Analyysi

Asuntolainojen riskipainot vaikuttavat pankkien vakavaraisuuteen

Rahoitusvakaus | 21.05.2015 | Jyrki Haajanen

KIRJOITTAJA



Jyrki Haajanen

Riskipainojen avulla määritellään, kuinka paljon pankilla täytyy vähintään olla omia varoja suhteessa luottojensa määrään, jotta pankki kykenee kattamaan niihin liittyvän luottotappioriskin. Pankin valitsemalla riskipainojen laskentamenetelmällä voi olla merkittävä vaikutus pääomavaatimuksiin ja viime kädessä luottojen hintaan. Asuntoluottojen riskipainolaskennan yhtenäistäminen tukisi pankkien tasavertaista kilpailua.



Kaksi tapaa laskea riskipaino

Pankit voivat käyttää riskipainojen laskennassa joko **standardimenetelmää tai sisäisten luottoluokitusten menetelmää (IRB)**. Standardimenetelmässä asuntoluottojen riskipaino on tällä hetkellä kiinteä 35 %.[1] Sisäisessä menetelmässä pankit käyttävät omia luottotappioparametrejä laskiessaan riskipainoja. Suomessa sisäistä menetelmää käyttävien pankkiryhmien keskimääräiset riskipainot vaihtelevat 6 ja 13 prosentin välillä.

Valvontaviranomaisella on käytössään eri vaihtoehtoja, jos on tarpeen muuttaa pankkien käyttämiä asuntoluottojen riskipainoja. Finanssivalvonta voi sisäisten mallien tapauksessa muuttaa riskipainoon merkittävästi vaikuttavan ns. LGD-parametrin (luoton tappio-osuus maksukyvyttömyystilanteessa) vähimmäissuuruutta, jos kiinteistömarkkinoiden kehitysnäkymät ja muut oleelliset tekijät antavat siihen aihetta.[2] Viranomaisen on säännöllisin väliajoin tarkastettava, ovatko asunto- ja liikekiinteistövakuudelliset saamisten LGD-vähimmäisluvut asianmukaisia. Valvojan on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle kaikista LGD-vähimmäistasoihin tekemistään muutoksista. Euroopan pankkiviranomainen julkaisee uudet luvut.

Jäsenvaltio voi myös asettaa luottolaitokselle minimivaatimuksia kireämpiä vaatimuksia

makrovakaus- tai järjestelmäriskin torjumiseksi.[3] Päätöksentekoprosessi on kuitenkin tässä tapauksessa varsin monimutkainen, ja kynnys käyttää makrovakausvälineitä on korkea.[4]

Viranomaiset voivat myös muuttaa standardimenetelmän mukaisia asuntoluottojen kiinteitä riskipainoja.[5] Valvoja voi korottaa riskipainoa pitkälti samoin perustein kuin sisäisten mallien ollessa kyseessä. Valvoja ilmoittaa tässäkin tapauksessa Euroopan pankkiviranomaiselle muutokset ja niiden kriteerit. Euroopan pankkiviranomainen julkistaa tiedot riskipainoista ja kriteereistä, ja valvoja vahvistaa ne.

Riskipainojen muutokset voidaan toteuttaa menetelmällisesti selkeämmin standardimenetelmää käyttävissä pankeissa kuin sisäisiä malleja käyttävissä pankeissa. Standardimenetelmässä muutetaan itse riskipainoa, kun taas sisäisissä malleissa joudutaan puuttumaan pankin omaan aineistoon pohjautuvan parametrin (LGD) vähimmäisarvoon. Yhden parametrin arvon muuttaminen halutun riskipainon saavuttamiseksi vaikuttaa kuitenkin mallin toimintaperiaatteisiin.

Yhtenäistäminen tarpeen

Laskentamenetelmän valinta vaikuttaa käytännössä merkittävästi pankin asuntoluottojen keskimääräisten riskipainojen suuruuteen. Sisäisen mallin menetelmää käyttävien pankkien asuntolainojen riskipaino oli vuoden 2014 lopussa keskimäärin 7 %, kun standardimenetelmää soveltavien pankkien vastaava luku on kiinteä 35 %. Kun kotimaisen pankkisektorin sisäisten mallien perusteella laskettujen asuntoluottojen osuus kaikista asuntoluotoista oli vuoden 2014 lopussa runsas 60 %, sisäisten mallien käytöllä on varsin suuri vaikutus pankkien pääomavaateen muodostumiseen. Tulevaisuudessa tämä merkitys kasvaa edelleen, kun uudet pankit saavat lupia käyttää sisäisten mallin menetelmää vakavaraisuuslaskennassaan. Riskipainojen merkityksestä asuntoluotonannon hillitsemisessä kerrotaan tarkemmin artikkelissa Sääntelyn kiristymisellä vain pieni vaikutus lainamarginaaleihin.

Erilaisten laskentamallien käyttö asuntoluottojen riskipainoja määriteltäessä saattaa asettaa pankit eriarvoiseen asemaan vakavaraisuuslaskennassa ja asuntoluottojen hinnoittelussa. Asuntoluotot ovat kuitenkin riskiprofiililtaan varsin samankaltainen ryhmä, eikä niiden riskeissä ole kansallisella tasolla juuri eroja. Asuntoluottojen riskipainolaskennan yhtenäistäminen tukisi pankkien tasavertaista kilpailua. Lisäksi riskipainojen käyttö makrovakausvälineenä helpottuisi, jos pankkien tulisi soveltaa yhtenäistä – esimerkiksi standardimenetelmään pohjautuvaa – menetelmää vaadittavien pääomien laskennassa. Baselin pankkivalvontakomitea harkitsee parhaillaan muutosta, jolla pankkien käyttämiin sisäisiin malleihin asetettaisiin luottojen riskipainoille alaraja. Tällainen uudistus parantaisi edellä esitetyn suuntaisesti riskipainojen

laskentamenetelmien vertailukelpoisuutta ja yhtenäisyyttä. Muutos edellyttäisi kuitenkin EU-sääntelyn tarkistamista.

Viitteet

1. Riskipaino voidaan asettaa 35–150 prosenttiin. ↑
2. Vakavaraisuusasetuksen artikla 164. ↑
3. Vakavaraisuusasetuksen artikla 458. ↑
4. Päätöksestä on ilmoitettava Euroopan parlamentille, komissiolle, EU:n neuvostolle, Euroopan järjestelmäriskikomitealla ja Euroopan pankkivalvontaviranomaiselle sekä lisäksi toimitettava määrällistä tai laadullista näyttöä asetuksessa mainitusta asioista. Järjestelmäriskikomitea ja pankkivalvontaviranomainen antavat neuvostolle, komissiolle ja asianomaiselle jäsenvaltiolle lausuntonsa asiasta. Jos komissio ei esitä ehdotusta kuukauden kuluessa, asianomainen jäsenvaltio voi heti hyväksyä ehdotetut kansalliset toimet. Neuvosto päättää komission ehdotuksesta kuukauden kuluessa sen vastaanottamisesta ja antaa perustelunsa ehdotettujen kansallisten toimenpiteiden hylkäämiselle tai hylkäämättä jättämiselle. ↑
5. Vakavaraisuusasetus artikla 124. ↑

Asiasanat

asuntolainojen riskipainot, asuntomarkkinat, pankkisääntely, riskit