessä rahoitusjärjestelmän vakauteen ja reaalityouteen. Tässä luvussa tarkastellaan riskipainojen korotusten arvioituja enimmäisvaikutuksia asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuuteen.

Toistaiseksi ainakin kolme Euroopan maata – Norja, Belgia ja Ruotsi – on korottanut asuntoluottojen riskipainoja makrovakaudellisin perustein. Nämä kolme maata ovat toteuttaneet korotukset eri tavoin. Tässä luvussa arvioidaan, kuinka paljon näissä maissa toteutetut riskipainojen korotukset vaikuttavat enimmillään myöntämien asuntoluottojen marginaaleihin ja pankkien vakavaraisuuteen. Laskelmissa käytettävät oletukset ja parametrien suuruudet vastaavat karkeasti suomalaisten pankkien tietoja.

Kuinka riskipainon korottaminen vaikuttaa asuntolainan marginaaliin?

Riskipainojen korottaminen vaikuttaa asuntoluottojen marginaaleihin samalla tavoin kuin riskipainotettujen vakavaraisuusvaatimusten korotukset ylipäänsä: riski-

painojen korottaminen kasvattaa kuhunkin luottoon sitoutuvaa laskennallista omaa pääomaa pankkien vakavaraisuuslaskennassa ja pankkien luottojen hinnoittelussaan käyttämässä taloudellisen pääoman (economic capital, EC) malleissa. Näin ollen riskipainojen korotuksen seurauksena pankki joutuu laskennallisesti rahoittamaan aiempaa suuremman osuuden asuntoluotosta kalliilla omalla pääomalla halvemmän velkara-hoituksen sijasta. Pankit pyrkivät siirtämään kasvaneet rahoituskustannuksensa luottojensa hintoihin, minkä seurauksena lainamarginaalit kasvavat.²⁵

Yksittäisen asuntolainan laskennallisen lainamargi-naalin kasvu riippuu tavasta, jolla riskipainoja korote-taan. Etenkin vähimmäistappio-osuuden kasvattamisen osalta nämä vaikutukset voivat olla osin epätoivotta-via.

Luoton vähimmäistappio-osuuden kasvatta-misen ("Norjan malli") vaikutus lainamargi-naaliin

Sisäisten luottoluokitusten menetelmässä kunkin asun-tolainan vakavaraisuuslaskennassa saama riskipaino

riippuu Baselin komitean määrittelemän laskentakaa-van mukaisesti keskeisesti kahdesta pankin laskemasta ja sen omaan luottotappiohistoriaan perustuvasta para-metrasta: luoton maksukyvyttömyyden todennäköisyydestä (probability of default, PD) ja luoton arvioidusta tappio-osuudesta maksukyvyttömyystilanteessa (loss given default, LGD).²⁶

EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaan kaikkien sellaisten asuinkiinteistövakuudellisten vähittäisvastuiden, jotka eivät ole valtioiden takaamia, vastuulla painotettu keskimääräinen LGD-luku ei saa olla alle 10 prosenttia. Asetuksen artiklan 164 mukaan tätä vähim-mäistasa voidaan kuitenkin kansallisesti korottaa. Norjassa vähimmäistappio-osuutta korotettiin 20 prosenttiin. Alla arvioidaan, kuinka paljon vastaava koro-tus vaikuttaisi asuntoluottojen lainamarginaaleihin Suomessa.

Baselin komitean määrittelemä ja vakavaraisuus-asetukseen sisältyvä riskipainokaava on lineaarinen tappio-osuusparametrin suhteen. Toisin sanoen esimer-kiksi vähimmäistappio-osuusparametrin kaksinkertaista-minen kaksinkertaistaa luottojen riskipainot jos li-

