



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Aada Asikainen

Vakavaraisuussäätelyn merkitys kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyssä

Kiinteistövakuuksien arvostus ja arviointiprosessi

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden Pro gradu -tutkielma
Talousoikeuden maisteriohjelma

Vaasa 2026

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|----|
| Tekijä: | Aada Asikainen | | |
| Tutkielman nimi: | Vakavaraisuussäntelyn merkitys kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyssä: Kiinteistövakuuksien arvostus ja arviointiprosessi | | |
| Tutkinto: | Kauppätieteiden maisteri | | |
| Opintosuunta: | Talousoikeus | | |
| Työn ohjaaja: | Vesa Annola | | |
| Valmistumisvuosi: | 2026 | Sivumäärä: | 87 |

TIIVISTELMÄ:

Pankkitoiminnan keskeinen rooli taloudessa edellyttää tehokasta sääntelyä, jonka ytimessä on vakavaraisuussäntely ja pankkien velvollisuus ylläpitää riittävä määrä omia varoja suhteessa riskeihin. Euroopan unionissa tätä sääntelyä ohjaa Capital Requirements Regulation (CRR), jonka uusin versio CRR3 on tuonut merkittäviä muutoksia erityisesti kiinteistövakuudellisten vastuiden sääntelyyn. Kiinteistövakuudelliset luotot muodostavat suuren osan pankkien luottokannasta ja täten niiden merkitys pankin vakavaraisuuden laskennassa on oleellinen. Riskiherkkyyden voidaan katsoa liittyvän erityisesti vakuuden arvostukseen.

Tutkielmassa tarkastellaan CRR3-asetuksen tuomia muutoksia kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyyn vakavaraisuuslaskennassa sekä niiden vaikutuksia pankkien vakuuksien arvostukseen ja arviointiprosessiin luotonannon yhteydessä. Tutkimuksen keskiössä ovat erityisesti kiinteistövakuudellisten vastuiden CRR3-asetuksen mukainen luokittelu, vakuuden arvon merkitys riskipainojen määräytymisissä sekä vakuuden arvostusprosessia koskevat tarkentuneet sääntelyvaatimukset.

Tutkielma osoittaa, että CRR3-asetus lisää vakavaraisuuslaskennan riskiherkkyyttä sitomalla luottovastuiden riskipainot entistä tiiviimmin vakuuden arvoon. CRR3:n myötä vastuun riskipaino määräytyy luoton määrän ja vakuuden arvon välisen ETV-suhteen perusteella, jonka myötä vakuuden arvo vaikuttaa suoraan luottoriskin määrään pankin pääomavaatimuksia laskettaessa. Lisäksi tutkielman myötä havaittiin, että vakavaraisuuslaskennassa hyväksyttävä vakuus edellyttää riippumatonta, ammattitaitoista ja varovaista arvostusta sekä sitä, että vakuuden arvoa on päivitettävä säännöllisesti. Samalla arvostuksessa on huomioitava aiempaa laajemmin myös vakuuden arvon heikkeneminen markkinatilanteen muuttuessa.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että vakavaraisuussäntely ja pankkien käytännön vakuusarviointiprosessi ovat kytkeytyneet entistä tiiviimmin toisiinsa. Vakuuden arvostus ei ole pelkästään luotonmyöntöä tukeva operatiivinen vaihe, vaan keskeinen osa pankin riskienhallintaa ja pääomavaatimusten määräytymistä. Vakuuden virheellinen arvostaminen voi johtaa vääristyneeseen luottovastuun riskipainotukseen, joka puolestaan voi johtaa vääristyneisiin pääomavaateisiin. Nämä vääristymät voivat aiheuttaa pankin pääoman riittämättömyyden stressitilanteessa, ja voi täten altistaa laajemmille rahoitusjärjestelmän ongelmille. Ongelman ehkäisemiseksi vakuuden arvostus ja etenkin CRR3-asetuksen korostama konservatiivinen arvostus on pyritty implementoimaan osaksi pankkien liiketoimintaa. CRR3:n muutokset osaltaan lisäävät vakuuden arviointiprosessin vaativuutta, mutta samalla sen voidaan katsoa parantavan vakavaraisuuslaskennan kykyä heijastaa pankkien todellista riskiasemaa.

AVAINSANAT: vakuus, vakavaraisuus, luotonanto, riskienhallinta, luottoriski

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto | 6 |
| 1.1 | Tutkimuksen tausta | 6 |
| 1.2 | Tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset | 9 |
| 1.3 | Tutkimusmenetelmä ja keskeinen lähdeaineisto | 11 |
| 1.4 | Tutkimuksen rakenne | 12 |
| 2 | Pankkien vakavaraisuus, sen sääntely ja valvonta | 14 |
| 2.1 | Basel -sääntelykehikko | 14 |
| 2.2 | Pilarimalli | 16 |
| 2.3 | EU-oikeudellinen vakavaraisuussääntely | 18 |
| 2.4 | Sääntelyn valvonta | 20 |
| 2.5 | Vakavaraisuuslaskenta | 25 |
| 2.5.1 | Vakavaraisuussuhde | 25 |
| 2.5.2 | Pankin omat varat ja riskipainotetut erät | 27 |
| 3 | Kiinteistövakuudet pankkitoiminnassa | 32 |
| 3.1 | Kiinteistövakuuden käsite ja sen oikeudellinen perusta | 32 |
| 3.2 | Kiinteistövakuuden rooli pankkien luotonannossa | 34 |
| 3.3 | Vakuuden arviointiprosessi osana luotonmyöntöä | 37 |
| 3.4 | Vakuuden arvostus | 39 |
| 3.5 | Arvostuksen merkitys luottoriskin hallinnassa | 44 |
| 3.6 | Kiinteistövakuuden hyväksyttävyyden vakavaraisuuslaskennassa | 49 |
| 4 | CRR3 ja kiinteistövakuudelliset vastuut | 53 |
| 4.1 | Vakavaraisuussääntelyn uudistus | 53 |
| 4.2 | Riskipainon määräytyminen | 57 |
| 4.3 | Kiinteistövakuudellisten vastuiden luokittelu CRR3:n mukaan | 59 |
| 4.3.1 | IPRE ja ei-IPRE | 59 |
| 4.3.2 | ADC-vastuut | 61 |
| 5 | CRR3 - Vakuuden arvostus ja arviointiprosessi | 65 |
| 5.1 | Vakuuden arvostuksen ja arviointiprosessin kriteerit | 65 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5.2 | Vakuusarvon yhteys pankin pääomavaateisiin | 69 |
| 6 | Johtopäätökset | 74 |
| | Lähteet | 80 |

Lyhenteet

| | |
|--------|---|
| EU | Euroopan Unionin |
| CRD | Vakavaraisuusdirektiivi(t) |
| CRR | Vakavaraisuusasetus (EU) 575/2013 |
| CRR2 | Vakavaraisuusasetus (EU) 2019/876 |
| CRR3 | Vakavaraisuusasetus (EU) 2024/1623 |
| COREP | Yhteiseurooppalainen raportointikehys |
| EBA | Euroopan pankkiviranomainen |
| BIS | Kansainvälinen järjestelypankki |
| BCBS | Baselin pankkivalvontakomitea |
| ESMA | Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen |
| FIVA | Finanssivalvonta |
| EKP | Euroopan keskuspankki |
| CET1 | Ydinpääoma |
| T1 | Ensisijaiset omat varat |
| T2 | Toissijaiset omat varat |
| AT1 | Lisäpääoma |
| RWA | Risk-Weighted Assets |
| LTV | Loan-to-value |
| FINREP | Taloudellisen Informaation Raportointi |
| OF | Own Funds |
| LE | Large Exposures |
| LR | Leverage Ratio |
| LCR | Liquidity Coverage Ratio |
| NSFR | Net Stable Funding Ratio |

| | |
|------|---|
| ALM | Additional Liquidity Metrics |
| IVS | International Valuation Standards |
| ESG | Environmental, Social, and Governance |
| ADC | Acquisition, Development and Construction |
| IPRE | Income Producing Real Estate Exposure |
| ETV | Exposure-to-Value |

Säädösluettelo

Ulosottokaari 705/2007

Maakaari 540/1995

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014

Laki finanssivalvonnasta 878/2008

Vakavaraisuusasetus (EU) 575/2013 ja sen myöhemmät versiot (EU) 2019/876 ja (EU) 2024/1623

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Pankkitoiminnan luonteen ja yhteiskunnallisen merkityksellisyyden vuoksi sen sääntely on erityisen tärkeää. Hyvin toimiva ja laadukas pankkijärjestelmä tukee osaltaan talouden toimintaa, ja ilman tarkoituksenmukaista sekä riittävää pankkisääntelyä riski pankkijärjestelmän häiriöille kasvaa. Pankkijärjestelmän häiriöitä, jotka voivat johtaa laajaankin pankkikriisiin voivat olla konkurssin lisäksi esimerkiksi pankin taloudellisen aseman heikkeneminen tai maksukyvyttömyystila. Pankkien ollessa usein liiketoiminnallisesti sidoksissa toisiinsa, voi yhden pankin häiriötila johtaa luottamuksen heikentymiseen myös muiden pankkien osalta. Tämä voi puolestaan johtaa laajamittaiseen pankki- ja finanssikriisiin, jonka seuraukset ulottuvat kuluttajista ja yrityksistä aina kansantalouteen asti.¹

Pankkisääntelyn tärkeimpänä tehtävänä voidaan taten yleisesti pitää rahoitusjärjestelmän vakauden ylläpitoa ja tätä horjuttavien riskien hallintaa. Tämä ilmenee muun muassa tavoitteena parantaa pankkien taloudellista asemaa.² Muita pankkisääntelyn tavoitteita ovat muun muassa vahvan asiakkaansuojan ylläpito, rahanpesun ja terrorismin torjunta sekä EU-poliittiset toimet, kuten ilmastonmuutoksen torjunnan edistäminen ja pääoman vapaan liikkuvuuden edistäminen. Pankkikriisien toistuvuus pankkitoiminnan historiassa korostaa riittävän ja tehokkaan pankkisääntelyn merkitystä, minkä vuoksi on oleellista myös sen jatkuva kehittäminen. Sääntelyn kehityksen avulla pyritään pääsääntöisesti siihen, ettei samat ongelmat pääse toistumaan tulevaisuudessa.³

Keskeinen osa pankkien ja muiden luottolaitosten toiminnan sääntelyä on vakavaraisuussääntely, joka ohjaa laitoksia säilyttämään riittävän määrän omaa

¹ Wuolijoki, 2022, s. 3–4

² Valtionvarainministeriö, n.d.

³ Wuolijoki, 2022, s. 4–5

pääomaa. Oman pääoman merkitys ilmenee esimerkiksi tilanteissa, joissa taloudelliset ongelmat kuten luottotappiot realisoituvat. Oman pääoman vaatimukset määrittelevät pankkien varainhankinnan laatua ja sen riittävyys kannattelee pankkeja selviämään maksukyvyttömyyksistä. Näin ollen vakavaraisuussäntely on myös osaltaan suojaamassa laajemmilta pankki- ja finanssikriiseiltä.⁴

Suomen pankkisektorilla toimivien pankkien omien varojen vaatimuksista säädetään EU:n vakavaraisuusasetuksessa (EU) 575/2013 sekä Luottolaitoslaissa 610/2024. Lisäksi kansalliselle valvontaviranomaiselle, Finanssivalvonnalle, on vakavaraisuussäntelyn nojalla annettu harkinnanvarainen valtuutus asettaa suomalaisille luottolaitoksille lisöpääomavaatimuksia. Jatkuvasa kehityksessä olevasta säntelystä viimeisimmän laajamittaisen ja merkittävän muutoksen koki vakavaraisuusasetus CRR (Eng. Capital Requirement Regulation), joka tuli kolmannella versiollaan sovellettavaksi Suomen pankkisektorin pankeille vuoden 2025 alusta alkaen. Tätä uudistunutta vakavaraisuusasetusta kutsutaan yleisesti lyhenteellä CRR3.⁵

Pankkisäntelyä kuten CRR-asetuksen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Yksi valvonnan toteuttamisen muodoista on viranomaisraportointi, jonka avulla sekä kansalliset että EU-tasoiset viranomaiset valvovat pankkisektorin toimijoita. Raportoinnin avulla ohjataan ja valvotaan muun muassa oman pääoman riittävyttä ja lasketaan esimerkiksi luottolaitosten vähimmäisvarantovelvoitteet.⁶ Viranomaisraportoinnin kokonaisuuteen kuuluu muun muassa vakavaraisuusasetuksen pohjalta rakentunut yhteiseurooppalainen raportointikehys eli COREP, jota ohjaa Euroopan pankkiviranomainen eli EBA. Suomen pankkisektorin pankit noudattavat muun muassa tätä EU-lainsäädäntöön perustuvaa raportointikehystä, joka määrittää mitä tietoja, missä muodossa ja millä aikavälillä pankkien on raportoitava taloudellisesta tilastaan viranomaiselle. COREP-raportoinnin yhtenä merkittävänä osana on juuri

⁴ Valtionvarainministeriö, n.d.

⁵ Heino ja Mattinen, 2024, s. 3

⁶ Suomen Pankki, n.d., Raportointiohjeet

vakavaraisuuden raportointi ja sitä pidetään keskeisenä osana pankkien toiminnan, riskien ja pankkisektorin tilan laajempaa arviointia.⁷

Suomen pankkisektorilla toimivien pankkien keskeinen liiketoiminnallinen tehtävä on luotonanto, ja merkittävin osa luottokannasta muodostuu asuntojen ja kiinteistöjen rahoittamisesta. Kokonaisuudessaan suomalaisten pankkien myöntämästä kotitalous- ja yritysluottokannasta kiinteistövakuudellisia luottoja oli vuoden 2024 puolivälissä noin 59 %. Vaikka toistaiseksi kiinteistövakuudellisista luotoista aiheutuneet luottotappiot ovat säilyneet maltillisina, voidaan niitä pitää merkittävänä eränä pankin kokonaisriskistä. Kiinteistövakuuden ollessa keino hallita pankille syntyvää luottoriskiä, voidaan kiinteistövakuuden arvostusta pitää yhtenä merkittävänä osana pankin liiketoimintaa. Kiinteistövakuuksien suuren määrän vuoksi voidaan todeta niiden olevan myös riskialttiita erityisesti siksi, että vakuuden arvo on osaltaan riippuvainen markkinan suhdanteesta sekä vakuusarvioijan subjektiivisesta toiminnasta.⁸

Koska kiinteistövakuudet ovat pankkitoiminnassa yleinen mutta luonteeltaan riskialtis vakuusmuoto, niiden sääntelyn merkitys korostuu. Vakavaraisuuden sääntelyn ollessa keskeistä pankkien valvonnan kannalta, korostuu myös merkitys sääntelyn jatkuvalla kehitykselle tällaisten riskitekijöiden hallitsemisessa. Näiden seikkojen vuoksi CRR3:n eli vakavaraisuusasetuksen uusimman version kiristyneet vakavaraisuuslaskennan ja -raportoinnin edellytykset koskien kiinteistövakuudellisia vastuita ja niiden käsittelyä on erityisen merkityksellisiä Suomen pankkisektorilla toimiville pankeille.⁹

Vuonna 2024 Finanssivalvonnan yhtenä valvonnan painopisteenä oli kiinteistövakuuksien riskienhallinta sen suorassa valvonnassa olevilla pankeilla. Valvonnan yhteydessä Finanssivalvonta keräsi muun muassa tietoa siitä, miten ja missä määrin Suomen pankkisektorin pankit noudattavat kiinteistövakuuksien

