



FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY



Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista

**Suomen Pankin
selvitykset ja raportit**

*Suomen Pankki
Finanssivalvonta*

Sisällys

1 Yhteenveto	3
2 Asuntoluotonannon haavoittuvuudet ja järjestelmäriski	4
3 Miksi järjestelmäriskit puoltavat riskipainojen korottamista?	8
4 Suomalaisen luottolaitosten asuntolainojen riskipainot	14
5 Arvioita riskipainojen riittävydestä kriisitilanteissa	16
Liite. Riskipainojen vaikutus luottolaitosten vakavaraisuussuhteisiin ja -vaatimuksiin	19

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Asuntoluotonannon järjestelmäriski on toteutuessaan vahingollinen sekä rahoitusjärjestelmälle että taloudelle	4
Kuvio 2. Yksityinen kulutus, BKT ja asuntojen hinnat kehittyneet Suomessa pääosin samansuuntaisesti	5
Kuvio 3. Asuntoluotonanto keskittynyt Suomessa suurimpiin pankkeihin	5
Kuvio 4. Asuntolainojen osuus suuri lainanannosta Suomessa	6
Kuvio 5. Suomalaisen kotitalouksien asuntovelka suhteessa tuloihin yli kaksinkertaistunut 2000-luvulla	6
Kuvio 6. Suomalaiset kotitaloudet ja niiden velka kotitalouden velkaantuneisuuden mukaan	7
Kuvio 7. Asuntoluottomarkkinoiden järjestelmäriskien torjunnan kanavat	8
Kuvio 8. Asuntolainojen riskipainojen korottamisen vaikutusmekanismit	11

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Kiinteistövakuudellisten vähittäissaamisten keskimääräiset riskipainot vuoden 2016 lopussa	14
--	----

1 Yhteenveto

Finanssivalvonnan johtokunta julkisti 28.3.2017 päätöksensä aloittaa valmistelut luottolaitoskohtaisen 15 prosentin suuruisen alarajan asettamiseksi asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille luottolaitosten vakavaraisuuslaskennassa. Päätös koskee ns. sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttäviä luottolaitoksia.

Tässä selvityksessä tarkastellaan, miksi vähimmäisriskipainon asettaminen on perusteltua Suomen rahoitusjärjestelmän vakauden vahvistamiseksi.

Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja siihen kytkeytyvä velkaantumisen voimakas kasvu ovat liittyneet useisiin lähihistorian suurimmista finanssikriiseistä, mukaan luettuna Suomen talous- ja pankkikriisi 1990-luvulla ja vuonna 2008 kärjistynyt globaali finanssikriisi. Riskipainojen alarajalla pyritään osaltaan varmistamaan, että suomalaiset luottolaitokset säilyttävät toimintakykynsä talouden tai rahoitusjärjestelmän kriisitilanteissa ja että niillä on riittävä häiriönsietokyky asuntoluotonantoon liittyvien luotto- ja järjestelmäriskien varalle.

Asuntoluotonantoon liittyy Suomessa merkittäviä rakenteellisia haavoittuvuuksia ja epätasapainoja, jotka lisäävät talouden häiriötilanteissa asuntomarkkinakriisien kokonaistaloudellisia kustannuksia. Näitä haavoittuvuuksia ovat muun muassa suomalaisten kotitalouksien pitkäaikaisesti

kasvanut ja epätasaisesti jakautunut velkaantuneisuus, asunnon hankintaan liittyvien lainojen suuri osuus pankkien yleisöluotonannosta, asuntoluotonannon keskittyneisyys, asuntoluottojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja luottolaitosten kasvanut riippuvuus asuntovakuudellisesta varainhankinnasta.

Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet korostavat tarvetta varmistaa Suomen luottolaitossektorin vahva vakavaraisuus ja riittävä varautuminen mahdollisiin tappioihin.

Tässä selvityksessä käydään läpi simulaatio- ja stressitestilaskelmien avulla, kuinka suuriin mahdollisiin suoriin luottotappioihin ja rakenteellisista haavoittuvuuksista aiheutuviin järjestelmätason riskeihin pankkien tulisi varautua. Saadut arviot tukevat Finanssivalvonnan johtokunnan päätöstä riskipainojen korottamisesta ja korotuksen suuruudesta.

Selvityksessä arvioidaan, että vähimmäisriskipainon asettaminen 15 prosenttiin ylläpitää tai vahvistaa Suomen pankkisektorin tappionkantomiskykyä asuntoluotoista ja kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuvien riskien varalle. Vähimmäisriskipainon asettamisella arvioidaan sen sijaan olevan vain vähäisiä vaikutuksia asuntolainojen ja pankkien muun luotonannon määrään sekä itse asuntoluotonantoon liittyviin rakenteellisiin haavoittuvuuksiin.

2 Asuntoluotonannon haavoittuvuudet ja järjestelmäriski

Asuntomarkkinat ja -luotonanto keskeinen rahoitusjärjestelmän riskien lähde

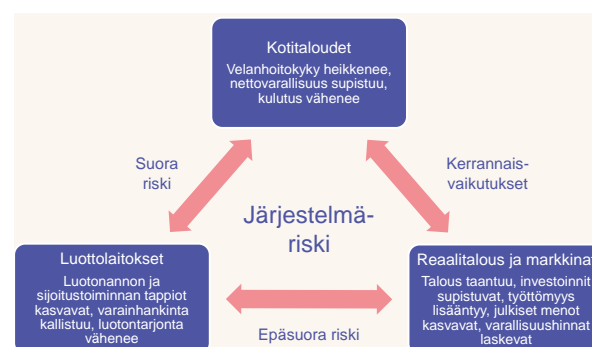
Asuntomarkkinoihin ja asuntoluotonantoon liittyvät haavoittuvuudet ovat olleet keskeisiä finanssikriisien taustatekijöitä. Erityisen vakavia ovat olleet kriisit, joissa velkaantuneisuus on ollut suurta ja haavoittuvuuksien purkautuessa rahoitusjärjestelmä, reaalityalous sekä asuntomarkkinat ovat kriisiytyneet samanaikaisesti. Nämä riskit toteutuivat laajamittaisesti viimeksi maailmanlaajuisen finanssikriisin yhteydessä (2007–2009) ja Suomessa 1990-luvun alun laman ja pankkikriisin aikana.

Asuntoluotonantoon liittyvien häiriöiden ja kriisien taustalla voi olla sekä suhdannesidonnaisia että rakenteellisia syitä. Talous- ja luottosuhdanteisiin liittyvät epätasapainot, kuten liiallinen luotonannon kasvu ja asuntohintakuplat, yleensä kasvavat noususuhdanteessa ja purkautuvat tappioina ja kokonaiskysynnän supistumisena laskusuhdanteessa. Rakenteelliset haavoittuvuudet, kuten kotitalouksien suuri velkaantuneisuus, lainojen pitkät takaisinmaksuajat, asuntojen määrän (tarjonnan) joustamattomuus sekä luottolaitossektorin suuri koko, keskittyneisyys ja kytkeytyneisyys ovat usein pysyvämpiä ilmiöitä, mutta osaltaan voimistavat suhdannevaihteluita ja kriisien vaikutuksia.