²⁵ Luoton vähimmäisriskipainon kasvattamisen vaikutusta luoton rahoituskustannuksiin ja sitä kautta lainamarginaaliin voidaan havainnollistaa laskelmalla, jossa yhden yksikön suuruisen luoton i vakavaraisuusvaatimus ja luottoon laskennallisesti sitoutuva pääoma on lähtötilanteessa $EC_i^0 = (RW_i^0/100)*(CR/100)$ yksikköä, jossa RW_i^0 on luoton i riskipaino lähtötilanteessa ja CR on pankin vakavaraisuusvaatimus (vähimmäisvakavaraisuusvaatimus + kiinteä lisäpää-omavaatimus + lisäpuskurivaatimukset). Luotosta osuus $EC_i^0/100$ rahoitetaan laskennallisesti omalla pääomalla ja loput $(1-EC_i^0/100)$ velkara-hoituksella. Siten asuntoluoton rahoituskustannukset pankille lähtötilanteessa ovat $C_i^0 = (EC_i^0/100)*RROE + (1-EC_i^0/100)*R$, jossa RROE on oman pääoman (brutto)tuottovaatimus ja R velkara-hoituksen keskimääräinen (brutto)kustannus. Vähimmäisriskipainojen korotuksen seurauksena luoton uusi riskipaino on RW_i^1 , luoton rahoituskustannukset $C_i^1 = (EC_i^1/100)*RROE + (1-EC_i^1/100)*R$ ja rahoituskustannusten kasvu $\Delta C_i \equiv C_i^1 - C_i^0 = [(RW_i^1 - RW_i^0)*CR*(RROE-R)]/10000$. Oletetaan esimerkiksi, että luoton

riskipaino kasvaa 10 prosenttiyksiköllä 10:stä 20:een prosenttiin ($RW_i^0 = 10\%$ ja $RW_i^1 = 20\%$) ja että $CR = 12,5\%$, $RROE = 1,15$ ja $R=1,01$. Näillä oletuksilla lainan rahoituskustannusten ja siten sen marginaalin kasvu $\Delta C_i = 17,5$ korkopistettä, jos pankit siirtävät kasvaneet rahoituskustannukset täysimääräisesti luottojen hintoihin. (Lisäksi laskelmassa oletetaan, että oman pääoman tuottovaatimus RROE ja velkara-hoituksen keskimääräinen kustannus R ovat vaki-oita ja siten riippumattomia pankin kulloisestakin vakavaraisuudesta. Toisin sanoen, laskelmassa oletetaan ns. Modigliani-Millerin läpimenokertoimen olevan 0.)

²⁶ Luoton i riskipaino määräytyy kaavasta $RW_i = [LGD_i * N((1/(1-R))^{1/2} * G(PD_i) + (R/(1-R)) * G(0,999) - LGD_i * PD_i)] * 12,5 * 1,06$, jossa $N(x)$ tarkoittaa standardoitua normaalijakaumaa noudattavan satun-naismuuttujan kumulatiivista kertymäfunktioita, $G(z)$ tällaisen satun-naismuuttujan käänteistä kertymäfunktioita ja R korrelaatiokerrointa (ks. korrelaatiokerroimen kaava, vakavaraisuusasetus, Art. 154.1).

säksi oletetaan, että pankki asettaa luottojensa keskimääräiset tappio-osuusparametrit sekä lähtötilanteessa että korotuksen jälkeen täsmälleen vähimmäistappio-osuuden suuruiseksi.

Lineaarisuudesta seuraa, että jos kahdella eri luotolla on lähtötilanteessa sama tappio-osuusparametri, vähimmäistappio-osuuden kasvattaminen kasvattaa enemmän sen luoton riskipainoa, jonka alkuperäinen riskipaino on suurempi. Oletetaan esimerkiksi, että Suomessa vähimmäistappio-osuus kasvatettaisiin Norjan tavoin 10:stä 20:een prosenttiin. Jos yksittäisen asuntoluoton (tai asuntoluottosalkun keskimääräinen) alkuperäinen riskipaino on 5 %, riskipaino kaksinkertaistuu vähimmäistappio-osuuden kaksinkertaistamisen seurauksena 10 prosenttiin, eli riskipaino kasvaa 5 prosenttiyksiköllä. Jos alkuperäinen riskipaino on esimerkiksi 20 %, riskipaino kaksinkertaistuu 40 prosenttiin, eli riskipaino kasvaa 20 prosenttiyksiköllä.

Asuntoluottojen korkomarginaalit muuttuvat samalla tavoin: marginaalit kasvavat eniten niissä luotoissa, joiden alkuperäiset riskipainot ovat suurimmat (ks. laskelma alaviitteessä²⁷). Tarkastellaan esimerkiksi kahta pankkia, joista toisen ("pienien riskipainojen pankki") asuntoluottosalkun keskimääräinen riskipaino on 5 % ja toisen ("suurten riskipainojen pankki") 20 %. Oletetaan lisäksi, että pankkien vakavaraisuusvaatimus on 12,5 (joka vastaa suurimpien suomalaisten pankkien tulevaa kokonaisvakavaraisuusvaatimusta), oman pääoman tuottovaatimus on 15