⁷ Finanssivalvonta, 2025a

⁸ Arala ja muut, 2024, s. 3 ja 9

⁹ Arala ja muut, 2024, s. 3 ja 9

arvostuskäytännöistä annettua sääntelyä. Tämän lisäksi valvonnassa pyrittiin selvittämään miten pankit hallinnoivat kiinteistömarkkinoilta kumpuavia riskejä sekä taloyhtiölainoihin liittyviä luottoriskejä, mikä on ajankohtaista viime vuosien kiinteistömarkkinan laskusuhdanteen vuoksi.¹⁰

Finanssivalvonnan havaitsemat puutteet pankkien kiinteistövakuuksien riskienhallinnassa liittyivät etenkin kiinteistövakuuksien arvostukseen ja arvostusprosesseihin. Pankeilta saamen tietojen mukaan, erityisiä puutteita havaittiin muun muassa järjestämättömien saamisten liikekiinteistövakuuksien arvostamisessa. Lisäksi valvonnassa havaittiin puutteita arvostusprosessin riippumattomuudessa luotonantoprosessiin nähden sekä kiinteistövakuuksien arvojen seurannan aikaväliin. Kerättyjen tietojen perusteella Finanssivalvonta katsoi, että kaikilla arvioinnissa mukana olevilla pankeilla oli puutteita kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöissä, osa puutteista oli jopa huomattavia. Puutteiden lisäksi tehtiin havainto Suomen pankkisektorilla toimivien pankkien välisistä eroista kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöissä.¹¹

1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tutkielman tavoitteena on tutkia, miten uusin ja osaltaan tiukentunut vakavaraisuussääntely vaikuttaa käytännön pankkitoimintaan kiinteistövakuuden arvostuksen näkökulmasta. Tutkielmassa pyritään selvittämään uusimman vakavaraisuusasetuksen, CRR3:n, vaikutukset Suomessa toimivien pankkien kiinteistövakuuksien arvostukseen ja arviointiprosessiin luotonannon yhteydessä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi on tärkeää tarkastella sekä pankin liiketoimintaa ja riskienhallintaa että sääntelyä. Tutkielman tavoitteen pohjalta pyritään vastaamaan kattavasti seuraavaan tutkimuskysymykseen:

¹⁰ Finanssivalvonta, 2025a, s. 17

¹¹ Finanssivalvonta, 2024

- Miten CRR3 muuttaa kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyä vakavaraisuuslaskennassa ja miten muutokset vaikuttavat pankkien kiinteistövakuuksien arvostukseen sekä arviointiprosessiin luotonannon yhteydessä?

Tutkielman tavoite pyritään hallittavasti saavuttamaan alakysymysten avulla. Tämä mahdollistaa monitasoisen tarkastelun, sillä tutkielmassa käsitellään sekä sääntelyä että pankin liiketoiminnallista näkökulmaa. Alla on listattu tutkielman tavoitetta tukevat alatutkimuskysymykset:

- Millaisia vaatimuksia CRR3 asettaa kiinteistövakuuksien arvostukselle ja kelpoisuudelle vakavaraisuuslaskennassa?
- Miten kiinteistövakuudellisia vastuuta käsitellään CRR3:n mukaan ja miten tämä vaikuttaa riskipainojen määräytymiseen vakavaraisuuslaskennassa?
- Miten vakavaraisuussääntely kytkeytyy pankkien käytännön vakuusarviointiin ja arviointiprosessiin?

Tämä tutkielma on useista vakuustyypeistä huolimatta rajattu käsittelemään kiinteistövakuuksia. Tutkielmassa keskiössä on kiinteistövakuuksien arvostus sekä siihen liittyvä pankin prosessi ja käytännöt. Tämä näkökulma on valittu tutkielman keskiöön, sillä kiinteistövakuudelliset vastuut ovat yksi merkittävimmistä eristä suomalaisille pankeille. Tämän lisäksi uusin vakavaraisuusasetus toi muutoksia juuri kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyyn vakavaraisuuslaskennan näkökulmasta. Tätä rajausta tukee lisäksi Finanssivalvonnan tekemä huomio suomalaisten pankkien puutteellisista kiinteistövakuuksien arvostusprosesseista.

Tutkielmassa tarkastellaan yleisesti Suomen pankkisektorilla toimivien pankkien liiketoimintaa eikä tutkielmassa ole tarkoitus perehtyä jonkin tietyn tai tiettyjen suomalaisten pankkien liiketoimintaan. Tutkielman tarkoituksena on tarkastella sääntelyn asettamia raameja kiinteistövakuuksien arvostukseen ja

vakavaraisuuslaskentaan liittyen eikä tutkielmassa oteta huomioon pankkien mahdollisia keinotekoisia lainojen ja vakuuksien allokointia paremman vakavaraisuusasteen tavoittelemiseksi.

Lisäksi tutkielmassa keskitytään pääsääntöisesti uusimman vakavaraisuusasetuksen sisältöön, vaikka myös edeltäviä vakavaraisuusasetuksen verisoita sivutaan vakavaraisuussääntelyn kokonaisuuden yhteydessä. Tämä rajaus perustuu siihen, että uusimmassa vakavaraisuusasetuksen versiossa on keskiössä kiinteistövakuudellisten vastuiden tiukentunut sääntelynormisto, joka tuli sovellettavaksi vuoden 2025 alusta. Tämä johtaa siihen, että keskiössä on EU-oikeudellinen näkökulma eikä tutkielmassa tehdä kansallisten yksityiskohtien vertailua. Tutkimuksessa otetaan kuitenkin huomioon Suomen kansallinen lainsäädäntö, sillä tutkielmassa tarkastellaan Suomen pankkisektorilla toimivien pankkien sääntelyä sekä päivittäistä pankkitoimintaa etenkin luotonmyönnön kontekstissa.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja keskeinen lähdeaineisto

Tutkielman tutkimusmenetelmänä toimii lainoppi eli oikeusdogmatiikka, joka tarkoittaa voimassa olevan oikeuden systematisointia ja tulkintaa. Lisäksi oikeusdogmatiikka pyrkii hyödyntämään oikeuslähteiden keskinäistä järjestystä.¹² Oikeuslähteet ovat pääsääntöisesti jaettu vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat niin sanotut kirjoitetut lait, joihin lukeutuu muun muassa tämän tutkimuksen kannalta merkittävät eurooppaoikeudelliset säädökset, kuten EU-asetukset ja direktiivit. Kirjoitettua lakia täydennetään heikosti velvoittavilla oikeuslähteillä. Näillä heikosti velvoittavilla oikeuslähteillä pyritään tukemaan argumentaatiota sekä kirjoitetun lain sisältöä. Keskeistä tämän tutkimuksen kannalta on ottaa huomioon esimerkiksi viranomaisohjeet,

¹² Husa ja muut, s. 13 ja 20

jotta tutkimuksen oikeudellista perustaa voidaan tarkastella mahdollisimman yksityiskohtaisesti.¹³

Tutkielman keskeisenä lähdeaineistona toimii pankkitoiminnan sääntelykehikko. Tähän lukeutuu tutkielman tavoitteen kannalta olennaisesti muun muassa Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014), Laki finanssivalvonnasta (81/2008) sekä Euroopan Pankkiviranomaisen, Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan ohjeistukset. Lisäksi tutkielman keskiössä on vakavaraisuusasetus (575/2013/EU), sillä tutkielman yhtenä pääpainona on tutkia uusimman vakavaraisuusasetuksen (2024/1623/EU) eli CRR3:n sääntelymuutoksista. Voimassa olevan lainsäädännön ja muun täydentävän sääntelykehikon lisäksi tutkielmassa hyödynnetään lähdekirjallisuutta tutkielmaan soveltuvilta osin. Lähdekirjallisuuden avulla pyritään esimerkiksi avaamaan tutkielman keskeistä teoreettista kehystä ja tutkielman aiheen merkityksellisyyttä sekä luomaan lisäarvoa tutkielman tavoitteen kannalta.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkielman rakenne muodostuu kuudesta pääluvusta, joita täydennetään kunkin käsiteltävän aiheen kannalta olennaisilla alaluvuilla. Ensimmäisessä pääluvussa johdatellaan tutkielman aiheeseen ja sen merkityksellisyyteen sekä tuodaan selkeästi esiin tutkielman tavoitteet. Lisäksi ensimmäisessä pääluvussa käy ilmi, miten tutkimus on toteutettu ja millaisia rajauksia tutkielma sisältää. Johdannon edetessä pyritään avaamaan keskeisiä käsitteitä ja oikeudellista kehystä, jotta tutkielman aiheeseen voidaan syventyä tutkielman edetessä. Tämä johdantoluku toimii täten alustuksena tutkielman etenemiselle ja aiheeseen syventymiselle. Lisäksi ensimmäisen pääluvun tarkoituksena on luoda kokonaiskuva käsiteltävästä teemasta.

¹³ Määttä ja muut, 2012, s. 9

Ensimmäistä päälukua seuraa pääluvut kaksi ja kolme, jotka käsittelevät tutkielman teoreettista viitekehystä. Luvun tarkoituksena on käsitellä tutkielman kannalta keskeisiä käsitteitä ja oikeuskehikkoa, mikä tukee tutkimuksen aiheen syvällisempää analyysia. Toisessa pääluvussa käsitellään vakavaraisuussäntelyn kehikkoa ja tarkastellaan, miten Suomen pankkisektorin toimijoita säännellään ja valvotaan. Sääntelykehikon ja sen valvonnan keskeisempien seikkojen tunteminen on tärkeää, jotta voidaan rakentaa selkeä oikeudellinen yhteys kirjoitetun lain ja käytännön pankkitoiminnan välille. Lisäksi tässä luvussa tuodaan esiin vakavaraisuussäntelyn merkitys kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyssä, jotta voidaan muodostaa ymmärrys siitä, miten nämä linkittyvät toisiinsa. Tämän on tarkoitus luoda perusta kiinteistövakuudellisten vastuiden ja vakavaraisuussäntelyn yhteyden tarkemmalle analyysille. Kolmannessa pääluvussa käsitellään kiinteistövakuuden käsitettä sekä sitä, millainen oikeudellinen perusta sillä on osana pankkioikeutta ja käytännön pankkitoimintaa. Lisäksi luvussa käsitellään tutkimuksen keskiössä olevia teemoja, kuten vakuuden hyväksyttävyyttä, vakuusarvostusta sekä vakuuden kokonaisvaltaista arvostusprosessia.

Neljännessä pääluvussa tarkastellaan vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 viimeaikaisia lainsäädännöllisiä muutoksia. Lainsäädännön tulkinnan ja systematisoinnin avulla luvussa tutkitaan sitä, miten uusin vakavaraisuusasetuksen versio vaikuttaa kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyyn pankkien vakavaraisuuslaskennassa. Vakavaraisuuslaskennan sääntelymuutosten ja kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyn ymmärryksen myötä pyritään luomaan yhteys siihen, miten sääntelyuudistus vaikuttaa kiinteistövakuuksien arvostukseen sekä vakavaraisuuslaskennan että pankin luotonannon yhteydessä toteutettavan vakuusarvostuksen näkökulmasta. Tätä yhteyttä tutkitaan ja analysoidaan yhä yksityiskohtaisemmin viidennessä pääluvussa, keskittyen erityisesti vakuuden arvostukseen ja arvostusprosessiin. Tutkielman keskeiset johtopäätökset ja tulkinnat esitellään kuudennessa eli viimeisessä pääluvussa. Kuudennen pääluvun tarkoitus on kiteyttää tutkielman ydin ja luoda selkeät päätelmät tutkielmassa esitetyistä havainnoista sekä vastata kootusti tutkielman tutkimuskysymyksiin.

2 Pankkien vakavaraisuus, sen sääntely ja valvonta

2.1 Basel -sääntelykehikko

Pankkitoiminnan ollessa merkittävässä ja kansainvälisessä roolissa, on tärkeää, että sen sääntely on harmonisoitua. Kansalliset erot pankkien sääntelyssä loisivat pankkitoiminnalle epäsuotuisan kilpailuasetelman sekä keskittäisi riskit sääntelyltään löyhempiin valtioihin. Vaikka kauttaaltaan maailmalla toimivia pankkeja ei ole täysin lainsäädännöllisesti harmonisoitu, on merkittävä pankkitoiminnan mallisäännöstö käytössä kehittyneissä länsimaissa. Tällaisesta mallisäännöstöstä sekä muista globaaleista suosituksista vastaa Kansainvälisen järjestelypankin (BIS) yhteydessä toimiva Baselin pankkivalvontakomitea (BCBS). Komitean tavoitteena on etenkin edistää rahoitusjärjestelmän vakautta kehittämällä pankkivalvonnan kansainvälisiä standardeja. Mallisäännöstö sekä muut Baselin pankkivalvontakomitean suositukset eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta komitean jäsenmaat ovat sitoutuneet noudattamaan niitä. Basel-sääntely ei täten ole suoraa oikeudellisesti sitovaa, mutta se toimii kansainvälisenä kehyksenä, jonka pohjalta eri lainkäyttöalueet, kuten EU, implementoivat säännökset lainsäädäntöönsä.¹⁴

Baselin pankkivalvontakomitea on kymmenen maan keskuspankkien pääjohtajien perustama komitea vuodelta 1974¹⁵. Komitean sittemmin laatima sääntelykehikko on kehittynyt merkittäväksi osaksi kansainvälistä pankkisääntelyn ydintä. Kehikko viittaa kolmeen peräkkäiseen kansainväliseen sopimukseen, jotka tunnetaan nimillä Basel I, II ja III.¹⁶ Ensimmäinen Baselin pankkikomitean julkaisema monikansallinen sopimus, Basel I, loi pohjan vakavaraisuuden sääntelylle. Tarve vakavaraisuuden sääntelylle koettiin, sillä kansainvälisten pankkien vakavaraisuussuhteet olivat heikentyneet etenkin kansainvälisten riskien kasvaessa. Tästä syntynyt Baselin pääomasopimus julkaistiin

¹⁴ Wuolijoki, 2022, s. 11-12 ja BCBS, n.d., Basel III: international regulatory framework for banks

¹⁵ BCBS, n.d., History of the Basel Committee

¹⁶ Euroopan unionin neuvosto, 2024

pankeille vuoden 1988 heinäkuussa.¹⁷ Sääntelykehikon perimmäinen tarkoitus on yhä tänäkin päivänä varmistaa, että pankeilla ja muilla luottolaitoksilla riittää pääoma ja likviditeetti velvoitteidensa täyttämiseen sekä odottamattomien tappioiden ja muiden riskien realisoitumisen kattamiseen¹⁸.

Baselin pankkikomitean toinen säännöskokoelma, tarkistettu kansainvälinen pääomakehys, julkaistiin lähes kuuden vuoden valmistelutyön jälkeen vuonna 2004. Tämä sääntelykehikko, joka tunnetaan nimellä Basel II, toi mukanaan nykyisin hyvin merkittävässä pankkisääntelyllisessä roolissa olevan kolmen kohdan pilarimallin. Karkeasti pilarimalli kattaa vähimmäispääomavaatimukset, valvontaprosessin sekä markkinakurina toimivan tiedonantovelvollisuuden.¹⁹ Viimeisin Baselin sopimus, Basel III, on luotu etenkin vuosien 2007–2008 maailmanlaajuisen finanssikriisiin puuttumiseen ja siitä toipumiseen²⁰. Finanssikriisin jälkeen sääntelyä vahvistettiin merkittävästi Basel III -uudistuksella, jonka tavoitteena on parantaa pääoman laatua ja määrää sekä lisätä rahoitusjärjestelmän kestävyyttä taloudellisia shokkeja vastaan. Sopimus toi mukanaan korkeammat globaalit vähimmäispääomavaatimukset, jotka hyväksyttiin vuonna 2010, ja on sittemmin otettu vaiheittain käyttöön ja implementoitu osaksi lainsäädäntöä jäsenmaissa²¹.