Asuntomarkkinoihin ja -luotonantoon liittyvä järjestelmäriski syntyy usein monen haavoittuvuu-

den ja laukaisevan tekijän monimutkaisena yhdistelmänä tai ketjuna. Järjestelmäriskillä tarkoitetaan sekä asuntoluotonantajien suoraa luottoriskiä että luotonantoon liittyviä epäsuoria riskejä ja niiden kerrannaisvaikutuksia (Kuvio 1). Epäsuorat riskit arvioidaan usein merkitykseltään suoraa suuremmiksi, sillä toteutuessaan ne vahingoittavat laajasti sekä rahoitusjärjestelmää että reaalityaloutta.

Kuvio 1. Asuntoluotonannon järjestelmäriski on toteutuessaan vahingollinen sekä rahoitusjärjestelmälle että taloudelle

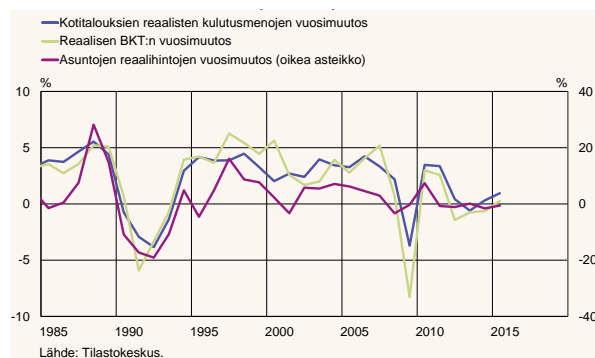


Talouden ja asuntomarkkinoiden laskusuhdanteelle on tyypillistä epäsuotuisa kierre, jossa taloudellinen toimeliaisuus vähenee, työttömyys lisääntyy, julkisen talouden menot kasvavat ja asuntojen ja muiden varallisuuserien hinnat laskevat. Voimakkaasti velkaantuneet, nettovarallisuusasemaltaan heikot kotitaloudet ovat haavoittuvia työttömyyden lisääntymisen ja varallisuushintojen laskun suhteen. Kotitalouksien suuri vel-

kaantuneisuus lisää riskiä, että velanhoitovaikeudet lisääntyvät ja kulutus supistuu, mikä heikentää talouskehitystä entisestään (Kuvio 2).

Odotettua heikompi talouskehitys ja etenkin taantuma lisää tyypillisesti luottolaitosten tappioita sekä kotitalouksille että yrityksille myönnettyistä luotoista. Myös sijoitustoiminnan tappiot ja varainhankinnan kallistuminen voivat heikentää riskisietokyvyltään heikkojen luottolaitosten kykyä myöntää uusia lainoja. Tämä voi edelleen vähentää kulutusta ja investointeja ja siten lisätä taantumman syvyyttä ja kestoa.

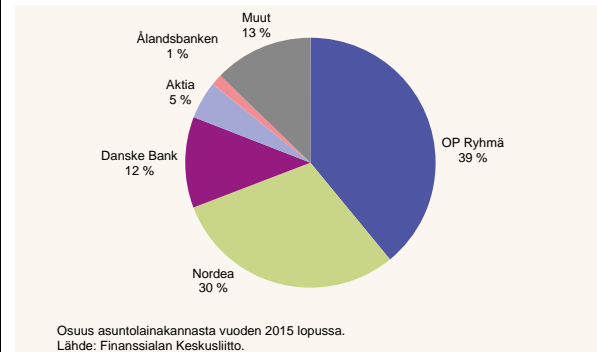
Kuvio 2. Yksityinen kulutus, BKT ja asuntojen hinnat kehittyneet Suomessa pääosin samansuuntaisesti



Suomessa asuntoluotonantoon liittyviä rakenteellisia haavoittuvuuksia

Asuntoluotonanto on keskittynyt Suomessa suurimmille luottolaitoksille (Kuvio 3). Vuoden 2015 lopussa sisäisiä luottoluokituskalleja käyttäneiden suomalaisten pankkien (OP Ryhmä, Nordea, Aktia, Ålandsbanken) osuus asuntolainakannasta oli 75 %.¹

Kuvio 3. Asuntoluotonanto keskittynyt Suomessa suurimpiin pankkeihin

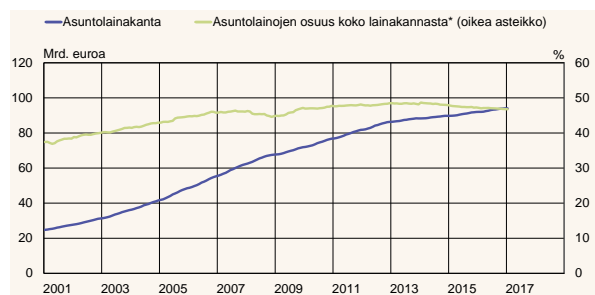


Luottolaitokset ovat Suomessa rakenteeltaan alttiita asuntoluotonannon riskeille. Asuntolainojen euromäärä on suuri suhteessa luottolaitosten muuhun lainanantoon² (Kuvio 4) ja luottolaitoksilta vaadittuun omien varojen vähimmäismäärään. Lisäksi luottolaitokset ovat riippuvaisia markkinaehtoisesta varainhankinnasta, jonka saatavuus todennäköisesti vaikeutuisi, hinta kallistuisi ja/tai ehdot tiukentuisivat, jos sijoittajien luottamus Suomen tai muiden Pohjoismaiden asuntomarkkinoiden vakauteen merkittävästi heikkenisi. Etenkin asuntolainavakuudellisten joukkovelkakirjalainojen merkitys on kasvanut sekä Pohjoismaissa toimivien pankkien varainhankinnassa että sijoitustoiminnassa.

¹ Danske Bank Oyj:n joulukuussa 2016 saama vähittäisvastuiden IRB-lupa astuu voimaan 31.3.2017.

² Asuntoluotonannon osuus luottolaitosten koko luotonannosta oli vuoden 2017 tammikuussa Suomessa 45,0 %, kun se koko EU:ssa oli 39,4 %.

Kuvio 4. Asuntolainojen osuus suuri lainanannosta Suomessa



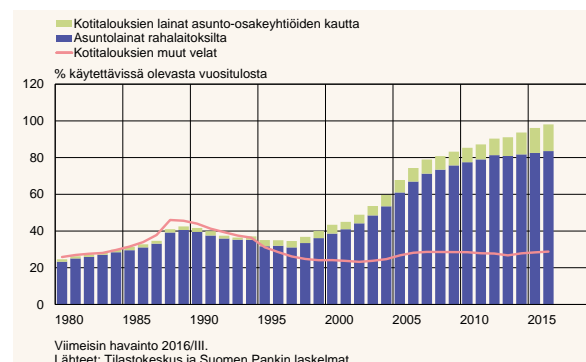
* Suomen luottolaitosten euromääräiset lainat kotitalouksille, niitä palveleville voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, yrityksille ja asuntoyhteisöille.
Lähde: Suomen Pankki.

Suomen rahoitusjärjestelmän ja talouden rakenteellista haavoittuvuutta lisäävät kotitalouksien aiempaa suurempi velkaantuneisuus, velan keskittyminen tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneille kotitalouksille, lainojen vaihtuvakorkoisuus, asunnon ostajien omarahoitusosuuksien pienuus ja varallisuuden painottuminen asuntoomaisuuteen.

Kotitalouksien keskimääräinen velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon on kasvanut Suomessa historiallisen suu- reksi (127 % vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä). Velkaantuneisuuden voimakasta kasvua 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä tukivat useat sekä suhdanneluonteiset että rakenteelliset tekijät. Suotuisan raha- ja kokonaistaloudellisen kehityksen ohella velkaantumista lisäsivät asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja keskimääräisen lainakoon kasvu sekä omistusasumisen ja asuntovelkaantumisen yleistyminen.

