

## BLOGI

# Blogi: Asuntolainojen riskipainoille alaraja – mistä on kyse?

Rahoitusvakaus | 15.06.2016 | Karlo Kauko

KIRJOITTAJA



Karlo Kauko  
Neuvonantaja

Makrovakauspoliitikalla tarkoitetaan sellaisia viranomaisten toimenpiteitä, joiden ensisijaisena ja julkilausuttuna tavoitteena on edistää koko rahoitusjärjestelmän vakautta. Rahoitusmarkkinoita tarkastellaan kokonaisuutena ja kansantalouden osana, toisin kuin perinteisessä yksittäisiin toimijoihin kohdistuvassa valvonnassa. Makrovakauspoliitikkaa nykymuodossaan on tehty Suomessa vuoden 2015 alusta saakka.

Makrovakausvälineiden käytöstä päättää neljännesvuosittain Finanssivalvonnan johtokunta. Kokouksessaan 14. kesäkuuta se päätti ensimmäistä kertaa asettaa asuntolainojen riskipainoille sitovan alarajan. Tarkemmin ottaen sisäisten mallien menetelmää käyttävien pankkien keskimääräiselle asuntolainojen riskipainolle asetetaan 10 prosentin alaraja, joka tulee voimaan viimeistään 1.7.2017. Riskipainojen korottaminen vaikuttaa ensisilmäykseltä laina-asiakkaan kannalta melko etäiseltä asialta. Lainasopimuksessahan ei lue riskipainosta mitään. Mitä riskipainot edes ovat?

Riskipainot liittyvät pankkien vakavaraisuusvaatimuksiin. Pankeille on tyypillistä, että ne ovat monesti mahdollisimman velkaantuneita. Osakepääomaa tai muita omia varoja käytetään usein niukasti ja velkarahoitusta, esimerkiksi talletuksia, mahdollisimman paljon. Ylivelkainen ei kestä takaiskuja, joten velkahakuisuus lisää pankkikriisien todennäköisyyttä. Pyrkimystä minimaaliseen vakavaraisuuteen on ollut pakko lainsäädännöllä rajoittaa, ja säädöksistä on tullut melko monimutkaisia.

Pankeilta vaaditut omat varat määräytyvät laskennallisten riskien mukaan. Jos pankilla on vähemmän omia varoja kuin sen riskit edellyttäisivät, sen on joko hankittava lisää pääomia tai vähennettävä riskejään. Useimmissa pankeissa suurin osa laskennallisista riskeistä on

luottotappioriskejä, joita mitataan riskipainoilla. Vanhassa Basel I -järjestelmässä, joka oli voimassa vielä 2000-luvun alussa, asuntolainojen riskipaino oli 50 %. Samoilla pääomilla sai antaa joko miljoonan edestä sadan prosentin painon lainoja yrityksille tai kahden miljoonan edestä asuntolainoja, sillä yrityslainojen luottoriskit arvioitiin kaksinkertaisiksi.

Alhaisen riskipainon lainojen myöntäminen on pankille houkuttelevaa, sillä annetuilla omilla varoilla voidaan antaa enemmän lainoja. Riskipaino todennäköisesti vaikuttaa myös lainan korkoon: vähäriskiseksi laskettu asiakas saa luoton halvemmalla, koska hänen luotottamisensa sitoo vähemmän pankin omia varoja. Tosin Suomessa monien pankkien erinomainen vakavaraisuus heikentänee tämän tekijän merkitystä.

## Miksi riskipainojen nostaminen on järkevää?

Nykyään monilla pankeilla on rahoitusvalvojan hyväksymä sisäisten luokitusten malli luottotappioriskien arvioimiseen. Viime vuosina sisäisten luokitusten järjestelmät ovat antaneet asuntolainoille erittäin alhaisia riskipainoja, usein alle 10 %. Näin alhaisia lukuja ei uuden päätöksen mukaisesti enää ensi vuoden heinäkuusta alkaen saa käyttää. Esimerkiksi Ruotsissa valvoja on asettanut asuntolainojen riskipainojen alarajaksi 25 %.

Kyseessä on makrovakauspäätös. Sillä siis yritetään ehkäistä pankki- ja muita rahoituskriisejä. Asuntolainoihin liittyy paradoksi. Kotitaloudet jättävät harvoin asuntolainojaan lopullisesti maksamatta, joten nämä lainat ovat tavallaan vähäriskisiä. Mutta pankkikriisien historiaa tarkastelemalla päättyy aivan päinvastaiseen johtopäätökseen.