Basel-sääntelykehikon keskeinen periaate on täten pankkien vakavaraisuuden riskiperusteinen määrittäminen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pankkien on ylläpidettävä riittävästi omia varoja suhteessa niiden ottamiin riskeihin. Tämä vakavaraisuussuhde lasketaan pankin omien varojen suhteella sen riskipainotettuihin saamisiin. Riskipainotettujen saamisten määrä riippuu muun muassa luottoriskistä, markkinariskistä ja operatiivisesta riskistä, joihin pankki altistuu sen liiketoiminnassa.²²

¹⁷ BCBS, n.d., History of the Basel Committee

¹⁸ Euroopan unionin neuvosto, 2024

¹⁹ BCBS, n.d., History of the Basel Committee

²⁰ Euroopan unionin neuvosto, 2024

²¹ BCBS, n.d., History of the Basel Committee

²² Wuolijoki, 2022, s. 48–49

Pankin vakavaraisuuden laskentaan perehdytään syvemmin luvussa 2.5 ja tutkielman edetessä.

2.2 Pilarimalli

Basel II -sääntelykokonaisuuden yhteydessä muovautui kolmiosainen pilarimalli, joka on sittemmin muovautunut nykyiseen muotoonsa Basel III -sääntelykehikon implementoinnin myötä. Näitä kolmea pilaria pidetään Basel -sääntelykehikon toisiaan täydentävänä ytimenä ja on luotu osaltaan selkeyttämään vakavaraisuussääntelyn kokonaisuutta. Pilarirakenteen nykyisen muodon katsotaan keskittyvän pääoman laatuun, määrään ja läpinäkyvyyteen. Pilarimallin ydintavoitteena on lisäksi rakentaa kokonaisvaltainen vakavaraisuuden hallintaprosessi, jossa vakavaraisuusvaatimuksia ja niitä horjuttavia riskitekijöitä tarkastellaan kokonaisvaltaisesti.²³

Pilarimallin ensimmäinen osa juontaa juurensa Basel I -säännökseen, jonka keskiössä oli nykyisin Pilari I -nimellä tunnettu vaatimus pääoman vähimmäismäärästä ja sen laskennasta²⁴. Pilarimallin ensimmäisen osan mukaan vähimmäispääomavaateet on laskettu luottoriskien, markkinariskien ja operatiivisten riskien perusteella, minkä mukaisesti pankkien omien varojen vähimmäisvaatimus on 8 % pankin riskipainotetusta taseesta²⁵. Lisäksi pankeille on määrätty sekä kiinteä että muuttuva lisäpääomavaatimus. Kiinteä lisäpääoma on suuruudeltaan 2,5 % ja muuttuva lisäpääomavaatimus 0–2,5 % pankin riskipainotetusta taseesta. Suurimpia ja rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävimpiä pankkeja koskee puolestaan erillinen 0-3,5 % lisäpääomavaatimus. Tämä erillinen lisäpääomavaatimus ja sen määrä riippuvat pankin asemasta maailmanlaajuisessa systemiriskisten pankkien jaottelussa.²⁶

²³ Wuolijoki, 2022, s. 49

²⁴ Finanssivalvonta, 2013, s. 5

²⁵ BCBS, 2006, s. 1

²⁶ Wuolijoki, 2022, s. 50

Muuttuvan lisöpääomavaateen eli vastasyklisen puskurin määrittely perustuu talouden suhdanteisiin. Vastasyklistä pääomapuskuria korottamalla voidaan hillitä noususuhdanteen aikaisia rahoitusjärjestelmän riskejä, sillä lisöpääomavaatimusten asettaminen vähentää pankin kykyä luotonantoon ja vastaavasti pienentää asiakkaan halukkuutta velkaantumiseen rahoituksen ollessa kallista. Puolestaan vastasyklistä pääomapuskuria pienentämällä voidaan luotonantoa edistää laskusuhdanteen aikaan.²⁷

Pilarimallin toisen osan eli Pilari II:n sisältö puolestaan perustuu valvontamenettelyyn sekä sen mukaiseen harkinnanvaraiseen lisöpääomavaatimukseen, joiden on osaltaan tarkoitus täydentää ensimmäisen pilarin määrittelemiä vähimmäisvaateita²⁸. Pilari II:n tavoitteena on paitsi varmistaa pankkien riittävä pääoma suhteessa riskeihin, myös kannustaa niitä kehittämään ja toteuttamaan selkeitä riskienhallintakeinoja. Tämän lisäksi tämän pilarin on tarkoitus edistää pankkien ja valvontaviranomaisen yhteistyötä ja läpinäkyvyyttä sekä antaa paikallisille valvontaviranomaisille valtuudet vaatia valvontansa alaisilta pankeilta lisöpääomavaateita. Lisäksi pilari II kannustaa valvojia puuttumaan pankkien toimintaan jo varhaisessa vaiheessa estääkseen pankkien pääoman laskemisen alle vaaditun vähimmäistason.²⁹

Vaikka pilari II:n tavoitteena on antaa paikallisille valvontaviranomaisille laajemmat valtuudet pankkitoiminnan valvonnalle, on kuitenkin huomioitava viranomaisilta vaadittava harkinnanvaraisuus. Pilari II:n lisöpääomavaateista määrätään vuotuisessa arviointiprosessissa ja niiden on perustuttava pankkikohtaisten riskien, liiketoimintamallien ja sisäisen hallinnon harkinnanvaraiseen arviointiin, eikä lisöpääomavaateita voi asettaa makrovakaudellisista tai perusteettomista syistä. Suomessa toimivia pankkeja arvioi tässä prosessissa Euroopan keskuspankki tai Finanssivalvonta.³⁰

²⁷ Wuolijoki, 2022, s. 49

²⁸ Wuolijoki, 2022, s. 53-54

²⁹ BIS, Part 3, s. 1-2 ja 9

³⁰ Wuolijoki, 2022, s. 54

Pilarimallin kolmas osa eli pilari III määrittää pankkeja koskevasta EU:n vakavaraisuusasetukseen perustuvasta tiedonantovelvollisuudesta³¹. Tiedonantovelvollisuudella sekä yhtenäisillä julkistamisvaatimuksilla ja käytänteillä pyritään edistämään muun muassa rahoituslaitosten avoimuutta ja vahvistamaan markkinakuria.³² Pilari III:n sisältö ja julkaisuvelvoitteet kattavat muun muassa tietoja pankin pääomasta, riskialttiudesta, riskien arviointiprosesseista ja täten myös pankkien vakavaraisuudesta. Yhdessä nämä tiedot tarjoavat markkinaosapuolille johdonmukaisen ja vertailukelpoisen tiedonantokehyksen sekä edistävät läpinäkyvyyttä jäsenmaiden pankkitoiminnan välillä.³³

2.3 EU-oikeudellinen vakavaraisuussäätely

Maailmanlaajuisten pankkisäätelyn suositusten lisäksi suomalaisia pankkeja velvoittaa EU-säätely. Oikeudellisesti sitova EU-pankkisäätely on pitkälti muovautunut Baselin pankkikomitean suositusten eli Basel I-III -sopimusten pohjalta. Esimerkiksi suomalaisiakin pankkeja velvoittavat nykyiset EU:n vakavaraisuussäädökset ovat muovautuneet pitkälti Basel III -sopimuksen pohjalta.³⁴ EU:n lainsäädäntöön implementoidut Basel III -säännöt ottavat kuitenkin huomioon EU:n monimuotoisen pankkijärjestelmän huomioimalla muun muassa pienemmät kansalliset pankit säätelyn edellytyksissä³⁵.

Kokonaisuudessaan valtaosa Suomen pankki- ja luottolaitossäätelystä perustuu EU-säätelyyn. Suomessa suoraan voimassa oleva oikeus, EU:n vakavaraisuussäätely, on annettu direktiiveinä ja asetuksina. Tämä säätely velvoittaa pankkeja muun muassa ylläpitämään Basel-säätelykehikon muovaavia vakavaraisuus- ja

³¹ Ks. (EU) 575/2013 431 artikla

³² European Banking Authority, n.d., Transparency and Pillar 3

³³ BIS, Part 4, s. 23

³⁴ Wuolijoki, 2022, s. 54

³⁵ Euroopan Komissio, n.d., Vakavaraisuusvaatimukset

maksuvalmiusvaatimuksia.³⁶ EU-oikeuden lisäksi kansallisten pankkien vakavaraisuusvaateista säädetään yleisellä tasolla myös luottolaitoslaissa (610/2014)^{37,38} Luottolaitoslain (610/2014) 78 § asettaa luottolaitoksille omien varojen vähimmäismäärän, jonka katsotaan riittävän kattamaan luottolaitokseen ja sen toimintaympäristöön kohdistuvat riskit. Tämän lisäksi luottolaitoslaki (610/2014) estää luottolaitoksia ottamasta niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu vaaraa sen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle.³⁹

EU-oikeudessa vakavaraisuutta yksityiskohtaisemmin sääntelevien vakavaraisuusdirektiivien (CRD) ja vakavaraisuusasetuksen (CRR) ensisijainen tavoite on vahvistaa pankkien vakavaraisuus- ja likviditeettiasemaa sekä riskienhallintaa, jotta pankkien riskienkantokyky vahvistuisi ja EU:n rahoitusjärjestelmän vakaus sekä yhteiset toimintaedellytykset säilyisivät⁴⁰. Nykyisin voimassa on vakavaraisuusdirektiivi VI (2024/1619/EU) sekä vakavaraisuusasetuksen kolmas versio CRR3 (2024/1623/EU), jotka yhdessä tuovat Basel III -vaateet etenkin EU:n alueella käytäntöön⁴¹.

Yksinkertaisuudessaan EU:n vakavaraisuussäätelyn päävaateena on velvoittaa pankkeja säilyttämään jatkuvasti tietty vähimmäismäärä omia varoja. Vakavaraisuusasetus eli CRR-asetus sisältää suoraan sovellettavat säännökset esimerkiksi pankkien pääomavaatimuksista, riskipainotetuista eristä sekä luottoriskin laskentamenetelmistä. Asetusta täydentää vakavaraisuusdirektiivi eli CRD, joka sisältää erityisesti pankkien hallintoa, valvontaa ja pääomapuskurivaatimuksia koskevia säännöksiä, ja joka pannaan täytäntöön jäsenvaltioiden kansallisessa lainsäädännössä.⁴²

³⁶ Ks. VM ”Pankkien toiminnan ja taloudellisen aseman sääntely”

³⁷ Ks. Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014, 9 luku

³⁸ Wuolijoki, 2022, s. 54

³⁹ Ks. Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014, 9 luku ja Wuolijoki, 2022, s. 54

⁴⁰ Finanssivalvonta, 2021

⁴¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2024/1619/EU ja vakavaraisuusasetus 2024/1623/EU

⁴² Wuolijoki, 2022, s. 48-54

2.4 Sääntelyn valvonta

Pankkisektoria ohjaavan sääntelyn määrän ja yksityiskohtaisuuden vuoksi, on sen valvonta erityisen tärkeää. Lisäksi sen valvonta vaatii erityistä tehokkuutta sekä laajaa finanssialan liiketoiminnan ja sääntelykehityksen tuntemusta. Koska pankkien sääntely on pääosin yhtenäistä EU-tasolla, on katsottu tehokkaimmaksi ja yhdenmukaiseksi, että sääntelyn valvonta on myös pääosin harmonisoitua. Koko EU-alueella toimivan valvontaviranomaisen katsotaan muun muassa olevan edellytys sille, että sääntelyä tulkitaan samoin kaikissa jäsenvaltioissa. Merkityksellisenä pidetään myös sitä, että yhtenäinen valvonta osaltaan ehkäisee finanssikriisien ja kansallisen pankkisektorin ongelmien leviämistä muihin valtioihin sekä vahvistaa luottamusta markkinoihin.⁴³

Pankkisääntelyn valvonnan luonne on ennaltaehkäisevää ja jatkuvaa, vaikka sen nykyinen muoto ja kehitys onkin osittain kytköksissä finanssikriiseihin ja rahoitussektorin ongelmiin. Valvonnalla on tarkoitus havaita ja hallita rahoitussektorin riskitekijöitä ajoissa sekä ennaltaehkäistä laajempien rahoitusjärjestelmän ongelmien syntymistä. Valvontaviranomaista kannustetaan täten puuttumaan valvottavan toimintaan varhaisessa vaiheessa, jotta valvottava ei rikkoisi sääntelykynnyksiä.⁴⁴ Valvonnan on tarkoitus kohdistua ennen kaikkea pankin menettelyihin ja sisäisten järjestelmien toimivuuteen pankkisääntelyn normien toteuttamisessa eikä puuttua liialti pankin yksittäisten tapahtumien arviointiin tai valvoa siviilioikeudellisia seikkoja, kuten sopimusten osapuolten välisiä oikeuksia ja velvoitteita. Lisäksi valvonnalla arvioidaan muun muassa pankin kokonaisriskiasemaa ja pääomien riittävyyttä.⁴⁵

Pääosin EU-tason valvonnasta vastaa Euroopan keskuspankki (EKP), mutta sen rinnalla toimii myös muita EU-tason valvontaviranomaisia, kuten Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen ESMA (eng. the European Securities and Markets Authorities) ja Euroopan pankkivalvontaviranomainen EBA (eng. European Banking

⁴³ Wuolijoki, 2022, s. 63-64

⁴⁴ BCBS, 2024, s. 33

⁴⁵ Finanssivalvonta, 2025a, s. 15

Authority), jonka tehtävä on muun muassa tukea sääntelyn ylläpitoa ja tulkintaa⁴⁶. Lisäksi jokaisella jäsenvaltiolla on omat kansalliset valvontaviranomaiset huolehtimassa, että EU-sääntely on toimiva osa kansallista lainsäädäntöä. Jotta sääntelyn valvonta ja toteutus pysyvät myös kansallisten valvontaviranomaisten toimesta yhtenäisenä, tekevät kaikki kansalliset valvontaviranomaiset tiivistä yhteistyötä. Suomen pankkisektorilla toimivat kansalliset viranomaiset ovat Finanssivalvonta (FIVA) ja Rahoitusvakuusvirasto (RVV).⁴⁷

Finanssivalvonnan keskeisiin tehtäviin kuuluu luottolaitosten luotettavuuden, riskienhallinnan menettelyjä ja riskinottoa koskeva valvonta sekä luottolaitossektorin vakavaraisuusvalvonta yhdessä Euroopan keskuspankin kanssa. Lisäksi Finanssivalvonta on mukana sääntelyn kehittämisessä sekä toimilupa- ja rekisteröintihakemusten käsittelyssä.⁴⁸ Rahoitusvakuusviraston ollessa myös osa Euroopan finanssivalvontajärjestelmää, on sen pääpainona rahoituslaitosten ja yhteiskunnan toimintakyvyn vahvistaminen ja ylläpito rahoitusmarkkinoilla. Lisäksi viraston keskeisenä tehtävänä on ylläpitää huoltovarmuustilijärjestelmää ja ennaltaehkäistä rahoituskriisejä.⁴⁹