Kotitalouksien asuntovelka on yli kaksinkertaistunut 2000-luvun aikana (Kuvio 5). Myös taloyhtiölainojen määrä on kasvanut, ja yhdessä asuntolainojen kanssa näiden asumiseen liittyvien lainojen osuus kotitalouksien velasta on lähes neljä viidesosaa.

Kuvio 5. Suomalaisten kotitalouksien asuntovelka suhteessa tuloihin yli kaksinkertaistunut 2000-luvulla



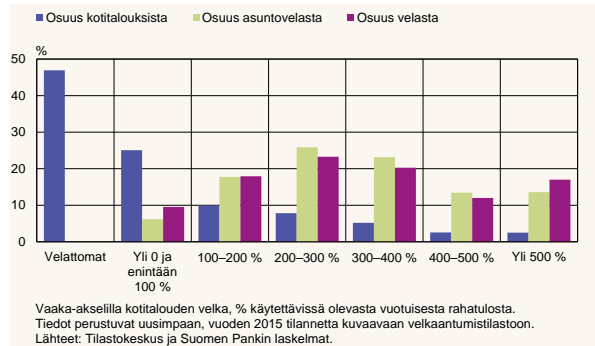
Viimeisin havainto 2016/III.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

Puolet kotitalouksien velasta on kotitalouksilla, joilla on velkaa yli kolme kertaa käytettävissä olevan vuositulonsa verran eli joiden velkaantumisaste on yli 300 % (Kuvio 6). Näitä kotitalouksia on noin 10 % kaikista kotitalouksista ja viidennes velkaisista kotitalouksista.

Osa viime vuosina nostetuista asuntolainoista on luotonmyöntöhetkellä ollut suuria suhteessa lainalla hankitun asunnon arvoon. Finanssivalvonnan selvityksissä (2010, 2012)³ tarkastelluissa muutaman päivän otoksissa useamman kuin joka kolmannen uuden asuntolainan omarahoitusosuus oli alle 10 %, ja näistä monessa tapauksessa asuntolaina oli suurempi kuin asunnon ostohinta. Suuret luototussuhteet ovat yleisempiä ensiasunnonostajien kuin asunnonvaihtajien tapauksessa.

³ Luototussuhteisiin liittyvä säännöllinen tiedonkeruu alkoi heinäkuun 2016 alussa, jolloin luottolaitoslain mukainen 90/95 prosentin suuruinen enimmäisluototussuhde astui voimaan.

Kuvio 6. Suomalaiset kotitaloudet ja niiden velka kotitalouden velkaantuneisuuden mukaan



Suomen rahoitusjärjestelmä altis järjestelmäriskille

Suomen Pankki ja Finanssivalvonta ovat viime vuosina toistuvasti kiinnittäneet huomiota kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen ja muihin asuntoluotonantoon liittyviin rakenteellisiin haavoittuvuuksiin. Kansallisten viranomaisten lisäksi

myös kansainväliset toimijat, kuten IMF ja Euroopan järjestelmäriskikomitea, ovat kiinnittäneet huomiota samoihin riskeihin sekä korostaneet tarvetta monipuolistaa ja täydentää käytettävissä olevaa makrovakaussäilyä, jolla näiden riskien ja haavoittuvuuksien kasvuun voidaan puuttua.

Euroopan järjestelmäriskikomitea on arvioinut Suomen asuntomarkkinoihin liittyvät keskipitkän aikavälin haavoittuvuudet, erityisesti kotitalouksien suuren ja kasvavan velkaantuneisuuden, mahdolliseksi järjestelmäriskin lähteeksi rahoitusvakauden ja reaalityönnön kannalta. Komitean antaman varoituksen mukaan näiden haavoittuvuuksien torjumiseksi ja rahoitusjärjestelmän riskinkantokyvyn vahvistamiseksi Suomessa tehtyjen kansallisten makrovakaustoimenpiteiden riittävydestä ei ole vielä selvää näyttöä.

3 Miksi järjestelmäriskit puoltavat riskipainojen korottamista?

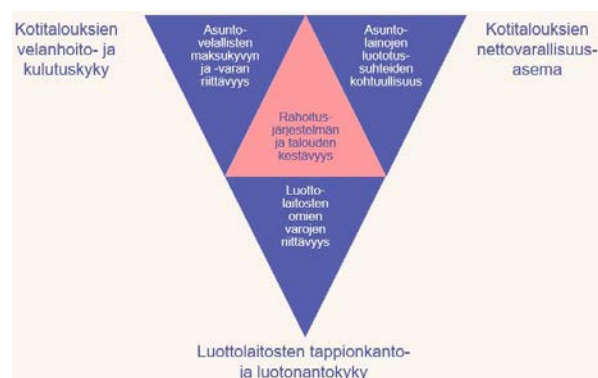
Suomen asuntoluottomarkkinoilla havaittu järjestelmäriskien ja haavoittuvuuksien kasvu lisää tarvetta aktiivisiin makrovakaustoimenpiteisiin riskien ja haavoittuvuuksien sekä niiden vaikutusten hillitsemiseksi. Asuntolainojen riskipainojen korottaminen ei ole ainoa keino ehkäistä järjestelmäriskien vaikutuksia, mutta se on tärkeä osa makrovakaust politiikan kokonaisuutta.

Seuraavassa tarkastellaan ensin makrovakaust politiikan keinoja asuntoluottomarkkinoiden järjestelmäriskien torjumiseksi. Sen jälkeen arvioidaan, miten riskipainojen korottaminen vaikuttaa järjestelmäriskeihin ja mitä muita vaikutuksia korottamisella voi olla.

Asuntoluottomarkkinoiden järjestelmäriskejä torjutaan eri tavoin

Talouden ja rahoitusjärjestelmän kyky kestää asuntoluotonannosta ja kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuvia vakausriskejä rakentuu usean suojaavan tekijän varaan (Kuvio 7).

Kuvio 7. Asuntoluottomarkkinoiden järjestelmäriskien torjunnan kanavat



Rahoitusvakauden näkökulmasta keskeisiä asuntomarkkinakriiseiltä ja niiden aiheuttamilta luottotappioilta ja kokonaistaloudellisilta haitoilta suojaavia tekijöitä ovat

1. asuntolainojen luototussuhteiden kohtuullisuus;
2. asuntovelallisten velanhoidokyvyn riittävyys;
3. luottolaitosten omien varojen riittävyys.

Makrovakaustoimenpiteillä tulisi varmistaa, että kaikki nämä suojaavat tekijät ovat riittävän vahvoja. Euroopan järjestelmäriskikomitea⁴ on korostanut, että asuntoluotonantoon liittyviä riskejä vähentää parhaiten toimenpiteiden yhdistelmä, joka vaikuttaa useiden eri tekijöiden kautta.

⁴ Euroopan järjestelmäriskikomitea, Report on residential real estate and financial stability in the EU, joulukuu 2015.

Suomessa vuoden 2016 heinäkuusta voimassa ollut enimmäisluottotussuhde eli ns. lainakatto rajoittaa uuden asuntoluottojen ja niiden vakuuksien välisen luottotussuhteen enimmäissuuruutta. Näin pyritään vahvistamaan asuntovelkaisten kotitalouksien nettovarallisuusasemaa ja siten vähentämään asuntoluotoista pankeille aiheutuvia luottotappioita. Samalla lainakatto voi rajoittaa yksittäisten kotitalouksien ja koko kotitaloussektorin velkaantumista.