²⁷ Oletetaan, että pankkien asuntoluottosalkkujen keskimääräiset LGD:t ovat lähtötilanteessa täsmälleen vähimmäistason suuruiset ja että Finanssivalvonta kasvattaa asuntoluottojen alkuperäistä vähimmäistappio-osuutta, LGD^0 :aa, kertoimella a . Toisin sanoen, $LGD^1 = a * LGD^0$. Koska asuntoluottojen riskipainot kasvavat lineaarisesti suhteessa LGD:hen, asuntoluoton i uusi riskipaino $RW_i^1 = a * RW_i^0$. Alaviitteen 1 mukaisesti yhden yksikön suuruiseen luottoon sitoutuva pääoma alkutilanteessa $EC_i^0 = (RW_i^0/100) * (CR/100)$ ja lopputilanteessa $EC_i^1 = (a * RW_i^0/100) * (CR/100)$ ja luottoon sitoutuvan

% ja velkarahoituksen keskimääräinen kustannus 1 %. Näiden oletusten vallitessa vähimmäis-LGD:n kaksinkertaistaminen (esim. 10:stä 20:een prosenttiin), kasvattaa suurten riskipainojen pankin myöntämien asuntoluottojen marginaaleja 35 korkopisteellä, mutta pienien riskipainojen pankin marginaaleja vain 8,75 korkopisteellä.

Vähimmäistappio-osuusparametri voi siten olla osin huono makrovakausväline, koska sen korottaminen kohdistuu usein kovimmin niihin pankkeihin, joiden asuntoluottojen riskipainot ovat jo alun perin kaikkein suurimmat. Tältä osin vähimmäistappio-osuuden korottamisen vaikutukset ovat samankaltaiset kuin muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, jonka korotukset myös kohdistuvat myös voimakkaimmin riskipainoltaan suuriin luottoihin.

Riskipainojen tasakorotuksen ("Belgian malli") vaikutus

Belgiassa asuntoluottojen riskipainoja korotettiin neutraalimmalla tavalla kuin Norjassa vakavaraisuusdirektiivin artiklan 458 mahdollistamien menettelyjen kautta. Belgialaisten pankkien edellytettiin korottavan kaikkien asuntoluottojensa riskipainoa 5 prosenttiyksiköllä. Toisin sanoen, jos luoton alkuperäinen, pankin sisäisen luokitusmenetelmän tuottama, riskipaino oli RW_i^0 prosenttia, uusi riskipaino tuli asettaa $(RW_i^0 + 5)$ prosentin suuruiseksi.

pääoman kasvu $\Delta EC \equiv EC_i^1 - EC_i^0 = [(a-1) * RW_i^0 * CR] / 10000$. Luoton rahoituskustannusten ja siten marginaalin kasvu on puolestaan $\Delta C_i = \Delta EC_i * (RROE - R) = [(a-1) * RW_i^0 * CR] * (RROE - R) / 10000$. Nähdään, että lainamarginaalin kasvu on sitä suurempi, mitä suurempi on lainan alkuperäinen riskipaino RW_i^0 . Jos esimerkiksi vähimmäis-LGD kaksinkertaistetaan ($a=2$) ja muut parametrit ovat samat kuin alaviitteessä 1, lainamarginaalin kasvu on 35 korkopistettä, jos luoton (tai luottosalkun) alkuperäinen riskipaino on 20 %, mutta vain 8,75 korkopistettä, jos alkuperäinen riskipaino on 5 %.

Belgian malli kasvattaa kaikkien asuntoluottojen riskipainoja yhtä monella prosenttiyksiköllä. Samoin kaikkien asuntoluottojen marginaalit kasvavat yhtä paljon. Vaikutus on tosin pieni. Viiden prosenttiyksikön korotus riskipainoihin kasvattaisi suurimpien suomalaisten pankkien kaltaisten pankkien laskennallisia lainamarginaaleja laskelman perusteella enimmillään vajaalla 9 korkopisteellä.²⁸

3.4.1 Luottosalkun keskimääräisen vähimmäisriskipainon ("Ruotsin malli") korottamisen vaikutus

Ruotsissa Finansinspektionen on kahteen otteeseen kasvattanut sisäisten luottoluokitusten mallia käyttävien ruotsalaisten pankkien asuntoluottosalkkujen keskimääräisen riskipainon vähimmäistasoa asettamalla vähimmäisvaatimuksen ensin 15 prosenttiin ja vuoden 2014 lopussa 25 prosenttiin.