Sääntelyn noudattamisen ollessa edellytys toimivalle ja yhtenäiselle EU:n rahoitussektorille, on kansallisille viranomaisille annettu valtuudet valvontaan sekä valvottavan toimintaan puuttumiseen. Suomessa valvontaa suorittaa pääasiassa Finanssivalvonta, joten sen valvontavaltuuksista säädetään ensisijaisesti Finanssivalvonnasta annetun lain 3 luvussa. Finanssivalvonnasta annetun lain 3 luvun 18–23 § mukaisesti Finanssivalvonnalla on muun muassa oikeus saada valvontatehtäviä tukemaan asiakirjoja valvottavilta sekä oikeus kuulla osapuolia tarvittavissa määrin lisätietoja saadakseen. Tämän lisäksi Finanssivalvonnalla on oikeus rajoittaa valvottavan toimiluvan mukaista toimintaa tai asettaa valvottavan johdolle määräaika-

⁴⁶ EBA, n.d., EBA at a glance

⁴⁷ Wuolijoki, 2022, s. 64

⁴⁸ Finanssivalvonta, n.d., Pankkivalvonta

⁴⁹ Rahoitusvakuusvirasto, n.d., Rahoitusvakuusviraston toiminta

toimintarajoitteita. Mikäli finanssimarkkinoilla toimiva valvottava toiminnassaan laiminlyö voimassa olevia säännöksiä ja annettuja määräyksiä on Finanssivalvonnalla valtuudet asettaa uhkasakko velvollisuuden täyttämiseksi. Finanssivalvonnasta annetun lain 4 luvun nojalla valvojalla on myös valtuus määrätä valvottavalle hallinnollinen seuraamus eli sanktio. Tällaisia hallinnollisia seuraamuksia ovat rikemaksu, julkinen varoitus tai seuraamusmaksu.⁵⁰

Merkittävänä osana pankkisektorin viranomaisvalvontaa on raportointi. Kansallisella tasolla pankkien raportointitietoja kerää Finanssivalvonta, Rahoitusvakausvirasto, Suomen Pankki ja Tilastokeskus. Näiden toimijoiden lisäksi Euroopan keskuspankki kerää tietoja Suomessa toimivilta rahalaitoksilta. Raportointi perustuu pääasiassa pankkien valvontaan, riskien seurantaan ja sääntelyn noudattamiseen, mutta tietoja käytetään myös muun muassa tilastointiin, rahapoliittisiin analyyseihin sekä rahoitusvakauden seurantaan. Pankkisektorilla tietoja raportoidaan yleisesti kuukausittain, neljännesvuosittain tai puolivuositain ja erityisen tärkeänä pidetään raportointiprosessin jatkuvuutta.⁵¹

Suomen pankkisektorin pankkeja velvoittaa muun muassa taloudellisen informaation raportointi (FINREP), yhteiseurooppalainen raportointi (COREP) sekä korkoriskiraportointi. Vakavaraisuuden raportointi on osa yhteiseurooppalaista raportointia eli COREP-raportointikehystä, joka perustuu EU-lainsäädäntöön. Pääsääntöisesti neljännesvuosittain Finanssivalvonnalle raportoitavia vakavaraisuuden tietoja ovat seuraavat COREP-raportit: Omat varat (COREP OF), Omavaraisuusaste (COREP LR) ja Suuret asiakasriskit (COREP LE). Näiden vakavaraisuuden raporttien lisäksi COREP-raportointikehykseen kuuluu pankkien maksuvalmiuden ja likviditeetin valvontaan suunnattuja raportteja kuten esimerkiksi Maksuvalmiusvaatimus (COREP LCR DA), Pysyvän varainhankinnan vaatimus (COREP NSFR) ja likviditeetin lisämetriikka

⁵⁰ Finanssivalvonta, 2018c ja Finanssivalvonnasta annettu laki 878/2008

⁵¹ Suomen Pankki, n.d., <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/raportoijalle/>

(COREP ALM).⁵² Komission täytäntöönpanoasetus (EU) 680/2014 täsmentää, millä tavoin ja missä muodossa pankkien on toimitettava CRR-asetuksen (EU) 575/2013 mukaiset COREP-kehysten mukaiset raportit valvontaviranomaiselle⁵³.

Viranomaisraportoinnin tavoitteena on paitsi valvoa pankkeja, mutta myös edistää läpinäkyvyyttä ja vertailukelpoisuutta Euroopan pankkisektorilla. Lisäksi sen tavoitteena on, että Basel III -sääntelyä, kuten vakavaraisuusasetusta, tulkitaan yhdenmukaisesti ja tehokkaasti kaikissa jäsenmaissa. Tähän tarkoitukseen EBA on kehittänyt niin kutsutun Single Rulebookin sisältäen vastauksia ja tulkintaohjeita sääntelyn sisältöön ja raportointiin liittyen.⁵⁴ Koska Euroopan pankkilainsäädäntö on aiemmin perustunut direktiiveihin, jotka jättivät tilaa kansallisille eroille, laitoksille oli muodostunut mahdollisuus sääntelyn aukkojen hyödyntämiselle. Tämä sääntelyn erilainen tulkinta ja oikeudellinen epävarmuus johti kilpailun vääristymiseen yhteismarkkinoilla. EBA:n Single Rulebookin tarkoituksena on täten myös poistaa sääntelyn aukkoja ja edistää tällä tavoin sisämarkkinoiden tehokkaampaa toimintaa.⁵⁵

Viranomaisraportoinnin ollessa keskeinen osa Euroopan pankkien valvontaa ja laajempaa kriisinhallintaa, on sillä osaltaan myös merkitys pankin sisäisessä päätöksenteossa ja liiketoiminnan toteuttamisessa. Vaikka viranomaiset tarkastavat ja seuraavat pankkien raportointia, on laadunvarmistus ja raportoinnin oikeellisuus valvottavan vastuulla. Täten pidetään myös erityisen tärkeänä, että johtoa informoidaan validointituloksista tai mahdollisista raportointivirheistä. Viranomaisraportoinnin merkitystä pankin liiketoimintaa ohjaavana tekijänä korostetaan muun muassa vaatimuksella, jonka mukaan toimitettavat raportit on hyväksyttävä ja allekirjoitettava pankin ylimmän johdon toimesta. Viranomaisraportoinnin vaatimukset lisäksi pakottavat osaltaan pankkeja kehittämään sisäisiä tietojärjestelmiään ja prosessejaan sekä valvoa ettei liiketoiminnan toteuttaminen johda tiettyjen raporttikohdista raja-arvojen tai

⁵² Ks. Finanssivalvonta, 2025b

⁵³ Ks. Suomen Pankki, 2024, Rahoituslaitosten tiedonkeruut

⁵⁴ Finanssivalvonta, 2018c, s. 4

⁵⁵ EBA, n.d., The Single Rulebook

vähimmäisvaateet alitu.⁵⁶ Raportoinnin oikeellisuus ja ajantasaisuus edellyttävät toimivia ja laadukkaita järjestelmiä, mikä edistää myös pankkien sisäistä valvontaa ja operatiivista toimintaa⁵⁷.

Edellä tutkielman luvussa 2.1.1 käsiteltiin Basel -sääntelykehikon pohjalta muodostunutta pilarimallia. Luvussa esiteltiin, että pilarimallin kolmas osa eli Pilari III määrää pankkeja noudattamaan vakavaraisuusasetuksen mukaisia julkaisuvaatimuksia ja -käytänteitä.⁵⁸ Pilari III mukaiset tiedot vakavaraisuudesta ja riskienhallinnasta on tyyppillisesti puoli- tai neljännesvuosittain julkaistavat avaintiedot pankin taloudellisesta tilasta ja riskienhallinnan tasosta. Tietojen julkistaminen on erityisen merkittävää yhtenäisen ja läpinäkyvän tiedonjulkistuksen vuoksi, mutta se tarjoaa myös merkittävää tietoa muille pankin sidosryhmille. Esimerkiksi julkisena osakeyhtiönä toimivat pankit tarjoavat sidosryhmilleen arvokasta tietoa pankin taloudellisesta tilasta ja riskienhallinnasta.⁵⁹

Pilari III raportoinnissa julkaistavat tiedot pohjautuvat pääsääntöisesti jatkuvaan kuukausittaiseen, neljännesvuosittaiseen ja puolivuotiseen viranomaisraportointiin, kuten esimerkiksi COREP-raportoinnin tietoihin, jotka on koottu vaaditulla tavalla ja laajuudella Pilari III raportointiin.⁶⁰ Esimerkiksi vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 artikla 433 a sääntelee suurten laitosten Pilari III -tiedonantovelvollisuutta määrittelemällä sekä julkaistavat tiedot että niiden julkaisu tiheyden, minkä mukaisesti pankkien on suoritettava Pilari III raportointia. Vakavaraisuusasetuksen artiklan 433 a julkaisuvelvoitteiden listalta löytyy muun muassa vaade julkaista laitoksen omat varat ja maksuvalmiusvaatimus, mitkä täten julkaistaan vaaditussa muodossa Pilari III -tiedonantojulkaisussa EU KM1 -lomakkeella puolivuositain.⁶¹

⁵⁶ Finanssivalvonta, 2018c, s. 1

⁵⁷ BCBS, 2013, s. 13–15

⁵⁸ Ks. luku 2.1.1 ja (EU) 575/2013 artikla 431

⁵⁹ Esim. Oma Säästöpankki Oyj, 2025, Pilari III mukaiset tiedot vakavaraisuudesta ja riskienhallinnasta

⁶⁰ (EU) 575/2013 artiklat 433 a – 433 c

⁶¹ Ks. (EU) 575/2013 artiklat 433 a ja EBA, 2025b, Mapping Tool 3/11/2025

2.5 Vakavaraisuuslaskenta

2.5.1 Vakavaraisuussuhde

Basel säännösten pohjalta osaksi EU-lainsäädäntöä muovautunut vakavaraisuusasetus määrittää pankin vakavaraisuuden laskennan. Vakavaraisuuslaskenta perustuu pankin riskien ja pääoman väliseen suhteeseen. Pankin vakavaraisuutta laskettaessa huomioidaan pankkiin kohdistuva kokonaisriski. Tämä kokonaisriski kattaa muun muassa luottoriskin, markkinariskin ja operatiivisen riskin, joista luottoriski koskettaa pankkien luottokannan synnyttämää riskiä. Yksinkertaistetusti kokonaisriskin määrän voidaan kuvata olevan riskipainotettu tase, tietyt taseen ulkopuoliset erät ja erikseen laskettava operatiivinen riski.⁶²

Vakavaraisuusluvun ollessa omien varojen ja RWA:n suhde, ja luottoriskin ollessa osa pankin kokonaisriskiä, vaikuttaa luottoriskin riskipainotus suoraa pankin pääomavaatimusten tasoon. Pääsääntönä luottoriskien osata on, että mitä enemmän tai mitä riskipitoisempia luottoja pankki myöntää, sitä enemmän siltä edellytetään omia varoja. Luottoriskiä tarkasteltaessa tunnistetaan kaksi päämenetelmää: standardimenetelmä ja sisäisten luottoluokitusten menetelmä eli IRB-menetelmä (eng. Internal Ratings-Based Approach).⁶³

Vakavaraisuuslaskennassa luottojen riskipainojen määrittelyyn käytetään usein niin sanottua standardimenetelmää⁶⁴. Standardimenetelmä perustuu Basel II -sääntelyyn, jota on sittemmin tarkennettu Basel III -sääntelykehysten myötä. Standardimenetelmässä pankki määrittää luottoriskin riskipainotettujen vastuuerien määrän sääntelyssä ennalta määrättyjen riskipainojen perusteella. Riskipainot määräytyvät muun muassa luoton vastapuolen luottokelpoisuuden, vastuun tyyppin sekä mahdollisten vakuuksien perusteella. Menetelmä perustuu sääntelyviranomaisen

⁶² Wuolijoki, 2022, s. 51

⁶³ Wuolijoki, 2022, s. 52

⁶⁴ Wuolijoki, 2022, s. 52

määrittelemiin sääntöihin, eikä pankki käytä omia sisäisiä riskimallejaan riskipainon laskennassa, toisin kuin sisäisten luottoluokitusten menetelmässä, jota kuvataan jäljempänä. Standardimenetelmän tavoitteena on varmistaa yhdenmukainen ja vertailukelpoinen tapa arvioida luottoriskejä pankkien vakavaraisuuden laskennassa.

Standardimenetelmän johdonmukainen ja täsmällinen soveltaminen on keskeistä, jotta pankkien pääomavaatimukset vastaisivat niiden todellisia riskejä. Aiemmissa valvontaraportissa on kuitenkin havaittu pankkien soveltamisessa merkittäviä puutteita, jotka ovat liittyneet erityisesti vastuiden virheelliseen luokitteluun, riskipainojen kohdentamiseen sekä vakuuksien arvostukseen ja riskivalvontatoimintojen puutteellisiin kontrollimenetelmiin. Standardimenetelmän merkityksen kasvaessa esimerkiksi riskipainolattian käyttöönoton myötä, valvontaviranomaiset tulevat tarkastelemaan entistä tiiviimmin pankkien tapaa soveltaa menetelmää CRR3-asetuksen mukaisesti. Valvonnassa arvioidaan erityisesti pankkien pääomanhallinnan kehysten riittävyyttä sekä mahdollisia laskentavirheitä kohdennettujen tarkastusten ja erityisarviointien avulla.⁶⁵

Luottoriskin määrittelyyn voidaan standardimenetelmän sijaan käyttää myös sisäisiä luokittelumalleja eli IRB-menetelmää (eng. Internal Rating Based Approach). Sisäiset mallit arvioivat syntyneitä luottoriskiä standardimenetelmää tarkemmin ja täten niiden käyttöä voidaan pitää riskienhallinnan kannalta pääsääntöisesti parempana, kuin standardimenetelmää. Tämä perustuu siihen, että näitä malleja käytettäisiin liiketoiminnan tukena, esimerkiksi lainan hinnoittelussa, mikä olisi perusteltu mittari lainan aiheuttamasta luottoriskistä⁶⁶. IRB-menetelmä on kuitenkin mahdollistanut matalampien riskipainojen käytön, mikä on osaltaan kannustanut pankkeja korkeatasoisten luottoriskien arviointimenetelmien kehittämiseen, mutta tuonut mukanaan myös matalampien riskipainoluokitusten hyödyt. Suurimpia hyötyjä on

⁶⁵ EKP, 2025

⁶⁶ Finanssivalvonta, 2021, Basel III:n viimeistely toteutettavissa EU:ssa

pyrityt rajoittamaan kokonaisriskipainolattian avulla.⁶⁷ Sisäisten luokittelumallien käyttö edellyttää kuitenkin riittävän korkeatasoisia luottoriskien arviointimenetelmiä. Lisäksi se edellyttää toimivaltaisen valvontaviranomaisen hyväksyntää.⁶⁸ Kokonaisriskipainolattiaan perehdytään syvemmin luvussa 4.1, sillä sitä voidaan pitää erityisesti CRR3:n myötä implementoituna mekanismina.

Luottoriskiä pienentävänä menetelmänä pankki voi hyödyntää vakuuksia. Käytännössä lainalle asetettava vakuus, kuten kiinteistövakuus, toimii lainan panttina. Pankille vakuus merkitsee täten lainan takaisinmaksulle asetettua suojaa. Tämä perustuu siihen, että vakuudeksi asetettu kiinteistö voidaan tarvittaessa realisoida, mikäli lainan ottajaosapuoli ajautuu maksukyvyttömäksi eikä suorita velvoitteitaan lainan takaisinmaksusta. Vakavaraisuuslaskennassa lainalle annettu vakuus huomioidaan riskiä pienentävänä menetelmänä tietyin ehdoin ja täten esimerkiksi kiinteistövakuudet ovat merkittävä tekijä pankin vakavaraisuuden laskennassa. Näitä ehtoja ja vakuuden vakavaraisuuskelpoisuutta tarkastellaan myöhemmin, etenkin tutkielman luvussa 3.6.