Asuntovelallisten velanhoitokykyä varmistamaan pyrkiviä sitovia rajoituksia Suomessa ei tällä hetkellä ole. Esimerkiksi asuntolainan ja lainanottajan käytettävissä olevien tulojen suhteelle asetettavalla rajoituksella voitaisiin ehkäistä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua. Rajoitus tukisi kotitalouksien kykyä velanhoitoon ja kulu-tukseen myös tilanteissa, joissa talouteen kohdistuu suuria häiriöitä.

Luottolaitoksilta voidaan vaatia lisää pääomia korottamalla riskipainoja

Mainittujen rajoitusten lisäksi asuntolainanannosta aiheutuvien mahdollisten järjestelmäriskien vaikutuksia voidaan vähentää vahvistamalla luottolaitossektorin vakavaraisuutta eli kasvattamalla luottolaitoksilta vaadittavia omia pääomia. Omien pääomien vahvistaminen parantaa luottolaitossektorin kykyä kestää häiriöitä ja välittää rahoitusta myös stressitilanteissa, vaikka lyhyellä aikavälillä vaatimusten korottaminen voi jossain määrin hidastaa lainanantoa.

Luottolaitoksilta omaa pääomaa edellyttävät vakavaraisuusvaatimukset suhteutetaan nykyisin luottolaitoksen arvioituihin riskeihin (Riskipainojen vaikutuksesta vakavaraisuussuhteisiin katso liite). Näin ollen luottolaitoksilta vaaditaan aiempaa enemmän omaa pääomaa, jos 1) vaadittua vähimmäisvakavaraisuussuhdetta (oman pääoman ja riskipainotettujen saamisten suhteen vähimmäissuuruus) korotetaan, 2) asetetaan lisäpääomavaatimuksia tai 3) saamisten riskipainoja eli arviota saamisista aiheutuvista riskeistä korotetaan vakavaraisuussuhteen laskennassa. Mitä suuremmat riskipainot ovat, sitä enemmän luottolaitoksilla on oltava omia pääomia.

Koko luottolaitossektoriin kohdistuvaa vakavaraisuusvaatimusta voidaan Suomessa nykyisin kasvattaa yhdenmukaisia EU-tasoisia vähimmäisvaatimuksia suuremmaksi makrovakaussyistä lähinnä asettamalla luottolaitoksille luottosuhtanteeseen perustuva muuttuva lisäpääomavaatimus.⁵ Koska Suomen asuntoluottomarkkinoilla havaitut järjestelmäriskit ovat viime aikoina olleet luonteeltaan pääasiassa rakenteellisia, luottolaitosten kaikkiin saamisiin kohdistuva muuttuva lisäpääomavaatimus ei ole ollut tarkoituksenmukainen väline niihin varautumiseen.

Useissa EU-maissa on lisäksi mahdollista asettaa luottolaitoksille pitkäaikainen lisäpääomapuskurivaatimus, ns. järjestelmäriskipuskurivaatimus, rakenteellisiin luottolaitossektorin riskeihin varautumiseksi. Tätä vaatimusta ei Suomen lainsäädännössä vielä ole mahdollistettu. Koska jär-

⁵ Muuttuvasta lisäpääomavaatimuksesta ja muista makrovaikautusvälineistä katso esim. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakaussvalvonta/makrovakaussvalvonta/Pages/Default.aspx>.

jestelmäriskipuskurivaatimus ulottuisi lähtökohtaisesti luottolaitossektorin koko taseeseen, ei sekään kohdentuisi tarkasti asuntoluotonannon ongelmiin.

Viranomaiset eivät voi suoraan kohdistaa asuntoluotonantoon erillistä pääomavaatimusta. Niillä on kuitenkin valtuudet⁶ välillisesti kasvattaa asuntoluotonantoon sitoutuvien omien varojen vähimmäismäärää rajoittamalla asuntoluottojen vähimmäisriskipainoja tai riskipainoihin vaikuttavien tiettyjen riskiparametrien vähimmäissuuruutta.

Osa suomalaisista luottolaitoksista asettaa asuntoluottojen riskipainot sisäisten, valvojien hyväksymien luottoluokitusmallien avulla. Tällöin yksittäisten asuntoluottojen riskipainot poikkeavat toisistaan. Muut kuin sisäisiä malleja käyttävät luottolaitokset noudattavat puolestaan ns. standardimenetelmää, jonka mukaan jokaisen asuntoluoton riskipaino luottolaitoksen vakavaraisuussuhteen laskennassa on yhtä suuri (35 %).

Sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien luottolaitosten asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat tyypillisesti standardimenetelmän mukaista riskipainoa pienemmät. Ero johtuu osaltaan asuntoluotoista viime vuosina koituneiden luottotappioiden vähäisyydestä. Lisäksi koska sisäisissä malleissa kiinnitetään huomiota erityisesti asuntolainoista koituihin tappioihin, niissä ei

voida kaikilta osin ottaa huomioon mahdollisen asuntomarkkinakriisin kokonaistaloudellisia vaikutuksia talouden häiriötilanteessa.⁷

Suunniteltu 15 prosentin luottolaitoskohtaisen alarajan asettaminen asuntolainojen keskimääräisille riskipainoille kohottaisi sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien luottolaitosten riskipainoja. Standardimenetelmää noudattavien luottolaitosten riskipainoihin alarajalla ei olisi vaikutusta.

Vaikka riskipainojen korotus kohdistuu eri voimakkuudella eri luottolaitoksiin, vaatimuksen perustelut ovat olennaisesti makrovakaudellisia: vaatimuksella pyritään vahvistamaan ja turvaamaan koko luottolaitossektorin kykyä kestää asuntoluotonantoon liittyviä järjestelmäriskejä ja ylläpitää asuntoluotonantoa rahoitusjärjestelmän häiriötilanteissakin.

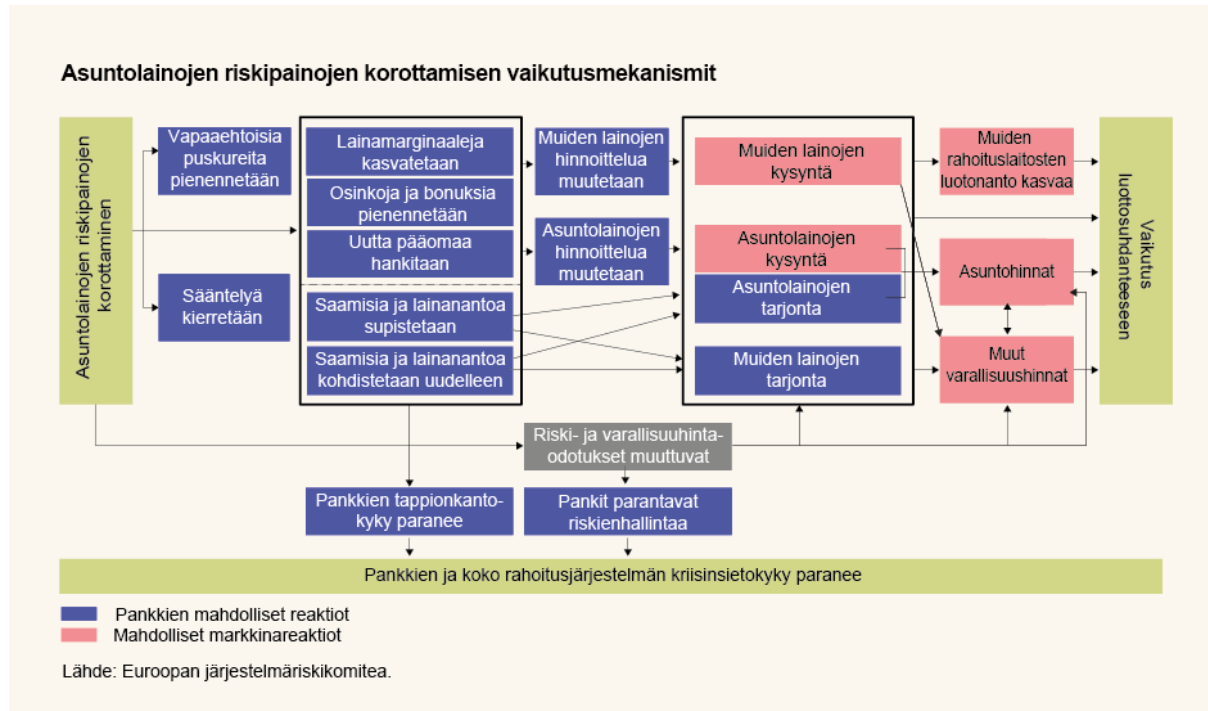
Riskipainojen korotuksilla useita vaikutuskansavia