Useita pankkikriisejä on edeltänyt asuntojen hintojen kupla, jonka on aiheuttanut kotitalouksien asuntolainakannan voimakas kasvu. Näin kävi esimerkiksi Suomessa vajaat 30 vuotta sitten. Uudempia eurooppalaisia esimerkkejä ovat Espanja ja Irlanti. Yritykset jättävät lainojaan useammin maksamatta, mutta yritysten lisääntyvä luotottaminen ei yhtä säännönmukaisesti ennusta pankkikriisejä.

Taustalla lienee suunnilleen seuraava mekanismi. Asuntokupla hetkellisesti voimistaa yksityistä kulutusta saamalla asuntojen omistajat tuntemaan itsensä vauraiksi. Asuntojen hintojen nousu kiihdyttää lyhyellä aikavälillä rakentamista. Kiinteistöjen hintojen nousun vuoksi entistä suuremmille lainoille löytyy vakuudet: jos kiinteistön markkinahinta nousee ylikuumentuneilla markkinoilla miljoonaan, se on vakuutena arvokkaampi kuin täysin sama kiinteistö alempien hintojen vallitessa. Voimakas kotimainen kysyntä on omiaan aiheuttamaan kustannustason nousua. Työvoima, toimitilat ja kaikki muukin käy hyvin kaupaksi, joten korkeampaa hintaa voi helposti vaatia. Yritykset ovat pian kilpailukyvyttömiä vientimarkkinoilla, ja kotitalouksien velkaantuminen alkaa lopulta vähentää kotimaista kysyntää. Yritysten konkurssiaalto alkaa,

vakuuksien arvot romahtavat ja pankit kärsivät pahoja luottotappioita.

Asuntomarkkinoiden liiallista hintakehitystä on ehkäistävä ennakolta.

Vakavaraisuusvaatimustenkaan ei tule sallia käytännössä rajatonta asuntolainakannan paisuttamista. Siksi riskipainojen nostaminen on järkevää. Mieluiten niin pitää tehdä ennen kuin kupla on muodostumassa.

Aiheuttaako riskipainojen nostaminen tilanteen, jossa oma asunto jää tavalliselle palkansaajalle haaveeksi? Ainakin vakavaraisuudeltaan heikoissa pankeissa asuntolainojen myöntämisen kustannukset nousevat, jos sanaa "kustannus" käytetään hyvin laajassa merkityksessä. Tyypillisen kotitalouden kyky ostaa asunto ei kuitenkaan välttämättä muutu. Tämä vaikuttaa ristiriitaiselta, mutta asia on melko yksinkertainen.

Asuntojen tarve on suuri kasvukeskuksissa, joissa asuntojen tarjontaa rajoittaa pitkällä aikavälillä kaavoitus, ylivoimaisesti tärkein asuntojen tarjonnan pullonkaula. Rakentamattomien tonttien määrä on pieni suhteessa asuntokantaan, joten kaavoitetun maan rakentamisen nopeuttaminen ei olennaisesti lisää asuntokantaa. Jos tyhjillä tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta esimerkiksi puoli prosenttia vanhasta asuntokannasta, rakentamisen nopeuttamisella voidaan lisätä asuntojen tarjontaa puolella prosentilla, siis ei juuri lainkaan.

Pelkkä asuntolainojen saatavuuden parantaminen vaikuttaisi kasvukeskuksissa lähinnä asuntojen ja tonttien hintoihin. Jos kysyntää lisätään parantamalla ostajien maksukykyä, mutta tarjonta on rajoitettu vakioksi hallinnollisella päätöksellä, ainoastaan hintojen nousu voi tasapainottaa markkinan. Tämä on hyvin yksinkertaista talousteoriaa. Vaikka "kakkua" jaettaisiin minkälaisilla keinoilla, ei jokainen voi saada isompaa siivua, jos jaettavan määrä pysyy vakiona.

Makrovakaupolitiikasta on vasta vähän aikaa kokemusta. Selvää on kuitenkin, että pelkästään yksittäisiin pankkeihin kohdistuva laillisuusvalvonta ei ole riittävää. Viimeistään finanssikriisi osoitti, että rahoitusmarkkinoiden rooli kansantaloudessa on niin keskeinen myös mahdollisena ongelmien aiheuttajana, että rahoitusjärjestelmän vakautta on valvottava ja ylläpidettävä makrotasolla. Makrovakaupolitiikkaa tarvitaan.

## Asiasanat

asuntolainat, makrovakaupolitiikka