2.5.2 Pankin omat varat ja riskipainotetut erät

Vakavaraisuuden laskenta on yksi merkittävistä pankkien toiminnan valvontamenetelmistä, joka perustuu EU:n vakavaraisuusasetukseen sekä kansallisella tasolla luottolaitoslakiin. Vakavaraisuuden sääntelyllä pyritään varmistamaan, että pankilla on jatkuvasti riittävä määrä omia varoja kattamaan pankkiin ja sen ulkopuoliseen toimintaympäristöön liittyvät riskit. Kuten edellä tutkielmassa on todettu, vakavaraisuuden sääntelyn peruseriaate on, ettei pankki saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuisi olennaista vaaraa sen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Jotta tällaista riskiä ei synny, on pankilla oltava etenkin terveet,

⁶⁷ Wuolijoki, 2022, s. 52

⁶⁸ Wuolijoki, 2022, s. 52

tehokkaat ja kattavat toimintatavat, joiden avulla se voi seurata ja ylläpitää sen pääoman määrää, laatua ja jakautumista.⁶⁹

Pankin vakavaraisuussuhde määrittää sen omien varojen määrän suhteessa riskipainotettuihin eriin eli RWA:han (eng. Risk-Weighted Assets). Tämä tarkoittaa sitä, että vakavaraisuuden sääntelyn lähtökohtana on, että pankin omien varojen on vastattava tiettyä suhteellista vähimmäismäärää pankin kokonaisriskistä.⁷⁰ Tämän lisäksi vakavaraisuussääntely asettaa vaateet siitä, minkälaisilla rahoitusinstrumenteilla pankilta vaaditut omat varat voidaan kattaa. Vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 92 artiklan 1 kohta määrittää nämä omien varojen vaatimukset, joita pankkien on noudatettava. Asetuksen 92 artiklan 1 kohdan a-c alakohtien mukaan pankin ydinpääoman (CET1) osuus tulee olla 4,5 %, ensisijaisen pääoman (T1) osuus 6 %, kokonaispääomaosuus 8 % ja vähimmäisomavaraisuusaste 3 %.

Basel III:n mukainen pääoma on määritelty keskittymään erityisesti korkealaatuiseen pääomaan, jonka voidaan katsoa kattavan mahdolliset tappiot. Etenkin Basel III -sääntelyn myötä on pyritty pääoman luokitteluun ja käyttöön on otettu selkeä jatkuvuus- ja lopettamisperusteinen kehys (eng. going concern ja gone concern). Tämän lisäksi etenkin pääomasta tehtäviä vähennyksiä ja erityisvaateita on pyritty yhdenmukaistamaan kansainvälisesti, jotta epäjohtonmukaisuuksia eri lainkäyttöalueiden välillä on pystytty kitkemään.⁷¹

Pankin omien varojen kokonaismäärä koostuu vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 118 alakohdan mukaan eri pääomatyypeistä: ensisijaisesta pääomasta (T1), joka on pankin ydinpääoman (CET1) ja ensisijaisen lisäpääoman (AT1) summa, ja pankin toissijaisesta pääomasta (T2). Asetus antaa tarkat määrittelyt sille, mitä eriä kuhunkin edellä mainittuun pääomatyyppiin voidaan lukea ja miten omaisuuseriä tulee

⁶⁹ Wuolijoki, 2022, s. 47-49

⁷⁰ Wuolijoki, 2022, s.48

⁷¹ BIS, n.d., Definition of capital in Basel III – Executive Summary, s. 1

käsitellä pankin vakavaraisuussuhteen määrittelyssä. Merkittävää pääoman luokittelussa on muun muassa going concern ja gone concern -periaatteet.⁷²

Pankin ydinpääoma eli CET1-varat (eng. Common Equity Tier 1) voivat vakavaraisuusasetuksen mukaan koostua pääsääntöisesti seuraavista eristä: pääomainstrumentit, instrumentteihin liittyvät ylikurssirahastot, kertyneet voittovarot, kertyneet muun laajan tuloksen erät, muut rahastot ja yleisten pankkiriskien rahastot. Edellä esitetyt erät voidaan lukea CET1-varoiksi kuitenkin vain, mikäli ne ovat laitoksen käytettävissä välittömästi ja rajattomasti riskien tai tappioiden kattamiseksi. Tämän lisäksi pääomainstrumenttien liikkeeseenlaskujen on oltava toimivaltaisen viranomaisen hyväksymiä, jotta ne voidaan laskea osaksi pankin ydinpääomaa.⁷³ Ydinpääoma on täten sääntelyn nojalla korkealaatuisinta pääomaa, sillä sen voidaan katsoa kattavan tappiot välittömästi niiden syntyessä. Täten ydinpääoman katsotaan olevan osa toiminnan jatkuvuutta eli going concern -periaatetta⁷⁴.

Vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 3 luvun 1 jakso määrittää myös ensisijaisen lisäpääomaan luettavat erät ja instrumentit. Pääsääntöisesti AT1-erät eivät täytä kaikkia CET1-erien kriteerejä, mutta niiden voidaan katsoa olevan laadukkaampia kuin toissijaisen pääoman. Hyväksyttävät AT1-erät koostuvat muun muassa seuraavista: (EU) 575/2013 52 artiklan mukaiset pääomainstrumentit sekä näihin liittyvät ylikurssirahastot, mikäli näitä ei katsota ydinpääoman (CET1) tai toissijaisen pääoman (T2) eriksi. Yhdessä AT1-eriksi ja CET1-eriksi laskettavat omaisuuserät muodostavat pankin ensisijaisen pääoman.⁷⁵

Pankin toissijaisen pääoman (T2) erät on puolestaan määritelty vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 62 artiklassa ja siihen luettavat instrumentit 63 artiklassa. Pääsääntöisesti

⁷² BIS, n.d., Definition of capital in Basel III – Executive Summary, s. 1-2

⁷³ (EU) 575/2013 26 artikla 1-2 kohta

⁷⁴ BIS, n.d., Definition of capital in Basel III – Executive Summary, s. 1-2

⁷⁵ (EU) 575/2013 25 artikla

toissijaisen pääoman erät eivät ole yhtä helposti realisoitavissa kuin ydinpääoma ja T2-luokkan omaisuuserien sääntelyn mukaiset kriteerit ovat löyhemmät kuin ensisijaisen lisäpääoman sääntelykriteerit. Toissijaisen pääoman erien ei ensisijaisesti katsota olevan toiminnan jatkuvuuden kannalta välttämätöntä, minkä vuoksi sen katsotaan puolestaan olevan osana gone concern -periaatetta. Tämän periaatteen mukaan T2-erien tarkoituksena on kattaa syntyneet tappiot ennen kuin sidosryhmät altistuvat tappioille.⁷⁶

CRR-asetuksen (EU) 575/2013 92 artiklan 2 kohdan mukaan laitoksen on laskettava vakavaraisuussuhteensa kolmessa erässä. Ydinpääoman määräksi lasketaan CET1-varat prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä, ensisijaisen pääoman osuudeksi lasketaan T1-varat prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä ja kokonaispääoman osuudeksi lasketaan laitoksen omat varat prosenttiosuutena pankin kokonaisriksin määrästä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ydinpääoman suhde kertoo, kuinka paljon pankilla on tappiota ensisijaisesti kattavaa CET1-pääomaa suhteessa riskeihin, kuinka paljon sen ydinpääoman ja lisäpääoman summa on suhteessa riskeihin ja kuinka paljon sen ydinpääoman, lisäpääoman ja toissijaisen pääoman summa on suhteessa pankin riskeihin.⁷⁷

Vakavaraisuussääntelyn tarkoituksena on täten varmistaa, että pankin pääoman määrä suhteutetaan siihen vaikuttavaan todelliseen riskitasoon. Tämän lisäksi sääntelyn voidaan katsoa ottavan huomioon muun muassa eri omaisuuserien piirteet luokittelemalla eri pääomalajit niiden laadun mukaan. Pankin vakavaraisuussuhteen perustuessa pääoman ja riskipainotettujen erien suhteeseen, heikkenee pankin vakavaraisuussuhde, mikäli sen pääoma pienenee. Lisäksi vakavaraisuusasetuksen minimivaatimusten vuoksi pankin pääomavaatimukset elää suhteessa sen riskeihin. Tämä ilmenee muun muassa siten, että riskien kasvaessa pankin pääomavaatimus kasvaa.⁷⁸

⁷⁶ BIS, n.d., Definition of capital in Basel III – Executive Summary, s. 1-2

⁷⁷ (EU) 575/2013 92 artikla 2 kohta a-c alakohdat

⁷⁸ Wuolijoki, 2022, s. 51-53

Pankin vakavaraisuussuhteen osalta pääoman lisäksi merkityksellistä on sen kokonaisriskin määräytyminen. Pääomaa tarvitaan sitä enemmän, mitä enemmän pankki ottaa riskejä. Pankilta vaadittu pääoman määrä riippuu täten olennaisesti sen riskien suuruuteen, minkä myötä pankin tulee tietää siihen kohdistuvien riskien suuruus. Kokonaisriskin katsotaan muodostuvan riskipainotetuista eristä eli RWA:sta (eng. Risk Weighted Assets). RWA ei ole suoraa kirjanpidollinen omaisuuserä, vaan se kuvaa pankin riskialtistumien määrää painotettuna normatiivisilla riskikertoimilla.⁷⁹ Riskikertoimien määräytymiseen on sovellettavissa kaksi menetelmää, standardimenetelmä ja sisäisten mallien menetelmä, joita käsitellään myöhemmin tässä tutkielmassa.

Luottoriskiä tarkasteltaessa lähtökohta on sama: jokaiselle luotolle tulee asettaa sen riskisyyden mukainen riskipaino, joka määrittää, kuinka paljon kyseinen vastuun katsotaan kasvattavan pankin riskipainotettuja eriä. Täten pääsääntönä voidaan pitää, mitä suurempi luottoriski vastuuseen liittyy, sitä korkeampi riskipaino sille asetetaan ja enemmän omaa pääomaa pankilta edellytetään. Tämän voidaan katsoa heijastuvan myös pankin luotonmyöntöön, sillä korkeamman riskipainon luotot sitovat enemmän pääomaa, mikä puolestaan vaikuttaa esimerkiksi lainan hinnoitteluun korkojen määrän muodossa. Pääsääntönä voidaan täten pitää, että riskipitoisemmat luotot ovat myös kuluttajalle kalliimpia kuin matalariskiset.⁸⁰

Kiinteistövakuuksia pidetään vakavaraisuuslaskennassa luottoriskiä pienentävänä menetelmänä. Tämän vuoksi kiinteistövakuudet ovat etenkin vakavaraisuusasetuksessa keskeisessä roolissa ja niiden sääntelyllä pyritään varmistamaan, että vakuutta voidaan todella pitää luottoriskiä pienentävänä menetelmänä. Täten kiinteistövakuudet eivät ole vain pankin liiketoiminnan kannalta merkityksellinen keino suojata luoton takaisinmaksua, vaan sen vaikutukset heijastuvat laajasti pankin vakavaraisuuden sääntelyn edellyttämään määrittelyyn.⁸¹

⁷⁹ EKP, 2021

⁸⁰ Wuolijoki, 2022, s. 48

⁸¹ Wuolijoki, 2023, s. 6

3 Kiinteistövakuudet pankkitoiminnassa

3.1 Kiinteistövakuuden käsite ja sen oikeudellinen perusta

Luottokäytännössä vakuuden jaottelu on pääsääntöisesti kaksijakoinen: reaalivakuudet ja henkilövakuudet. Reaalivakuudet perustuvat siihen, että luoton vakuutena toimii omaisuus, kun taas henkilövakuudessa vakuutena toimii yksityishenkilön antama takaus.⁸² Reaalivakuudet ovat osaltaan yksi luotonannon merkittävimmistä vakuusmuodoista⁸³, kun puolestaan henkilötakausten määrä on ollut etenkin viime vuosina laskusuhdanteinen⁸⁴.

Luoton vakuutena olevan omaisuuden juridinen termi on pantti⁸⁵. Panttauksella on lainsäädännöllisesti melko löyhä määritelmä, johtuen pääasiassa sen vähäisestä lainsäädännöllisestä normistosta sekä moniselitteisestä määritelmästä⁸⁶. Keskeistä kuitenkin on, että panttioikeus toimii saamisoikeuden vakuutena, joka ilmenee velkojan ja vakuutena olevan omaisuuden omistajan välisenä oikeussuhteena⁸⁷.

Kiinteistön ollessa kiinteää omaisuutta lukeutuu kiinteistövakuus reaalivakuuksien joukkoon. Kiinteistöpanttioikeuden kohteena eli pantattuna omaisuutena toimii täten omistusoikeus tiettyyn kiinteistöön, sen määräalaa tai määräosaan. Keskeistä kuitenkin on se, ettei panttia anneta velkojan haltuun, vaan pantattu kiinteistö jää sen omistajan tavanomaiseen hallintaan ja käyttöön. Edellytyksenä panttaukselle kuitenkin on, että kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto eli kiinteistön omistuksen rekisteröinti.⁸⁸

Kiinteistö voi toimia velan vakuutena turvaamalla sen takaisinmaksun. Käytännössä tämä tarkoittaa, että velkoja saa myydä vakuudeksi annetun kiinteistön ja käyttää myynnistä

⁸² Makkonen, 2016, s. 207

⁸³ Niemi, 2020, s. 1

⁸⁴ Makkonen, 2016, s. 207

⁸⁵ Makkonen, 2016, s. 207

⁸⁶ Wuolijoki, 2023, s. 3-4

⁸⁷ Niemi, 2020, s. 1

⁸⁸ Niemi, 2020, s. 2 ja Maakaari (540/1995) 16 luku 1 § 1 momentti

saadut varat luoton maksuun, mikäli luotonottaja ei maksa velkaa takaisin pankille. Koska kiinteistö jää yleensä velallisen omistukseen ja hallintaan, on panttioikeuden kannalta merkityksellistä tarkastella, millä tavoin panttaus kiinteistöön toteutetaan, jotta vakuus on oikeudellisesti pätevä. Vaikka kiinteistö toimii vakuutena taloudellisessa merkityksessä, panttioikeus ei kohdistu suoraan kiinteistöön, vaan kiinnityksen perusteella annettuun panttikirjaan. Käytännössä vakuudeksi asetetulle kiinteistölle haetaan kiinnitystä, jonka vahvistamisen seurauksena syntyy panttikirja. Panttikirja annetaan velkojalle eli pankille velan pantiksi. Panttioikeuden näkökulmasta vakuuskohteena toimii siten kiinteistö, mutta panttina toimii kiinteistölle vahvistettu panttikirja. Panttikirjan panttauksen myötä pankille syntyy panttioikeus kiinnitykseen, mikä antaa pankille oikeuden realisoida kiinteistö ja saada suorituksensa sen arvosta ennen muita velkojia.⁸⁹

Kiinteistövakuudet luokitellaan etenkin pankkitoiminnan ja pankkien liiketoiminnan näkökulmasta pääsääntöisesti kahteen kategoriaan: asuinkiinteistöt ja liikekiinteistöt. Asuinkiinteistöiksi luokitellaan muun muassa omistusasunto, asuinkerrostalo tai rivitalo, joissa voidaan asua ympärivuotisesti. Asuinhuoneistoja voidaan yleisesti pitää matalariskisempinä vakuuksina, sillä tyypillisesti niillä on vakaampi arvonkehitys, parempi jälkimarkkina ja täten niistä voidaan hyväksyä korkeampi vakuusarvo. Liikekiinteistöjä ovat puolestaan toimisto-, liike-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt. Näihin voidaan tyypillisesti soveltaa asuinkiinteistöjä tiukempia ehtoja ja matalampia vakuusarvoprosentteja, sillä niiden arvo on usein sidoksissa vuokratuottoihin tai taloussuhdanteisiin. Lisäksi niitä voi olla vaikeampi realisoida ja niihin kohdistuva arvovaihtelu on lähtökohtaisesti suurempaa, kuin asuinkiinteistöillä.⁹⁰

Panttioikeudellisesta näkökulmasta asuin- ja liikekiinteistöjen oikeudellinen luonne on pääsääntöisesti yhtenevä. Panttioikeuden synty, realisointi sekä panttioikeuden tuottama etusija määräytyvät kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen perusteella, eikä

⁸⁹ Wuolijoki, 2023, s. 39-40

⁹⁰ Ks. Arala ja muut, 2024

kiinteistön käyttötarkoituksella ole näiden kannalta ratkaisevaa merkitystä. Panttioikeus kohdistuu siten kiinteistöön esineoikeudellisena vakuutena riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistöä asumiseen vai liiketoimintaan.⁹¹ Kiinteistön käyttötarkoituksella voi kuitenkin olla merkitystä erityisesti vakuuden arvostukseen, realisointimahdollisuuksien sekä vakavaraisuussääntelyn näkökulmasta, joissa asuin- ja liikekiinteistöjen välillä tehdään erottelua. Näitä eroja käsitellään myöhemmin tutkielman edetessä.