Asuntolainoille määräytyvää oman pääoman vaatimusta kasvattavat riskipainojen korotukset voivat vaikuttaa luottolaitosten käyttäytymiseen, asuntoluotonannon määrään ja ehtoihin sekä asuntojen hintoihin hyvin monilla tavoilla (Kuvio 8).

⁶ Asuntoluottojen riskipainoihin voidaan vaikuttaa makrovaakausperustein mm. EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklojen 124, 164 tai 458 mukaisesti.

⁷ Pieni vaikutus on myös sillä, että sisäisten luottoluokitusten menetelmässä otetaan huomioon luottolaitosten odotetut luottotappiot, jotka efektiivisesti kasvattavat luottolaitoksilta vaadittavien omien varojen määrää.

Kuvio 8. Asuntolainojen riskipainojen korottamisen vaikutusmekanismit



Ensisijainen ja toivottu riskipainojen korotuksen järjestelmäriskiä torjuva vaikutus on luottolaitosten oman pääoman määrän kasvu ja sitä kautta luottolaitosten häiriönsietokyvyn paraneminen. Vahvasti pääomitettut, vakavaraiset luottolaitokset pystyvät paremmin kestämaan suuriakin tappioita muodostumatta itse luottotappioriskiksi omille velkojilleen.

Vahva vakavaraisuus pienentää paitsi yksittäisten luottolaitosten maksukyvyttömyyden riskiä myös riskiä, että luottolaitokset joutuisivat häiriötilanteessa vakavaraisuutensa turvaamiseksi äkillisesti supistamaan luotonantoaan tai myymään omaisuuttaan laskevilla markkinoilla. Empiirisissä tutkimuksissa⁸ on havaittu, että hyvin pääomitettut

pankit kykenevät stressitilanteissa ylläpitämään luotonantoaan paremmin kuin vakavaraisuudeltaan heikot pankit.

Riskipainojen alarajan vaikutuksista luottolaitosten häiriönsietokykyyn kertoo arviolaskelma, jonka mukaan asuntolainojen keskimääräisen riskipainon kasvu 15 prosenttiin lisäisi sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien luottolaitosten euromääräistä kokonaispääoman minimivaatimusta noin 470 miljoonalla eurolla. Lisäys on noin 0,6 prosenttia kyseisten luottolaitosten asuntolainakannasta. Laskelma on tehty käyttäen vuoden 2016 lopun tietoja⁹ ja olettaen, että luotonanto pysyy ennallaan.

⁸ Esimerkiksi Buch, C.M ja Prieto, E. (2014) Do Better Capitalized Banks Lend Less? Long-Run Panel Evidence from Germany. International Finance 17 (1): 1-23.

⁹ Laskelmassa on käytetty sisäisten luottoluokitusten menetelmää vuoden 2016 lopussa käyttäneiden pankkien julkistamia kiinteistövakuudellisten vähittäissaamisten määriä ja niiden

Suomalaisten luottolaitosten omat pääomat ovat tämänhetkisiä vähimmäis- ja lisäpääoma-vaatimuksia suuremmat, eli niillä on ns. vapaaehtoisia pääomapuskureita. Tästä syystä niiden ei välttämättä tarvitse välittömästi reagoida vaaditun oman pääoman määrän kasvuun hankkimalla lisää pääomaa tai vähentämällä riskipainotettuja saamisiaan.

Häiriönsietokyvyn vahvistumisen ohella riskipainojen korotuksella voi kuitenkin olla käyttäytymisvaikutuksia jo lyhyellä aikavälillä. Pankkeilla on taipumus pitää omaa pääomaa kalliina, minkä vuoksi ne rahoittavat toimintaansa mieluummin talletuksilla ja muulla velkarahoituksella kuin omilla varoilla. Jos asuntolainojen riskipainot kohoavat, pankin kustannukset luottojen myöntämisestä kasvavat, mikä voi heijastua uusien asuntoluottojen marginaalien (luottokorko miinus luoton viitekorko) kasvuna tai pankin halukkuudessa myöntää asuntolainoja.

Riskipainojen kohoamisen vaikutus asuntolainojen hintaan ja tarjontaan riippuu vallitsevasta suhdannetilanteesta ja pankkien välisen kilpailun kireydestä asuntoluotonannossa. Suhdannenäkymien viimeaikainen kohentuminen voi osaltaan vähentää mahdollisia asuntoluototusta supistavia vaikutuksia. Jos asuntoluototuksen puolestaan havaittaisiin kiihtyvän, riskipainojen korotus osaltaan hillitsisi tätä kehitystä.

Asuntolainojen riskipainojen kasvu voi vaikuttaa asuntolainojen lisäksi muuhun luotonantoon,

keskimääräisiä riskipainoja. Standardimenetelmää käyttävien pankkien vaatimuksiin ei kohdistu muutoksia.

¹⁰ Riskipainojen korotus kasvattaa asuntoluottoihin laskennallisesti sitoutuvia omia varoja. Koska omat varat ovat pankille velkamuotoista varainhankintaa kalliimpi rahoituslähde, riskipainojen korotus kasvattaa asuntolainan laskennallisia rahoituskustannuksia pankille. Pankit pyrkivät siirtämään kasvaneet

kuten yritysluottojen myöntämiseen. On mahdollista, että vähimmäisriskipainojen korottaminen vähentäisi asuntolainojen myöntämisen suhteellista kannattavuutta pankille, mikä houkuttelisi pankit lisäämään yritysrahoitustaan. Tämä olisi kansantaloudellisesti monessa suhteessa toivottava vaihtoehto.

On kuitenkin myös mahdollista, että pankit reagoivat asuntolainojen riskipainojen korotuksesta aiheutuvaan vakavaraisuussuhteidensa heikkenemiseen supistamalla erityisesti suuririskistä yritysluototustaan, koska siten ne voivat nopeasti kasvattaa riskipainotettuja vakavaraisuussuhteitaan.