Suomessa sisäisten luottoluokitusten mallia käyttävien pankkien asuntoluottosalkkujen keskimääräiset riskipainot ovat olleet matalia. OP-ryhmän asuntoluottosalkun viimeisin keskimääräinen riskipaino oli 6,3 % ja Nordea Pankki Suomen 8,1 %.²⁹ Jos luottosalkun keskimääräinen riskipaino kasvaa vähimmäisriskipainojen korottamisen seurauksena 6:sta 25 prosenttiin, kasvaa pankin asuntoluottojen keskimääräinen laskennallinen marginaali enintään hieman yli 30 korkopis-

teellä, jos oletettaisiin pankkien asettavan keskimääräiset riskipainonsa täsmälleen vähimmäisvaatimuksen tasolle ja jos näiden pankkien luottojen hinnoittelu tapahtuisi alaviitteissä esitettyjen laskelmien mukaisesti.³⁰

Ruotsin malli kasvattaa asuntoluottosalkkujen ja siten yksittäisten asuntoluottojen keskimääräisiä riskipainoja sitä enemmän, mitä matalampia riskipainot ovat alun perin. Siten Ruotsin mallin vaikutukset ovat päinvastaiset kuin Norjan mallissa: vähimmäisriskipainojen korotus kohdistuu voimakkaimmin riskihinnoittelultaan aggressiivisiin pankkeihin ja vähiten hinnoittelultaan konservatiivisiin pankkeihin.

Yhteenveto vaikutuksista marginaaleihin

Kaiken kaikkiaan vähimmäisriskipainojen korottamisen arvioidut enimmäisvaikutukset asuntolainojen marginaaleihin ovat pienet. Laskelmat vahvistavat aiempaa käsitystä, että vakavaraisuusvaatimusten säätelyllä ei pystytä kovin vahvasti vaikuttamaan pankkuluottojen ehtoihin. Samoin laskelmat vahvistavat käsitystä, että makrovakausriskiviranomaisilla täytyy tarvittaessa olla vahvempia keinoja asuntoluotonannon hillitsemiseksi kuin pankkien vakavaraisuusvaatimuksiin vaikuttavat makrovakausriskivälineet.

²⁸ Oletetaan, että kaikkien asuntoluottojen riskipainoja korotetaan z :lla prosenttiyksiköllä. Tällöin luottoon sitoutuva laskennallinen pääoma on alkutilanteessa $EC_i^0 = (RW_i^0/100) \cdot (CR/100)$ ja lopputilanteessa $EC_i^1 = ((RW_i^0+z)/100) \cdot (CR/100)$. Sitoutuneen pääoman kasvu on $\Delta EC_i = z \cdot CR/10000$. Noudattamalla samoja väli-vaiheita kuin alaviitteissä 1 ja 3, marginaalin kasvuksi saadaan $\Delta C_i = [z \cdot CR \cdot (RROE-R)]/10000$. Jos $z=5\%$ ja muut parametrit samat kuin aiemmissa alaviitteissä, $\Delta C_i = 8,75$ korkopistettä.

²⁹ Ks. OP Ryhmän toimintakertomus ja tilinpäätös 2014, s. 291 ja Annual Report 2014 Nordea Bank Finland, s. 14 ja 98.

³⁰ Edellisen alaviitteen nojalla pankin j asuntoluottojen keskimääräisen marginaalin kasvuksi saadaan $\Delta C_{ka}^j = [(RW_{ka(min)} - RW_{ka}^j) \cdot CR \cdot (RROE-R)]/10000$, jossa $RW_{ka(min)}$ tarkoittaa asuntoluottosalkun keskimääräisen riskipainon vähimmäisvaatimusta ja RW_{ka}^j pankin j luottosalkun keskimääräistä riskipainoa lähtötilanteessa. Jos $RW_{ka(min)} = 25\%$, $RW_{ka}^j = 6\%$ ja muut parametrit kuten edellä, $\Delta C_{ka}^j = 33,25$ korkopistettä.

3.5 Vähimmäisriskipainojen korotusten vaikutukset pankkien vakavaraisuussuhteisiin

Pankin riskipainotettu vakavaraisuussuhde saadaan jakamalla pankin omat varat sen riskipainotetuilla saamisilla:

$$\text{Pankin riskipainotettu vakavaraisuussuhde} \equiv \frac{\text{omat varat}}{\text{riskipainotetut saamiset}}$$

Riskipainojen korotus kasvattaa osamäärän nimittäjää. Siten riskipainojen korottamisen välitön vaikutus on pankin riskipainotetun vakavaraisuussuhteen pieneneminen.