3.2 Kiinteistövakuuden rooli pankkien luotonannossa

Suomen pankkisektorilla asuntojen ja kiinteistöjen rahoittaminen kattaa huomattavan osan kaikista pankkien myöntämistä kotitalous- ja yritysluotoista. Yksinomaan kiinteistövakuudellisia kotitalous- ja yritysluottoja oli noin 59 % koko pankkisektorin kotitalous- ja yritysluottokannasta. Kiinteistövakuuden ollessa yksi yleisimmistä luotonannon vakuusmuodoista⁹², voidaan sen roolia täten pitää myös pankin liiketoiminnan kannalta erityisen merkittävänä.⁹³

Vakuudella on merkittävä rooli luotonantajan eli pankin saamisten turvaamisessa. Vaikka pankit suorittavatkin laajamittaiset stressitestit sekä arvioivat kokonaisvaltaisesti asiakkaidensa luottoriskiä, ei se yksinomaan luo riittävää turvaa maksun takaisinsaannille.⁹⁴ Vakuuden vaatimista voidaan luonnehtia juridisena keinona pienentää pankin riskiä menettää saamisensa asiakkaan maksukyvyttömyystilanteessa.⁹⁵

Lähtökohtana pankin myöntämälle luotolle ei kuitenkaan ole vakuus, vaan luoton takaisinmaksu ilman vakuuden realisointia. Tämä tarkoittaa, sitä ettei sääntely erikseen

⁹¹ Wuolijoki, 2023, s. 40

⁹² Niemi, 2020, s. 1

⁹³ Arala ja muut, 2024, s. 9

⁹⁴ Arala ja muut, 2024, s. 9

⁹⁵ Wuolijoki, 2023, s. 6

määrää vakuuden vaatimista osana luotonantoa, vaan luoton myöntämisen tulisi perustua yksinomaan asiakkaan luottokelpoisuuteen.⁹⁶ Vakuudettoman luotonannon ollessa vaihtoehto, pankin on arvioitava luotonantoon liittyvää luottoriskiä myös vakavaraisuussäätelyn näkökulmasta. Pääomavaatimusten perustuessa pankin omien varojen määrään suhteessa sen kokonaisriskiin, on luottoriskin minimoimisella vaikutuksia pankin pääomavaateisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vakuuksien pienentäessä luottoriskiä, pienentää se myös pankilta vaadittavan oman pääoman määrää. Tästä syystä pankeille on kannattavuuden näkökulmasta tärkeää pyrkiä pitämään pääomavaatimukset mahdollisimman maltillisina, mikä osaltaan selittää vakuudellisten luottojen keskeisen aseman pakkien liiketoiminnassa.⁹⁷

Kiinteistövakuuden rooli luottoriskin hallinnassa korostuu, sillä panttioikeus suojaa siltä, ettei pantattua omaisuutta käytetä muuhun, kuin velkojen takaisinmaksuun. Tämän edellä kuvatun omistajanvaihdossuojan lisäksi panttioikeus luo pankille etuoikeusaseman, joka tarkoittaa, että pankilla on oikeus saada pantatusta omaisuudesta maksu ennen luotonsaajan muita mahdollisia velkojia. Maakaaren 540/1995 17 §:n 5 momentti ja Maksunsaantijärjestyksestä annetun lain 1578/1992 1 § sääntelevät pankin etuoikeusasemasta kiinteistövakuuden realisoinnin yhteydessä. Tämä sääntely luo pankin riskienhallinnan kannalta merkittävän seikan, sillä pankilla on täten asiakkaan maksukyvyttömyystilassa etusijainen oikeus enintään panttikirjan osoittamaan määrään.⁹⁸

Kiinteistövakuuden roolia ja merkityksellisyyttä tarkastellessa tulee kuitenkin huomioida panttioikeuden määritelmä omatoimisesta panttirealisaatiosta. Panttioikeudessa tämä tarkoittaa sitä, että velkoja voi omatoimisesti ryhtyä pantin myyntiin ilman viranomaispäätöksiä tai -apua. On kuitenkin tärkeä huomioida, että omatoiminen panttirealisaatio tulee kyseeseen ainoastaan irtaimen osalta, eikä sitä voi soveltaa muun

⁹⁶ Finanssivalvonta, 2018b, s. 35

⁹⁷ Wuolijoki, 2023, s. 32

⁹⁸ Wuolijoki, 2023, s. 6

panttioikeuden tavoin kiinteistövakuuksiin. Kiinteistövakuuden realisointi tapahtuu ainoastaan Ulosottokaaren 705/2007 määräämällä tavalla.⁹⁹ Tämän lisäksi on syytä huomioida panttioikeuden vanhentumattomuus. Panttioikeuden erityispiirteenä voidaan pitää myös sen vanhentumattomuutta, joka poikkeaa esimerkiksi velan ja takausvastuiden vanhenemisistä. Vaikka panttioikeuden mukaan vakuus ei vanhene kuten itse saatava, ei se käytännössä tuo pankkitoiminnan näkökulmasta lisäarvoa. Tämä johtuu siitä, että on tyypillistä realisoida vakuus jo ennen saatavan lopullista vanhentumista.¹⁰⁰

Laki asuntolainan valtioneuvoston asetuksella 340/2025 4 § säätelee asuntolainan ensisijaisesta vakuudesta. Asuntoluottoa myönnettäessä luoton ensisijaisena vakuutena toimii itse ostettava kohde. Tällöin kiinteistövakuuksien jaottelu luonnistuu pääsääntöisesti asuinkiinteistöihin ja liikekiinteistöihin. Ostettavan kohteen ollessa luoton ensisijainen vakuus, tarkoittaa tämä sitä, että asuntoluoton vakuutena toimii ostettava omakotitalo, paritalo, loma-asunto tai tontti. Yrityslainojen ja yritysten investointien vakuutena toimii puolestaan pääsääntöisesti liikekiinteistöiksi luokiteltavat tilat, kuten toimistotilat, varastot, tuotantotilat tai liikehuoneistot. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vakuuden on ensisijaisesti oltava se kohde, jota laina koskee.¹⁰¹

Kuten muihinkin luottoihin, liittyy kiinteistövakuudellisiin vastuisiin silti riski siitä, ettei luotonsaaja pysty maksamaan takaisin pankilta samaansa lainaa. Tämän vuoksi on tärkeää tarkastella, miten panttina toimivat kiinteistövakuudet vaikuttavat luottoriskeihin varautumiseen muita luotonannon ehtoja määriteltäessä.¹⁰² Yhtenä esimerkkinä tällaisesta luotolle määrityvästä ehdosta on asiakaskohtainen lainan marginaali. Lainan marginaali on yksi osa asuntolainalle määräytyvästä kokonaiskorosta. Pankin eli luotonantajan näkökulmasta lainan marginaali on riskienhallintakeino, joka kattaa luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä ja kustannuksia. Marginaalin suuruuteen

⁹⁹ Wuolijoki 2023, s. 6-7

¹⁰⁰ Wuolijoki, 2023, s. 5 ja 7-8

¹⁰¹ Laki asuntolainan valtioneuvoston asetuksella 340/2025 4 § ja OP Pohjola, n.d., Asuntolainan vakuudet

¹⁰² Wuolijoki ja Hemmo, 2023

vaikuttavat täten muut luottoriskin hallinnan keinot esimerkiksi juuri lainalle annetut vakuudet.¹⁰³

3.3 Vakuuden arviointiprosessi osana luotonmyöntöä

Vakuuden arviointiprosessi perustuu siihen, että pankki määrittää vakuuden käyvän arvon luotonmyöntöhetkellä luotettavien ja standardisoitujen menetelmien avulla. Arvioinnissa on hyödynnettävä kansainvälisesti tunnistettuja arvonmääritysstandardeja, ja arvioijan tulee olla ammattitaitoinen sekä riittävän riippumaton luottopäätösprosessista. Vakuuden arvo toimii keskeisenä lähtökohtana luottoriskin arvioinnille, ja esimerkiksi rakennushankkeiden osalta arvostus perustuu kohteen arvioituun arvoon sen valmistuessa.¹⁰⁴

Luotonmyönnön prosessin, tulee perustua kokonaisuudessaan toimivan johdon hyväksymään luotonmyöntöohjeistukseen ja olennaista on, että koko luotonmyöntöprosessi on todennettavissa myöhemminkin. Luottolaitoslain (610/2014) mukaan pankin tulee säilyttää luotonmyönnön ohjeet ja toimintatapoihin liittyvät asiakirjat vähintään kymmenen vuotta sen kalenterivuoden päättymisestä, kun niitä viimeksi on sovellettu¹⁰⁵. Tämän vuoksi luotonmyönnön ja sen prosessin tulee olla asianmukaisesti dokumentoitu ja asiakirjojen tulee sisältää yksityiskohtaiset tiedot esimerkiksi esityksestä, päätöksestä ja ajankohdista sekä perustelut luottopäätökselle.¹⁰⁶ Dokumentaation tulee kattaa myös menettelytavat luottojen muuttamisesta, luottojen uudistamisesta ja jälleenrahoitusta koskevista prosesseista¹⁰⁷. Luottoasiakirjat, dokumentit ja päätöksen perustelut tulee säilyttää vähintään siihen saakka, kun luotto on maksettu takaisin pankille¹⁰⁸.

¹⁰³ Esim. Nordea, n.d., Asuntolainan korko ja OP Pohjola, n.d., Asuntolainan korko

¹⁰⁴ Finanssivalvonta, 2015, s. 8

¹⁰⁵ Luottolaitoslaki (610/2014) 10 luku 11 b §:n 1 momentti

¹⁰⁶ Finanssivalvonta, 2018a, s. 18

¹⁰⁷ Luottolaitoslaki (610/2014) 9 luku 10 §:n 1 momentti ja Finanssivalvonta, 2018b, s. 17

¹⁰⁸ Finanssivalvonta, 2018a, s. 18

Vakuuden arvioinnin ollessa osa luotonmyöntöprosessia, on myös vakuuden hyväksymisestä ja arvostuksesta laadittava asianmukaiset dokumentaatiot. Vakuusarvioijan ollessa luotonmyöntöprosessista irrallinen ja puolueeton asiantuntija, käytetään vakuusarvioinnin yhteydessä laadittua dokumentaatiota osana varsinaista luotonmyöntöä, sillä vakuudelle annettua arvoa käytetään lopullista luottopäätöstä tehdessä.¹⁰⁹ Pankin on varmistettava, että sillä on kunkin arvioidun kiinteistövakuuden osalta selkä arvonmääritysraportti, jonka on sisällettävä kaikki olennaiset osatekijät sekä tarvittavat ja riittävät tiedot näiden ymmärtämiseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että raportin on pidettävä sisällään etenkin tiedot vakuuden viitearvosta, arvonmäärityksessä käytettävistä lähestymistavoista, menetelmistä ja oletuksista sekä kaikki tiedossa olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa vakuuden arvoon lyhyellä aikavälillä. Näiden lisäksi on tärkeää, että dokumentaatioissa kuvataan merkittävät tiedot vakuudesta. Näitä tietoja ovat muun muassa kiinteistön tyyppi, laatu, ikä, kunto ja käyttötarkoitus sekä sijainti, paikalliset markkinaolosuhteet ja sen likviditeetti.¹¹⁰

Dokumentaation avulla pankin on tarkasteltava saamaansa arvonmääritystä kriittisesti. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että pankki varmistaa ovatko arvioinnissa käytetyt lähestymistavat ja oletukset selkeitä ja läpinäkyviä, perustuvatko ne varovaisuuteen ja onko vertailukohteet eli vertailuarvona käytetyt kiinteistöt määritellyt selkeästi ja asianmukaisesti. Mikäli pankki havaitsee puutteita arvioinnissa, on sen ryhdyttävä toimiin, eikä luottopäätöksen perustana voi käyttää epäasianmukaista vakuuden arvostusta.¹¹¹

¹⁰⁹ Finanssivalvonta, 2018b, s. 17

¹¹⁰ EBA, 2020, s. 47

¹¹¹ EBA, 2020, s. 47

3.4 Vakuuden arvostus

Suomen pankkisektorin pankkeja koskee velvollisuus huolelliseen vakuuden arviointiin ja arvostukseen viranomaisnormien ja riskienhallintavelvoitteiden nojalla. Täten olennaisena osana kiinteistövakuuden hyväksymistä ja pankkien vakuudenhallintaa on vakuuden arviointi sekä kelpoisuuden että arvostuksen näkökulmasta ¹¹² Vakuuden arviointia koskevaan velvollisuuteen kuuluu muun muassa ennalta määritellyt menettelytavat vakuuksien hyväksymiselle ja luokittelulle sekä niiden sitovuuden, kattavuuden ja realisoitavuuden varmistamiselle. Tämän lisäksi pankit ovat velvoitettuja seuraamaan ja uudelleenarvioimaan säännöllisesti vakuuksien arvoa.¹¹³

Merkittävänä seikkana vakuuden hyväksymisprosessissa lainan vakuudeksi on sen vakuusarvon määrittäminen. Pankkien on laadittava sisäiset toimintaperiaatteet ja menettelytavat luoton vakuudeksi asetettavan kiinteistöomaisuuden arvon määrittämistä varten. Näiden toimintaperiaatteiden on määriteltävä käytettävät arvonmääritysmenetelmät ja mahdollisten kehittyneiden tilastollisten mallien käyttö tietyn vakuustyyppin osalta. Keskeistä on, että ennalta määritellyt menettelytavat perustuvat varovaisuuteen ja ovat linjassa vakuuden tyyppiin ja sen arvoon nähden.¹¹⁴

Vakuuden arvostuksessa keskeisenä seikkana on tunnistaa vakuusarvon ja markkina-arvon ero. Vaikka markkina-arvo kertoo olennaisesti kiinteistön arvostuksesta tietyssä markkinassa, ei sitä usein voida pitää suoraa vakuuden arvona. Vakuuden todennäköistä myyntihintaa eli käypää arvoa käytetään pääsääntöisesti vakuuden arvona.¹¹⁵ Vakuuden arvo lasketaan aina tapauskohtaiseksi eikä tiettyä prosentuaalista vakuusarvoa sovelleta automaattisesti tietyn vakuustyyppin kohdalla, vaikka suuntaa antavia prosentuaalisia lukuja voidaankin tarkastella¹¹⁶.