Kaikkiaan riskipainojen kohoamisen negatiiviset vaikutukset luottolaitosten lainanantoon voidaan kuitenkin arvioida pieniksi. Suuntaa-antavan laskelman mukaan riskipainojen alarajan asettaminen 15 prosenttiin kohottaisi asuntoluottojen keskimääräisiä laskennallisia marginaaleja enimmillään noin 10 korkopisteellä.¹⁰ Riskipainojen korottamisen vähäisiin vaikutuksiin viittaa myös se, että asuntolainojen laskennalliset korkomarginaalit ovat viime vuosina vähitellen supistuneet huolimatta samaan aikaan luottolaitoksille finanssikriisin jälkeen asetetuista uusista oman pääoman vaatimuksista.

Arvioita riskipainojen korotuksen luotonantoon kohdistuvien vaikutusten pienuudesta puoltaa myös se, että riskipainojen määräytymisessä luottoriskin standardimenetelmää soveltavat pankit

rahoituskustannuksensa (uusien) asuntoluottojen hintoihin. Vähimmäisriskipainojen asettaminen esimerkiksi 15 prosenttiin kasvattaisi asuntoluottoihin sitoutuvia omia varoja kuitenkin niin vähän, että marginaalit todennäköisesti levenisivät enintäänkin vain lievästi.

ovat suurista riskipainoistaan huolimatta pystyneet hyvin kilpailemaan asuntoluotonannossa ja tarjoamaan asuntoluottoja samankaltaisilla ehdoilla kuin sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävät pankit.

Pankkien vakavaraisuusvaatimusten muutosten vaikutuksista kokonaistalouteen on tehty useita laskelmia kansainvälisessä tutkimuskirjallisuudessa. Laskelmien yleinen johtopäätös on,

että pääomavaatimusten kiristäminen alentaa taloudellista kasvua lyhyellä aikavälillä, mutta vaikutus on melko pieni.¹¹ Sen sijaan pidemmällä aikavälillä vakavaraisuusvaatimusten korotukset pienentäisivät finanssikriisien todennäköisyyttä ja edistäisivät talouden pitkän aikavälin kasvua.

¹¹ Ks. esim. Valtiovarainministeriö (2016): Selvitys järjestelmäriskipuskurivaatimuksen käyttöönoton tarpeellisuudesta

Suomessa – Asiantuntijatyöryhmän selvitys. Valtiovarainministeriön julkaisu 4/2016, luku 4.

4 Suomalaisien luottolaitosten asuntolainojen riskipainot

Vaikka lähtökohta riskipainojen riittävyyden arvioinnille ovat luotto- ja järjestelmäriskien maakohdainen taso ja vaikutukset, on hyödyllistä arvioida nykyisiä kotimaassa sovellettuja riskipainoja myös suhteessa esimerkiksi muihin EU-maihin.

Sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien suomalaisten luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot

Sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien suomalaisten luottolaitosten henkilöasiakkaita koskevien kiinteistövakuudellisten vähittäisaamisten keskimääräiset riskipainot vaihtelivat vuoden 2016 lopussa luottolaitoksittain (Taulukko 1).

Taulukko 1. Kiinteistövakuudellisten vähittäisaamisten keskimääräiset riskipainot vuoden 2016 lopussa

Luottolaitos	Riskipaino
Aktia Pankki	14 %
Nordea Kiinnitysluottopankki	7,3 %
Nordea Pankki Suomi	12,4 %
OP Ryhmä	5,7 %
Ålandsbanken	12,7 %

Lähteet: Aktia Pankin tilinpäätöstiedote, Nordea Kiinnitysluottopankin ja Nordea Pankki Suomen Capital and risk management -raportit, OP Ryhmän toimintakertomus ja tilinpäätös, Ålandsbankenin vuosikertomus ja Suomen Pankin laskelmat.

OP Ryhmä tiedotti 2.2.2017 Euroopan keskuspankin päättäneen korottaa OP Ryhmän vähittäisvastuiden riskipainoja 18 kuukauden määräajaksi, mikä nostaa OP Ryhmän asuntolainojen

keskimääräistä riskipainoa taulukossa esitetystä. Luottoriskin standardimenetelmää käyttävien suomalaisten luottolaitosten asuntoluottojen kiinteä riskipaino on 35 %.

Riskipainojen kansainvälinen vertailu

Suomalaisten sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien luottolaitosten asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat pienet, kun tarkastellaan vastaavia riskipainoja muualla Euroopassa. Riskipainojen pienuus ilmentää Suomessa asuntoluotoista tyypillisesti koituneita vähäisiä luottotappioita. Aiemmin vähäisinä pysyneet luottotappiot eivät kuitenkaan takaa luottotappioiden pysyvän pieninä tulevissa mahdollisissa kriisitilanteissa, koska asuntolainoihin liittyvät luotto- ja järjestelmäriskit ovat kasvaneet erityisesti kotitaloussektorin lisääntyneen velkaantuneisuuden takia.

Riskipainoista on julkistettu valitettavan niukasti ajantasaista ja yhdenmukaisesti määriteltyä kansainvälistä vertailuaineistoa. Euroopan pankkiviranomaisen EBA:n vuoden 2012 lopun tilanetta kuvaavissa tiedoissa sisäisiä luokitusmenetelmiä käyttävien pankkien asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot olivat Suomessa Euroopan neljänneksi pienimmät: vain Ruotsissa, Norjassa ja Belgiassa riskipainot olivat pienemmät. Senkin jälkeen suomalaisten luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräiset riskipainot ovat olleet Euroopan pienimpien joukossa. EBA julkisti maaliskuussa 2017 raportin, jonka 17 EU-maata katta-

vassa aineistossa kehittyneitä sisäisten luotto-luokitusten menetelmää käyttävien pankkien keskimääräinen asuntolainojen riskipaino oli vuoden 2015 lopussa 13,1 %.

Mainituissa muissa maissa, joissa asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat olleet pienet, on viime vuosina toteutettu toimenpiteitä asuntolainojen riskipainojen kasvattamiseksi.

Ruotsissa valvoja on edellyttänyt pankeilta ns. pilari 2 -toimin lisäpääomia asuntoluottojen 25 prosentin vähimmäisriskipainoa vastaavan määrän ja Belgiassa on korotettu riskipainoja 5 prosenttiyksikköä. Norjassa on korotettu riskipainojen vähimmäistappio-osuutta 10 prosentista 20 prosenttiin, minkä seurauksena riskipainot Norjassa ovat suurin piirtein kaksinkertaistuneet.

5 Arvioita riskipainojen riittävydestä kriisitilanteissa

Vakavaraisuussäädösten perusajatuksena on, että odottamattomia luottotappioriskejä varten pankin pitää varata niin paljon omia varoja, että vain syvän kriisin aikana nämä omat varat menetetään kokonaan, kun luottotappiot kasvavat mutta pankin velat pysyvät ennallaan. Tällaiseen tilanteeseen ajautumisen pitää olla hyvin epätodennäköistä, joten omia pääomia on oltava riittävästi paljon suhteessa riskeihin.

Hieman yksinkertaistetusti asuntoluottojen vähimmäisriskipainot ovat riittävät finanssikriisin aikana koettujen asuntoluottotappioiden kattamiseksi, jos seuraava epäyhtälö toteutuu: *Toteutuneet asuntoluottotappiot* \leq (*Vakavaraisuusvaatimusprosentti* \times *Asuntoluottojen vähimmäisriskipaino* \times *Pankin asuntolainasalkun koko*), jossa epäyhtälön oikea puoli kuvaa asuntolainoja vastaan vaadittavia euromääräisiä omia varoja luottotappioriskien kattamiseksi.¹² Kaavasta voidaan ratkaista riittävän vähimmäisriskipainon suuruus, jos muut muuttujat tunnetaan.