Empiiristen tutkimusten perusteella pankit tyypillisesti reagoivat keskipitkällä aikavälillä vakavaraisuusvaatimusten kiristykseen pyrkimällä pitämään vähimmäisvakavaraisuusvaatimukset ylittävät pääomapuskurinsa ennallaan. Siten keskipitkällä aikavälillä pankit todennäköisesti reagoisivat vähimmäisriskipainojen korotuksiin hankkimalla lisää pääomia markkinoilta tai voittovaroja kerryttämällä. Erityisesti lyhyellä aikavälillä pankit saattaisivat kuitenkin pyrkiä vahvistamaan vakavaraisuuttaan myös vähentämällä luotonantoaan tai supistamalla muilla tavoin taseitaan. Alla esitettävissä laskelmissa arvioidaan kuitenkin vain vähimmäisriskipainojen korottamisen välittömiä vaikutuksia pankkien vakavaraisuussuhdelukuihin, eikä pyritä arvioimaan toimenpiteiden vaikutuksia pankkien reaktioihin lyhyellä ja pidemmällä aikavälillä.

Asuntoluottojen vähimmäisriskipainojen korotusten vaikutukset pankkien vakavaraisuussuhdelukuihin riippuvat riskipainojen korottamisen suuruudesta ja toteutustavasta (Norjan, Belgian vai Ruotsin malli vai

jokin muu vaihtoehto), asuntoluottojen osuudesta pankin kaikista riskipainotetuista saamisista ja pankin asuntoluottojen keskimääräisistä riskipainoista ja muista luottoriskiparametreista lähtötilanteessa.

Alla luonnehditaan suuntaa-antavasti ja esimerkinomaisesti, kuinka Norjassa, Ruotsissa ja Belgiassa toteutettujen vähimmäisriskipainojen suuruiset korotukset välittömästi vaikuttaisivat sisäisiä luokitusmenetelmiä käyttävien suomalaisten pankkien vakavaraisuussuhdelukuihin.

Norjassa toteutetun kaltainen vähimmäistappio-osuuden korottaminen 10:stä 20 prosenttiin vaikuttaisi voimakkaimmin niihin suomalaisiin pankkeihin, joiden (i) asuntoluottosalkkujen nykyiset keskimääräiset riskipainot ovat suurimmat ja (ii) joiden nykyiset keskimääräiset tappio-osuusparametrit ovat pienimmät (lähimpänä 10 prosentin alarajaa). Finanssivalvonnan ja Suomen Pankin asiantuntijoiden tekemien laskelmien perusteella korotus heikentäisi suomalaisten pankkien vakavaraisuussuhdelukuja noin 1–3 prosenttiyksiköllä.

Belgiassa toteutetun riskipainojen 5 prosenttiyksikön suuruisen tasakorotuksen vaikutus kasvattaisi kuitenkin pankin asuntoluottosalkun keskimääräistä riskipainoa tasan juuri 5 prosenttiyksiköllä. Siten korotuksen vaikutukset yksittäisten pankkien vakavaraisuussuhteisiin riippuvat keskeisesti asuntoluotonannon osuudella pankin riskipainotetuista saamisista. Vaikutukset useimpien suomalaisten pankkien vakavaraisuuteen olisivat jonkin verran pienemmät kuin Norjan mallissa.

Ruotsissa toteutetun kaltainen pankkien asuntoluottosalkkujen keskimääräisen vähimmäisriskipainon asettaminen kohdistuisi voimakkaimmin niihin suomalaisiin pankkeihin, joiden asuntoluottosalkkujen keskimääräiset riskipainot ovat pienimmät ja eniten alle uuden vähimmäistason. Keskimääräisen vähimmäisriski-

painoa korottaminen esimerkiksi 15 prosenttiin heikentäisi suomalaisten pankkien vakavaraisuussuhteita arviolta noin 0–1,5 prosenttiyksiköllä.

3.6 Asuntoluottojen riskipainojen riittävä suuruus

Rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta optimaalista asuntoluottojen riskipainojen tasoa ei ole helppo yksiselitteisesti määritellä. Yleisenä periaatteena vakavaraisuusvaatimusten suuruuden kalibroinnissa voidaan kuitenkin pitää sitä, että vakavaraisuusvaatimusten tulisi vähintäänkin olla riittävän suuret kattaakseen pankin arvioidut suorat luottotappiot poikkeuksellisen vakavassakin kriisitilanteessa. Kalibroinnissa tulee lisäksi ottaa huomioon se, että vakavat asuntomarkkina-kriisit voivat aiheuttaa pankeille suuria, vaikeasti etukäteen arvioitavia tappioita myös epäsuorien vaikutuskanavien kautta.