¹¹² Makkonen, 2016, s. 186

¹¹³ Makkonen, 2016, s. 245

¹¹⁴ EBA, 2020, s. 46

¹¹⁵ Niemi, 2020, s. 345

¹¹⁶ Ks. OP Pohjola, n.d., Asuntolainan vakuudet

Lähtökohtana minkä tahansa vakuuden arvioinnissa on, että sen arvo mahdollisessa realisointitilanteessa voi olla alhaisempi kuin pankin vastaanottaessa ja arvioidessa vakuutta. Vakuuden ollessa muodostaan riippumatta altis arvovaihtelulle, tulee pankin etukäteisesti määrittää vakuuslajikohtaiset arvostusprosentit.¹¹⁷ Sääntely ei kuitenkaan velvoita pankkeja julkaisemaan itse määrittämiään arvostusprosentteja, mutta yleisesti vakuusarvostusprosentit ovat kiinteistövakuuksien osalta 70-80 % niiden käyvästä arvosta¹¹⁸. Luottolaitoslain (610/2014) 15 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan pankki ei myöskään saa myöntää asuntolainaa, joka ylittää pääsääntöisesti 90 % vakuutena käytettävän omaisuuden käyvästä arvosta lainan myöntämishetkellä. Ensiasunnon hankinnan yhteydessä, lainaa voidaan myöntää enemmän, mutta kuitenkin enintään 95 % vakuuksien käyvästä arvosta. Käytännössä nämä raja-arvot asettavat enimmäisluototussuhteen.

Vakuuden arvostusprosentteja määrittäessä pankin tulee lisäksi noudattaa varovaisuutta ja arvostuksessa huolehtia, että vakuusarvon lopullinen määräytyminen on tapauskohtaista¹¹⁹. Esimerkiksi arvokkaampien kiinteistöjen osalta sovellettava vakuusarvostusprosentti voi olla yleistä kiinteistövakuuksiin sovellettavaa tasoa alhaisempi. Tämä on perusteltua, sillä tällaisen kiinteistövakuuden arvonekehitystä ja realisointihintaa voi olla vaikeampi ennustaa pienemmän markkinan vuoksi.¹²⁰

Lisäksi pankin tulee noudattaa varmuutta siitä, että vakuuden käyvän arvon määrittelyssä käytetään luotettavia ja kansainvälisesti tunnistettuja arvostusmenetelmiä¹²¹. Näitä yleisesti tunnettuja ja standardisoituja kiinteistön käyvän arvon määrittelymenetelmiä ovat esimerkiksi kauppaa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä¹²². Kiinteistövakuuden arvostuksessa voidaan käyttää yhtä tai useampaa menetelmää, mutta arviointitavasta

¹¹⁷ Wuolijoki, 2023, s. 32

¹¹⁸ Makkonen, 2016, s. 244

¹¹⁹ Finanssivalvonta, 2018b, s. 15

¹²⁰ Makkonen, 2016, s. 244

¹²¹ Ks. Finanssivalvonta, 2018b, s. 15

¹²² Ks. Hahtela, 2013, s. 9 ja International Valuation Standards Council 2022 s. 33

riippumatta pankin tulee varmistua siitä, että kiinteistövakuuden arvo saadaan riittävällä varmuudella arvioitua totuudenmukaisesti¹²³. Tarvittaessa määrittelyssä on otettava myös huomioon ESG-tekijät, jotka vaikuttavat vakuuden arvoon¹²⁴.

Arviointimenetelmän lisäksi vakuuden arvostuksessa merkityksellistä on sen ammattitaitoinen arviointi. Pankin tulee varmistaa, että kiinteistövakuuden arvo määritellään hyväksyttävien menetelmin sekä täysin luotonmyönnöstä riippumattomasti. Tämä konkretisoituu siten, että arvioijan tulee olla vakuusarviointiin perehtynyt sekä tarpeeksi riippumaton luoton myöntämisestä. Arvioijan tulee olla asiakassuhteesta täysin irrallaan eikä hän osaltaan voi osallistua luottoprosessiin tai asiakkaan maksukyvyyn arviointiin.¹²⁵

Arvioija voi olla pankin oma työntekijä, joka on perehtynyt vakuuden ammattitaitoiseen arviointiin ja on luotonmyöntöprosessista riippumaton tai se voi vastaavasti olla myös ulkoistettu taho, kuten esimerkiksi AKA-arvioija eli Suomen Kauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija. AKA-arvioija on veloitettu noudattamaan muun muassa kansainvälisiä arviointistandardeja ja hyvää arviointitapaa. Täten ulkopuoliset arvioijat ovat myös täysin luotonmyöntöprosessista irrallisia asiantuntijoita.¹²⁶ Vakuuden arviointitahosta riippumatta arvioijan tulee yksilöllisesti huolehtia tarvittavan ammattitaidon ylläpidosta¹²⁷. Vaikka vakuuden arvioija olisi pankin ulkopuolinen taho, kuten esimerkiksi AKA-arvioija, on vastuu ulkoistetusta toiminnasta silti pankilla. Pankin tulee täten varmistaa, että ulkopuolinen taho noudattaa pankin ohjeita ja menettelytapoja ja että vakuuden arvo on asianmukaisesti määritelty.¹²⁸

Kiinteistövakuuden arvioitsijan ammattitaidon lisäksi pankin tulee varmistaa arvostustehtävien sopiva hajauttaminen eri arvioijien kesken. Pääsääntöisesti tämä

¹²³ Ks. International Valuation Standards Council, s. 33

¹²⁴ EBA, 2020, s. 46

¹²⁵ Wuolijoki, 2023, s. 32-33

¹²⁶ Keskuskauppakamari, n.d., AKA and KHK Property Valuers

¹²⁷ Finanssivalvonta, 2018b, s. 16

¹²⁸ Finanssivalvonta, 2018b, s. 18

tarkoittaa että, arvioijaa tulisi vaihtaa, kun edellinen on tehnyt kaksi saman kiinteistöomaisuuden yksittäistä vakuusarvostusta. Yksittäisellä vakuusarvostuksella tarkoitetaan kiinteistökohtaista arviota eli arviota, joka tehdään yksittäisen kiinteistön perusteella eikä arviointi perustu indeksiin tai muuhun automaattiseen prosessiin.¹²⁹

Oikeudellisessa tarkastelussa on merkittävää huomioida vakuuden arvostusta ja kelpoisuutta koskevan normikehityksen oikeudellinen luonne. Normikehitys on muodostunut pankkien sääntelyä ja viranomaisvalvontaa varten eikä sillä ole sitovaa siviilioikeudellista perustetta. Vaikka pankki ei olisi tarkistuttanut vakuuden arvoa asiantuntijalla taikka hyväksyttävien menetelmin, ei se tee pankin ja asiakkaan välisestä luottopäätöksestä tai muusta sopimuksesta siviilioikeudellisesti pätemätöntä. Pankkioikeuden näkökulmasta sääntelynormiston rikkominen voi kuitenkin johtaa valvontaviranomaisen puuttumiseen ja hallinnollisiin seuraamuksiin.¹³⁰ Kiinteistövakuuksia koskevaa sitovaa normistoa vakavaraisuussääntelyn näkökulmasta perehdytään tarkemmin tämän tutkielman neljännessä pääluvussa. Myöhemmässä vaiheessa tarkastellaan lisäksi sitä, miksi luotonmyöntöprosessi ja vakavaraisuussääntely linkittyvät vahvasti yhteen, vaikka oikeudellisesta lähtökohdasta merkitys on eri.

Yks standardisoitu kiinteistön käyvän arvon määrittelyssä käytetty menetelmä on kauppa-arvomenetelmä, joka perustuu saatavilla oleviin markkinatietoihin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että arvostettavaa kiinteistöä verrataan avoimilla markkinoilla tehtyihin kauppoihin samanlaisista tai vastaavista kiinteistöistä.¹³¹ Tehtyjen kauppojen lisäksi tarkastelussa ja vertailussa voidaan ottaa huomioon myös välityskohteita ja tarjouksia. Kauppa-arvomenetelmässä olennaista on, että arvioitavaa kiinteistöä verrataan kohteisiin, jotka olisivat kilpailleet sen kanssa samoista markkinaosuuksista.¹³²

¹²⁹ Euroopan Keskuspankki, 2017, s. 93

¹³⁰ Wuolijoki, 2023, s. 36

¹³¹ Haahtela, 2013, s. 9

¹³² Ks. Maanmittauslaitos, 2025a

Kauppa-arvomenetelmän perustuessa vertailukelpoisuuteen on tärkeää, että arvioinnissa otetaan huomioon vertailutekijät. Vertailutekijät ovat piirteitä, jotka vaikuttavat markkinoilla olevasta kohteesta maksettavaan kauppahintaan. Vertailukohteita valittaessa on huomioitava, ettei arvioitavaa kiinteistöä tule verrata esimerkiksi kohteeseen, joka on rakentamaton tai kauppoihin, jotka on tehty sukulaisten kesken.¹³³ Yleisesti hyväksytyjä ja käytettyjä vertailutekijöitä ovat muun muassa kiinteistön sijainti ja neliöhinta sekä kiinteistön ikä ja ominaisuudet¹³⁴.

Vakuuden arvostus voi perustua myös tuottomenetelmään. Kiinteistön arvostus tuottomenetelmän avulla perustuu arvioitavan kiinteistön tulo- ja menotietoihin sekä pääomitusprosessin kautta saatavaan arvoon. Kuten kauppa-arvomenetelmääkin, voidaan tuottoarvomenetelmää käyttää luotettavasti vain, kun vertailutietoja on saatavilla. Lisäksi tuottoarvomenetelmässä hyödynnettävää kassavirtalaskelmaa voidaan soveltaa vain tietyille ajanjaksolle.¹³⁵

Tuottoarvomenetelmä perustuu kassavirtalaskelmiin, joissa arvioidaan muun muassa kiinteistöön kohdistuvia tai mahdollisia tuottoja sekä tuoton hankkimisesta aiheutuneita kustannuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistölle määritetty arvo perustuu pääsääntöisesti sen kykyyn tuottaa taloudellista nettotuloa tulevaisuudessa. Tuottoarvomenetelmän perusmallissa arvioitava kiinteistön ennalta määritellyn ajanjakson kassavirta diskontataan nykyarvoon diskonttokoron avulla. Täten pankkitoiminnassa tuottoarvomenetelmän käyttö soveltuu pääasiassa sijoitus- ja vuokrakiinteistöjen ja liikekiinteistöjen arvostuksessa.¹³⁶

Kolmas yleisesti käytössä oleva arviointimenetelmä on kustannusarvomenetelmä. Kustannusarvomenetelmä perustuu kustannusten suuruuteen, mitkä aiheutuisivat kiinteistön korvaamisesta vastaavalla ja arviointihetken mukaisella kiinteistöllä. Tämä

¹³³ Ks. Maanmittauslaitos, 2025a

¹³⁴ International Valuation Standards, n.d., s. 112

¹³⁵ Ks. Maanmittauslaitos, 2025c

¹³⁶ International Valuation Standards, n.d., s. 112

tarkoittaa sitä, että kustannusarvo perustuu todellisiin tai hyvin todennäköisiin kustannuksiin, jotka syntyisivät arvioitavan kohteen rakentamisesta. Kustannusten arvioinnissa otetaan huomioon kaikki tarkoituksenmukaiset kustannukset.¹³⁷

Kustannusarvomenetelmän käyttö vakuuden arvioinnissa on perusteltua etenkin, kun markkinadataa tai näyttöä vastaavanlaisten kiinteistöjen kauppahinnoista tai tuotoista ei ole saatavilla. Vaikka jokin muu arviointimenetelmä soveltuu tapaukseen paremmin, voidaan kustannusarvomenetelmää käyttää toissijaisena tai tuloksia vahvistavana lähestymistapana.¹³⁸ Kustannusarvomenetelmän käytössä on huomioitava, että aiheutuvat kustannukset eivät suoranaisesti kerro kohteen arvoa, minkä vuoksi menetelmää käytetään usein yhdessä muiden arviointimenetelmien kanssa¹³⁹.

3.5 Arvostuksen merkitys luottoriskin hallinnassa

Pankkien suuren luottokannan vuoksi, luotot ovat pankkien suurin luottoriskin lähde. Luottoriskillä tarkoitetaan riskiä taloudellisesta tappiosta, joka syntyy, kun luottosuhteen toinen sopimusosapuoli eli asiakas ei pysty täyttämään velvoitettaan.¹⁴⁰ Luottoriskin realisoituminen puolestaan viittaa tilanteeseen, jossa asiakas on todettu maksukyvyttömäksi eikä pankki saa takaisin lainaamaansa pääomaa ja sille kertyneitä korkoja. Tällaista luottoa kutsutaan järjestämättömäksi saamiseksi. Luotto on luokiteltava järjestämättömäksi, kun sovittu maksuerä on ollut eräänntyneenä 90 päivää tai vastaavasti, kun pankki katsoo sopimusosapuolen jättävän velvoitteensa todennäköisesti suorittamatta.¹⁴¹ Luottolaitoslain 9 luvun 10 §:n 3 momentti velvoittaa luottolaitoksia hallinnoimaan ja seuraamaan luottoriskejä sisältäviä varallisuus- ja

¹³⁷ Ks. Maanmittauslaitos, 2025b

¹³⁸ International Valuation Standards, n.d., s. 113

¹³⁹ Maanmittauslaitos, 2025b

¹⁴⁰ Finanssivalvonta, 2018b, s. 5

¹⁴¹ Euroopan Keskuspankki, 2020

velkaeriä jatkuvasti asianmukaisin ja tehokkain menetelmin, minkä vuoksi etenkin kiinteistövakuudellisten luottojen tarkastelu on keskeistä.¹⁴²

Järjestämättömät saamiset ovat merkittävässä roolissa pankkien luotonantokyvyn mittaamisessa. Maksamatta jääneet luotot pienentävät pankkien saamia ja aiheuttavat tappioita, jotka voivat heijastua pankin vakavaraisuuteen. Pankin pääoma vähenee tappion myötä eli pääsääntöisesti summalla, jota pankki ei saa perittyä asiakkaalta takaisin. Tämän myötä pankki voi ajautua tilanteeseen, jossa ei voi myöntää tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti luottoja kotitalouksille ja yrityksille. Tämä aiheuttaa myös riskin kokonaistaloudelle.¹⁴³ Yhteiskunnallisen merkityksen lisäksi luottojen korkosaamiset ovat pankkien keskeinen tulonlähde, minkä myötä järjestämättömät lainat voivat horjuttaa myös yksittäisen pankin toimintaa.¹⁴⁴

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) sääntelee luottolaitoksia koskevasta yleisestä riskienhallinnasta. Luottolaitoslain 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa sellaista riskiä, josta aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Tästä syystä ongelmaluottojen hallinta ja tarpeellinen hajauttaminen on keskeistä luottolaitoksen riskienhallinnassa.¹⁴⁵

Laajemmassa kuvassa järjestämättömät saamiset ovat merkittävä rasite koko pankin liiketoiminnalle niiden ollessa etenkin suuri kustannuserä. Saatavien tuottojen pienentyminen johtaa etenkin pidemmällä aikavälillä pankin kannattavuuden heikkenemiseen. Tämän lisäksi pankin on varauduttava luottotappioihin etukäteen. Luottotappioiden varalta pankin on kerättävä puskurivaroja, joista mahdolliset tappiot voidaan kattaa. Puskurin kerryttäminen ja käyttäminen järjestämättömien saamisten