Riskipainojen ja niiden mukaisten pankin omien varojen merkitys korostuu pankki- ja rahoitus-

tuskriisin oloissa. Seuraavassa esitetään laskelmia, joiden avulla asuntolainojen riskipainojen riittävyttä suhteessa finanssikriiseissä koettuihin ja mahdollisesti vastaisuudessa koettaviin tappioihin voidaan arvioida.

Laskelma 1

Ensimmäisessä laskelmassa arvioidaan, kuinka suuria suomalaisten pankkien asuntolainojen vähimmäisriskipainojen olisi tullut olla, jotta niiden mukaiset asuntoluottoja vastaan vaaditut omat varat olisivat kattaneet 1990-luvun laman aikana asuntoluotonannosta aiheutuneet luottotappiot. Valitettavasti Suomessa ei ole tilastoja 1990-luvun laman aikaisista asuntoluottotappioista, mutta niiden suuruutta voidaan arvioida käyttämällä 90-luvun laman aikaisia lukuja kaikista kotitalousluottotappioista.

Riittävien riskipainojen suuruus voidaan arvioida tekemällä oletuksia asuntoluottojen osuudesta koko kotitalousluottokannasta ja asuntoluottojen luottotappiosuhteesta verrattuna koko kotitalousluottokannan luottotappiosuhteeseen.¹³ Laskelman perusteella suomalaisten pankkien

¹² Periaatteessa yhtälön toteutuneista luottotappioista voisi vähentää odotetut luottotappiot. Odotetut luottotappiot kuitenkin vaihtelevat pankeittain, joten ei ole selvää, mitä lukua pitäisi käyttää. Korjauksen vaikutus on laskelman tarkkuuteen verrattuna vähäinen, joten se on tässä jätetty huomiotta.

¹³ Kotitalousluottoista tulleet kumulatiiviset luottotappiot vuosina 1992–1995 olivat Finanssivalvonnan (ent. Rahoitustarkastus) tilastojen mukaan 2,5 % kotitalousluottokannasta. Jos

oletetaan, että asuntoluottojen osuus kotitalousluottoista on 70 % ja että muiden kotitalousluottojen tappiosuhde on 7 kertaa suurempi kuin kotitalousluottojen tappiosuhde (oletukset vastaavat nykytilannetta), saadaan arvioitua kotitalousluottojen tappioprocentiksi 0,89 %. Käyttäen edellä mainittua kaavaa tämä vastaa riskipainojen tasoa 11,2 %. Luku saadaan myös suoraan kaavasta *Riittävä riskipaino* = (*Kotitalouksien luottotappiot* / *Kotitalouksien lainakanta*) / [0.08 (*Asuntolainojen*

asuntoluottojen vähimmäisriskipainon olisi tullut olla noin 11 %, jotta odottamattomia luottotappioita vastaan vaaditut omat varat olisivat kattaneet kaikki toteutuneet luottotappiot.

Hyvin lähellä tätä olevia arvioita kumulatiivisista asuntoluottotappiosta ja niitä vastaavista vähimmäisriskipainoista saatiin myös EKP:n vuonna 2014 toteuttaman ns. kattavan arvion yhteydessä suoritetuissa stressitestilaskelmissa, vaikka pankkisektorin lähtötilanne ja stressitestin skenaario poikkesivatkin Suomen 90-luvun laman ajan tilanteesta.

On huomattava, että näissä laskelmissa ei oteta huomioon niitä tappioita, joita asuntoluottomarkkinoiden kriisi voisi aiheuttaa pankeille välillisesti, jos esimerkiksi talouden muista sektoreista pankeille aiheutuvat luottotappiot kasvavat kotitalouksien kulutuksen vähenemisen negatiivisten talousvaikutusten seurauksena.

Laskelma 2

Koska kotitalouksien velkaantuneisuus on Suomessa nykyisin selvästi suurempi kuin ennen 90-luvun lamaa, on tarve arvioida riittäviä riskipainoja myös mallipohjaisesti siten, että velkaantumisen kasvun mahdollinen vaikutus asuntoluottotappioihin tulee otetuksi huomioon. Siksi toisessa menetelmässä arvioidaan yksinkertaisella makromallilla, kuinka suuria luottotappiot olisivat, mikäli 90-luvun laman aiheuttaneiden sokkien kaltaiset häiriöt kohtaisivat nyky-Suomea.

$osuus + \text{Muiden lainojen osuus} \times \text{Riskikerroin}] = 0,025 / [0,08 (0,07 + 0,03 \times 7)]$.

¹⁴ SVAR-mallissa kunkin muuttujan kehitys riippuu sen omasta menneisyydestä, mallin muiden muuttujien menneisyydestä ja näistä muuttujista riippumattomista ulkoisista sokeista, jotka

Pankkijärjestelmää koetteleva tappioaalto olisi mahdollinen vain laajemman talouskriisin oloissa, joten lähtökohdaksi on otettava koko kansantaloutta kuvaava makrotaloudellinen malli. Laskelmat tehtiin käyttäen SVAR-mallia (*Structural Vector Auto-Regressive Model*), joka simuloi Suomen kansantaloutta.¹⁴ Mallin ovat kehittäneet Gulan, Haavio ja Kilponen, ja se on esitelty Suomen Pankin keskustelualoitteessa 24/2014. Käytetty neljännesvuosiaineisto vuosille 1986–2016 kattaa myös 1990-luvun alun laman, joka on laskelmien kannalta merkittävin ajanjakso.

Laskelmassa ei oleteta, että pankkien ja kansantalouden tilanne olisi nyt suunnilleen sama kuin vuonna 1990, vaan simulaation lähtötilanteeksi on otettu vuoden 2015 loppu. Laskelma perustuu olettamukseen, että talouden omasta tilanteesta riippumattomat ulkoiset sokit olisivat samat kuin 1990-luvun lamassa.

Mallin tulosten mukaan pankkisektoria kohtaisi kriisi, joka tuottaisi pahimmillaan kolmessa vuodessa kumulatiivisesti 41 kertaa niin paljon luottotappioita kuin yhden vuoden todellinen tappiototeuma lähimenneisyydessä. SVAR-mallissa ei ole eroteltu luottotappioita lainatyypeittäin, siis esimerkiksi yritys- ja asuntolainojen luottotappioihin, vaan mallissa oletetaan kaikkien luottotappioiden määrän muuttuvan prosentuaalisesti yhtä paljon.

saavat talouden kehittymään epävakasti. Ulkoiset shokit voivat olla myös kotimaista alkuperää, mutta ne eivät ole mallin muuttujien aiheuttamia. Mallin avulla on mainitussa keskustelualoitteessa mm. laskettu, kuinka nämä ulkoiset häiriöt johtivat ensin ylikuumenemiseen 1980-luvun lopulla ja sitten 1990-luvun alun lamaan Suomessa.

Vuonna 2015 Suomessa asuntolainoista tuli pankeille tappioita vain noin 0,03 % lainakannasta. Jos tämä määrä 41-kertaistuisi, tappioita tulisi noin 1,23 % lainakannasta. Suunnilleen tämä määrä vähimmäispääomia ("pilari 1") vaadittaisiin soveltamalla tähän lainakantaan riskipainoa 15 %, sillä $0,15 \cdot 0,08 = 0,012$. Lisäpääoma-vaatimusten ("pääomapuskureiden") vuoksi lopullinen pääomavaatimus olisi enemmän kuin 1,23 % lainakannasta. Toisaalta odotettuja tappioita on jo vähennetty vakavaraisuuspääomista, joten osa toteutuvista luottotappioista on otettu laskennallisesti huomioon jo etukäteen.