Asuntoluotoista kriisitilanteissa syntyviä mahdollisia luottotappioita voidaan arvioida muun muassa stressitestilaskelmilla ja aiempien finanssikriisien kokemuksilla.

³¹ Kumulatiiviset luottotappiot, L , kattava ”kriittinen” riskipaino RW_k saadaan ratkaistua yhtälöstä $A \cdot RW_k \cdot (CR/100) = A \cdot L$, jossa A tarkoittaa asuntoluottosalkun suuruutta euroina ja CR ydinpääomavaatimuksen suuruutta prosentteina. Yhtälön vasen puoli tarkoittaa asuntoluottosalkkua vastaan vaadittavaa (euromääräistä) pääomavaatimusta ja yhtälön oikea puoli asuntoluottosalkun kumulatiivisia euromääräisiä luottotappioita stressiskenaariossa. Nähdään, että $RW_k = (L \cdot 100) / CR$. Kun yhtälön oikealle puolelle sijoitetaan esimerkin mukaiset luvut, saadaan ratkaistua $RW_k = 11,4 \%$.

³² Jos laskelmassa käytetään ydinpääomavaatimuksena Suomen systemisesti merkittävimmille pankeille asetettavaa 9 prosentin ydinpääomavaatimusta, riittävän kokoisen tappiopuskurin toteuttava riskipaino olisi laskelmassa 8,9 %.

Finanssivalvonnan vuonna 2013 tekemässä stressitestissä pankkien arvonalentumisiksi asuntoluotoista arvioitiin noin 200 milj. euroa per vuosi kolmen vuoden ajan asuntoluottokannan ollessa noin 75 mrd. euroa. Vuotuisen luottotappioprosentin arvioitiin olevan 0,27 % ja asuntoluotoista kolmen vuoden aikana syntyvän kumulatiivisen tappion 0,8 %.

Yksinkertaisella laskelmalla voidaan esimerkinomaisesti havainnollistaa rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta riittävien riskipainojen suuruusluokkaa. Jos pankin ydinpääomavaatimukseksi asetetaan 7 %, niin asuntoluottosalkun keskimääräisen riskipainon tulisi olla 11,4 % kattaakseen edellä mainitun stressitestin mukaiset asuntoluotoista syntyvät kumulatiiviset tappiot.^{31 32}

Vertailun vuoksi Ruotsin keskuspankin Riksbankenin mukaan asuntoluottotappioprosentti Ruotsissa 90-luvun pankkikriisissä oli noin 0,25 % vuodessa ja kumulatiivisesti kriisin aikana 0,7 %, jolla saadaan vastaavalla laskelmalla riskipainoksi 10 %.

On huomioitava, että stressitestiskenaariot ovat aina jossain määrin mielivaltaisia, joten riskipainojen riittävän tason arvioimiseksi tarvitaan laajempia perusteluja.³³

³³ Finanssivalvonnan asiantuntijat ovat tehneet alustavia sisäisiä laskelmia riskipainoista, jotka olisivat kattaneet suomalaisten pankkien kumulatiiviset luottotappiot asuntoluotoistaan Suomen 1990-luvun talous- ja pankkikriisin yhteydessä vuosina 1992–1995. Tappioarvio muodostettiin menetelmällä, jossa ensin arvioitiin asuntovakuudellisten luottojen osuutta kaikista henkilöasiakasluotoista. Laskelma oletettiin, että muut henkilöasiakasluotot olivat seitsemän kertaa riskillisempiä kuin asuntovakuudelliset luotot ja että laman aikana asuntovakuudellisia luottoja oli 70 % henkilöasiakasluotoista. Alustavat laskelmat riittävistä riskipainoista ovat samaa suuruusluokkaa kuin yllä esitetyt laskelmat.

On myös huomionarvoista, että kansainvälisessä vertailussa suomalaisten asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot sisäisiä luottoluokitusmenetelmiä käyttäneissä pankeissa ovat Euroopan alhaisimmasta päästä. Euroopan pankkiviranomaisen tekemän selvityksen perusteella vuonna 2012 asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot olivat Suomessa matalammat vain Ruotsissa, Belgiassa ja Norjassa (Kuvio 29). Kuten edellä tarkasteltiin, kaikki kolme maata ovat sittemmin korottaneet vähimmäisriskipainojaan.

Kuvio 29. Suomessa on verrattain alhaiset riskipainot