Kaikkiin mallilaskelmiin liittyy epävarmuustekijöitä. Mallin tuottama tulos on siten vain suuntaantava arvio siitä, kuinka suuret asuntoluottojen riskipainojen tulisi vähintään olla kattaakseen 90-luvun alun laman kaltaiseen kehitykseen liittyvät asuntoluottotappiot sekä niihin liittyvät järjestelmäriskit.

Edellä esitetyissä laskelmissa arvioidaan koko pankkisektorin tappioprosenttia. Yksittäisten pankkien arvioitujen luottotappioiden suuruudessa voisi laskelmien perusteella olla kuitenkin merkittäviä eroja.

Tulevat finanssikriisit saattavat aiheuttaa enemmän luottotappioita kuin 1990-luvun lama

Riittäviä vähimmäisriskipainoja mitoitettaessa on otettava huomioon Suomen taloudessa ja rahoitusjärjestelmässä viime vuosikymmeninä tapahtuneet muutokset, joiden seurauksena mahdolliset talous- ja asuntomarkkinakriisit voisivat aiheuttaa mahdollisesti jopa suurempia luottotappioita kuin Suomessa koettiin 1990-laman yhteydessä.

Ensiksi, kuten luvussa 2 esitetään, suomalaisten kotitalouksien suhteellinen velkaantuneisuus

on 1990-luvun puolivälistä alkaen enemmän kuin kaksinkertaistunut. Mahdollista tulevaa asuntomarkkinakriisiä edeltäisi todennäköisesti voimakas luottosuhdanne, joka kasvattaisi velkaantuneisuutta nopeasti ja selvästi vielä nykyiseltä tasolta.

Myös asuntolainojen keskimääräiset pituudet ovat nykyisin selvästi pidempiä kuin 1980- ja 1990-luvuilla. Uusien asuntolainojen keskipituus on lähellä 20 vuotta ja ensiasunnon ostajilla vielä tätäkin pidempi. Lainojen aiempaa hitaamman lyhenemisen seurauksena lainanottajat ovat entistä haavoittuvampia omaan talouteen ja kansantalouteen kohdistuvien sokkien suhteen, mikä voi osaltaan kasvattaa pankkien suoraa sekä epäsuoraa, kulutuskäyttäytymisen kautta aiheutuvia, luottoriskejä.

Suomen talouden ja pankkijärjestelmän toipumista 1990-luvun lamasta edisti ICT-sektorin ja viennin nopea kasvu. Nykyään valtion kasvanut velkaantuneisuus pienentää mahdollisuuksia ekspansiiviseen finanssipolitiikkaan. Myös Suomen talouden pitkän aikavälin kasvunäkymät ovat useiden arvioiden perusteella vaatimattomat. Sitä mahdollisista syvistä finanssikriiseistä toipuminen voi tulevaisuudessa olla aiempaa hitaampaa.

Kaikki nämä tekijät korostavat finanssikriisien ennaltaehkäisyn ja niihin varautumisen tärkeyttä. Osa tätä varautumista on varmistaa, että Suomessa toimivat pankit varautuvat asuntoluotonantoon liittyviin riskeihin riittävästi. Tärkeä osa varautumista ovat riittävän suuret riskipainot.

Liite. Riskipainojen vaikutus luottolaitosten vakavaraisuussuhteisiin ja -vaatimuksiin

Luottolaitosten vakavaraisuuslaskenta ja -sääntely perustuvat riskipainotettuihin vakavaraisuussuhteisiin ja -vaatimuksiin. Riskipainojen suuruus ilmentää luottolaitosten saamisiin liittyviä arvioituja luotto-, markkina- ja operatiivisia riskejä. Alla tarkastellaan kuinka saamisten luottoriskit vaikuttavat luottolaitoksen vakavaraisuussuhteisiin ja -vaatimuksiin. Markkina- ja operatiivisia riskejä vastaan vaadittavat vakavaraisuusvaatimukset määräytyvät samankaltaisesti.

Luottolaitoksen riskipainotetun vakavaraisuussuhteen määräytyminen ja sen yhteys lainsäädännön ja viranomaispäätösten mukaisiin vakavaraisuusvaatimuksiin voidaan yksinkertaistetusti esittää seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{Vakavaraisuussuhde} &= \\ (\text{Omat varat} / \text{Riskipainotetut saamiset}) & \\ \geq \text{Vakavaraisuusvaatimukset} & \end{aligned}$$

Vakavaraisuussuhde mittaa vakavaraisuuslaskennassa hyväksytyjen *omien varojen* (euro)määrän suhdetta luottolaitoksen yhteenlaskettuihin (euromääräisiin) *riskipainotettuihin saamisiin*. Yksittäisen saamisen riskipaino on puolestaan sitä suurempi, mitä suurempi on saamisen, (esimerkiksi) asuntoluoton, arvioitu luottoriski.

Vakavaraisuusvaatimuksilla edellytetään, että luottolaitoksella tulee olla riittävästi hyväksyttäviä korkealaatuisia omia varoja suhteessa sen riskipainotettuihin saamisiin. Vakavaraisuusvaatimukset koostuvat kaikille luottolaitoksille yhteisistä

10,5 prosentin suuruista pääomavaatimuksista (8 prosentin suuruinen kokonaispääomavaatimus ja 2,5 prosentin suuruinen kiinteä lisäpääomavaatimus) ja valvonta- ja makrovakauseräviranomaisenaisten päälle harkinnanvaraisesti vaatimista lisäpääomapuskurivaatimuksista (kuten ns. muuttuvasta lisäpääomavaatimuksesta ja ns. systeemisesti merkittävälle luottolaitoksille asetettavista lisäpääomavaatimuksista).

Riskipainojen asettaminen perustuu puolestaan joko eri saamisluokille määriteltyihin laissa säädettyihin kiinteisiin riskipainoihin (luottoriskin standardimenetelmä) tai pankin oman luottohistorian ja omien luottoriskimenetelmien ja -parametrien perusteella laskettaviin saamisten riskipainoihin (sisäisten luottoluokitusten menetelmä). Sisäisten luottoluokitusten menetelmässä saamisten riskipainot tulee arvioida siten, että luottoriskiä vastaan ylläpidettävät omat varat kattavat saamisista seuraavan 12 kuukauden aikana aiheutuvat odottamattomat luottotappiot poikkeuksellisen vakavassakin kriisitilanteessa.

Sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien luottolaitosten tulee täyttää lainsäädännön mukaiset tarkat edellytykset muun muassa luottoluokitusjärjestelmien ominaisuuksista, luottohistoria-aineistoista ja luottoluokitusmallien käyttämisestä laitoksen riskienvalvonta- ja päätöksentekojärjestelmissä. Valvontaviranomaiset valvovat näiden edellytysten asianmukaista noudattamista. Viranomaisilla on asuntoluottojen riskipainojen valvonnan lisäksi myös EU:n luottolaitosasetuksessa säädettyjä mahdollisuuksia korottaa asuntolainojen riskipainoja tai asettaa niille alarajoja rahoitusjärjestelmän vakauden turvaamiseen liittyvin perustein. Tässä muistiossa on tarkasteltu tarvetta käyttää näitä valtuuksia.