¹⁴² Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) 9 luku 10 § 3 momentti

¹⁴³ Euroopan Keskuspankki, 2020

¹⁴⁴ Euroopan Keskuspankki, 2017

¹⁴⁵ Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) 9 luku 1 § 1 momentti

aiheuttamiin luottotappioihin, heikentää pankin kykyä rahoittaa uusia luottoja ja investointeja.¹⁴⁶

Luottosuhteen osapuolen ollessa maksukyvytön ei se suoraan johda maksamattoman luoton suuruiseen tappioon. Yksi keino luottoriskin hallintamenetelmä on vakuus ja sen avulla pankki voi kattaa osan mahdollisesta luottotappiosta. Pankki voi saada osan lainaamansa pääoman määrästä takaisin myymällä kiinteistön tai vastaavasti muun omaisuuden, jonka luotonottaja on antanut lainansa vakuudeksi. Täten vakuuden arvostaminen ja vakuuden arvon uudelleenmäärittäminen mahdollisimman tarkasti on merkittävää pankin luottoriskin hallinnassa ja vakavaraisuuden ylläpidossa.¹⁴⁷ Luottolaitoslain (610/2014) 9 luvun 12 §:n mukaan, pankin on kuitenkin huomioitava luottoriskin vähentämismenetelmistä, kuten vakuuksista syntyvät välilliset riskit. Vaikka vakuus lähtökohtaisesti vähentää luottoriskiä, voi se samalla luoda uuden riskin esimerkiksi, jos vakuuden arvo romahtaa tai se on vaikeasti realisoitavissa.¹⁴⁸

Vakuuden arvon tapauskohtaisen määrittämisen lisäksi merkittävässä roolissa on vakuuden arviointitiheys. Pääsääntönä pankin tulisi päivittää tarpeeksi useasti kaikki saamistensa vakuutena olevat erät. Ohjeena on, että liikekiinteistöjen arvostus tapahtuisi vähintään kerran vuodessa ja asuinkiinteistöjen arvostus puolestaan vähintään kerran kolmessa vuodessa, jotta vakuuden arvo pysyy linjassa markkinoiden kanssa. Mikäli markkinoilla tapahtuu negatiivisia muutoksia tai tietyn vakuuden arvossa havaitaan merkittävä lasku, tulee pankin tehdä vakuuden arvostus tätäkin arvostustiheyttä useammin.¹⁴⁹

Luottoriskin hallinnan keinona on myös lisävakuuksien asettaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että luotonottaja voi asettaa kiinnittämätöntä omaisuutta niin kutsutuksi lisäpantiksi. Tällä pyritään kompensoimaan suurempaa luottoriskiä ja lainan ollessa järjestämätön,

¹⁴⁶ Euroopan Keskuspankki, 2021

¹⁴⁷ Euroopan Keskuspankki, 2020

¹⁴⁸ Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) 9 luku 12 §

¹⁴⁹ Euroopan Keskuspankki, 2017, s. 95

lisävakuutta käytetään osana sen uudelleenjärjestelyprosessia. Lisävakuutena voi toimia esimerkiksi käteistalletus panttina, saamisten siirto tai uusi kiinteistövakuus. Lisävakuuksia hyväksyttäessä pankin tulee kuitenkin noudattaa erityistä varovaisuutta arvostaessaan toissijaisia tai huonommassa panttioikeudellisessa etuoikeusasemassa olevia pantteja.¹⁵⁰

Asuinkiinteistöjen osalta on Basel III -kehyksen myötä kehitetty lähestymistapoja, jotka huomioivat kiinteistöjen aiheuttamat riskit aiempaa paremmin. Yksi näistä riskisensitiivisemmistä menettelyistä on hyödyntää asuntolainan LTV-suhdetta riskipainon määräytymisen perusteeksi. LTV-suhteella tarkoitetaan lainan luototussuhdetta ja sen käyttöönotto myötä pankkien pääomavaatimukset perustuvat aiempaa tarkemmin todelliseen luottoriskiin standardimenetelmää hyödyntäessä. Luototussuhteen katsotaan heijastamaan paremmin myös markkinatilannetta.¹⁵¹ Tämä osaltaan vaatii pankkia ymmärtämään kiinteistövakuudellisiin vastuisiin liittyvä riskejään paremmin.

Luoton LTV-suhde perustuu luoton määrän ja vakuuden arvon suhteeseen. Tämä tarkoittaa sitä, että LTV-suhde on lainan määrän prosentuaalinen osuus kiinteistön arvioidusta arvosta. Täten LTV-perusteinen lähestymistapa ottaa huomioon jokaisen luoton yksittäisenä, minkä myötä jokaisen vastuun luottoriskiä voidaan tarkastella yksityiskohtaisemmin. LTV-suhteen kuvatessa lainan määrää suhteessa vakuutena olevan kiinteistön arvoon, voi korkean LTV-arvon saavat luotot aiheuttavat pankeille suuremman riskin muun muassa kiinteistöjen hinnanmuutosten vuoksi. Puolestaan luotot, joiden LTV-suhde on matala, voidaan pitää matalariskisempinä ja täten pankilla on kannustin myöntää alhaisemman LTV-suhteen luottoja. Nämä lainat tarjoavat pankeille puskurin epäsuotuisissa markkinaolosuhteissa.¹⁵²

¹⁵⁰ Euroopan Keskuspankki, 2017, s. 46

¹⁵¹ BCBS, 2017, s. 2

¹⁵² EBA, 2024b, Special topic – CRE-related risks

Sääntely velvoittaa pankkeja käyttämään luototussuhdetta myös myönnettävän lainan enimmäismäärän arvioinnissa. Enimmäisluototussuhteella eli lainakatolla tarkoitetaan sitä, kuinka suuri osa luotolle asetettavien vakuuksien käyvästä arvosta voidaan rahoittaa lainalla. Lainkatto täten määrittää luoton enimmäismäärän suhteessa annettujen vakuuksien arvoon luoton myöntämishetkellä. Pääsääntöisesti lainakattoa sovelletaan asuntojen hankintaan ja peruskorjaukseen myönnettäviin luottoihin. Nykyisin lainan määrä voi olla enintään 90 % luoton vakuuksien käyvästä arvosta, mutta ensiasunnon ostoja varten lainakatto voidaan kuitenkin asettaa 95 %:iin vakuuksien käyvästä arvosta.¹⁵³

Enimmäisluototussuhteesta säädetään luottolaitoslaissa (610/2014). Luottolaitoslain 11 § 1 momentin mukaan enimmäisluototussuhdetta sovelletaan, mikäli luotolla on tarkoitus hankkia asuinhuoneiston yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella sijaitseva kiinteistö. Enimmäisluototussuhdetta sovelletaan myös luottoihin, joilla on tarkoitus tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus. Luottolaitoslain 11 § 3 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on kuitenkin valtuus alentaa enimmäisluototussuhdetta enintään 10 prosenttiyksikköä rahoitusvakausriskien kasvaessa.

Vakuuden arvo on keskeisessä osassa myös luoton muiden ehtojen määrittelyssä. Se vaikuttaa suoraan tai välillisesti muun muassa luottopäätökseen ja luoton hinnoitteluun eli perittävän koron määrään. Tämän lisäksi vakuuden arvo vaikuttaa myös pankin tappioihin mahdollisen luottoriskin realisoitumisen yhteydessä. Täten virheellinen tai liian optimistinen kiinteistövakuuden arvostus voi heikentää pankin luottoriskien hallintaa ja voi johtaa aliarvioituun luottoriskiin.¹⁵⁴

¹⁵³ OP Pohjola, n.d., Lainakatto ja omarahoitusosuus: paljonko voisit saada asuntolainaa?

¹⁵⁴ Wuolijoki, 2022, kpl. 3.3

3.6 Kiinteistövakuuden hyväksyttävyyys vakavaraisuuslaskennassa

Vakuuden hyväksyttävyyttä osana luotonmyöntöä ohjaa pääsääntöisesti pankin määrittämät sisäiset ohjeet ja menettelytavat, jotka pohjautuvat muun muassa viranomaisohjeisiin ja kansalliseen lakiin, kuten luottolaitoslakiin. Kun puolestaan tarkastellaan pankin vakavaraisuutta ja vakuuksien vaikutuksia sen määrittelyyn, kiinteistövakuus ei vaikuta vakavaraisuuslaskentaan automaattisesti. Sen vaikutus edellyttää sääntelyssä asetettujen kelpoisuus- ja arvonmäärittämissä kriteerien täyttymistä. Vakavaraisuusasetus asettaa kiinteistövakuuksien kelpoisuudelle kriteerit, joiden tulee täytyä, jotta vakuus voidaan huomioida osana pankin vakavaraisuuden laskentaa.

Riskienvähentämismenetelmien hyväksyttävyyttä koskevista periaatteista säädetään vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 194 artiklassa. Artiklan mukaan kiinteistövakuus voidaan hyväksyä vain, jos tietyt oikeudelliset, taloudelliset ja riskienhallinnalliset edellytykset täyttyvät. Asetuksen 194 artikla asettaa täten vakuuden hyväksymiselle minimivaatimukset, joiden on täyttyvä, jotta vakuus voidaan vakavaraisuusasetuksen nojalla luokitella hyväksyttäväksi. Vakuuden kelpoisuuden määritelmää voidaan pitää tietynlaisena oikeudellisena lähtökohtana sille, voidaanko kiinteistövakuus huomioida vakavaraisuuslaskennassa vai ei. Hyväksyttävyyttä edellyttää, että kiinteistövakuus täyttää CRR 194 artiklan asettamat riskin vähentäjän edellytykset.¹⁵⁵

CRR 194 artiklan mukaan vakuusjärjestelyn tulee olla oikeudellisesti pätevä sekä täytäntöönpanokelpoinen kaikilla relevanteilla lainkäyttöalueilla. Tämä tarkoittaa, että pankin on pystyttävä luotettavasti osoittamaan vakuusjärjestelyn oikeudellinen pätevyys. Kiinteistövakuus voidaan täten ottaa vakavaraisuuslaskennassa huomioon vain, jos pankilla on todellinen oikeus realisoida vakuus velallisen maksukyvyttömyystilassa. Lisäksi CRR-asetuksen 194 artikla edellyttää, että asetettu vakuus on riittävän likvidi ja arvoltaan vakaa pitkällä aikavälillä. Tämän sääntelyedellytyksen voidaan katsoa

¹⁵⁵ (EU) 575/2013 194 artikla

perustuvan siihen, että vakuuden tulee tarjota todellista suojaa luottoriskiltä myös stressitilanteissa.

Kiinteistövakuuksien hyväksyttävyysskriteereistä säädetään tarkemmalla tasolla CRR-asetuksen 2 jaksossa. Standardimenetelmän mukaisessa vakavaraisuuslaskennassa kiinteistövakuus huomioidaan suoraa riskipainosäännöksissä, joten sääntely ei tarkenna erikseen kiinteistövakuuden hyväksyttävyydestä standardimenetelmän mukaisessa laskennassa. CRR 199 artikla säättää kuitenkin, että kiinteistövakuuksia voidaan käyttää vakuusmuotona, kun pankki soveltaa riskipainotettujen vastuuerien yhteismäärän ja odotettujen tappioiden yhteismäärän laskennassa IRB-menetelmää.

CRR 199 artikla jakaa hyväksyttävät kiinteistövakuudet kahteen ryhmään: asuinkiinteistöt ja liikekiinteistöt. Asuinkiinteistö määritellään CRR 199 artiklan 2 kohdan mukaan kiinteistöksi, joka on tai tulee olemaan kiinteistön omistajan tai edunsaajan käytössä tai vastaavasti vuokralle antama.¹⁵⁶ Vakavaraisuusasetuksen määritelmien mukaan asuinkiinteistöksi luokitellaan myös rakenteilla oleva asunnon luonteinen kiinteä omaisuus, jonka odotetaan täyttävän kaikki kansallisesti sovellettavien lakien ja määräysten mukaiset edellytykset sen asuinkäyttöön. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pankin on varmistettava, että kiinteistö valmistuessaan täyttää asuinkäyttöä koskevat vaatimukset hyväksyäkseen sen asuinkiinteistöksi. Lisäksi kiinteistöön kuuluva maa-alue luokitellaan osaksi vakuuskokonaisuutta ja täten luokitellaan asuinkiinteistöksi.¹⁵⁷ Liikekiinteistöksi luokitellaan puolestaan kiinteistöt, jotka eivät ole asuinkiinteistöjä, kuten esimerkiksi toimisto- ja muut liiketilat¹⁵⁸.

CRR 199 artiklan 2 kohdan a ja b alakohtien mukaan luoton vakuudeksi voidaan hyväksyä sellainen asuin- tai liikekiinteistö, jonka arvo ei olennaisesti riipu velallisen luottokelpoisuudesta eikä pankin luottoriski riipu olennaisesti vakuutena olevan

¹⁵⁶ (EU) 575/2013 199 artikla

¹⁵⁷ (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 75 alakohta

¹⁵⁸ (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 75 a alakohta

kiinteistön tuottamasta rahavirrasta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pääsääntönä velallisen maksukyvyyn tulee perustua yksinomaan muihin tulonlähteisiin, kun vakuutena olevaan kiinteistöön.¹⁵⁹

Yllä esitetystä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli laitos katsoo, että vakuudeksi asetettava asuinkiinteistö sijaitsee sellaisessa jäsenvaltiossa, jossa toimivaltaisen viranomaisen todisteen mukaan on hyvin kehittyneet ja vakiintuneet asuntomarkkinat. Tämän lisäksi historiallisten tappioiden on pysyttävä CRR 430 a artiklan mukaisten raja-arvojen alapuolella, jotta kiinteistö voidaan asettaa luottovastuun vakuudeksi.¹⁶⁰ Asuinkiinteistöjen osalta CRR 430 a artiklan 1 kohdan a alakohdan ja CRR 430 a artiklan 1 kohdan c alakohdan välinen tappiosuhde ei saa ylittää 0,3 %:ia eikä 430 a 1 kohdan b alakohdan ja 430 a 1 kohdan c alakohdan välinen tappiosuhde saa ylittää 0,5 %:ia. Jos kumpi tahansa raja-arvoista ylittyy tietyssä vuonna, ei laitos saa käyttää tätä lievennettyä asuinkiinteistöjen kelpoisuutta vakailta markkinoilla.¹⁶¹ Vastaavat edellytykset pätee liikekiinteistöille kehittyneillä liikekiinteistömarkkinoilla sekä 199 artiklan 4 a alakohdan mukaan kolmansissa maissa sijaitseviin asuin- ja liikekiinteistöihin¹⁶².

Vakavaraisuusasetus ei harmonisoi panttioikeuden syntymisen juridisia edellytyksiä, minkä vuoksi kiinteistövuokan kelpoisuus määräytyy sen valtion esineoikeudellisen sääntelyn mukaan, jossa kiinteistö sijaitsee. Tämä tarkoittaa sitä, ettei vakavaraisuusasetus itsessään määritä, miten kiinteistön panttioikeudesta tulee juridisesti pätevä. Tämän vuoksi CRR 194 artikla asettaa luottolaitoksille velvollisuuden varmistua siitä, että panttioikeus on juridisesti sitova ja täytäntöönpanokelpoinen sovellettavalla lainkäyttöalueella. Kuten tämän tutkielman luvussa 3.1 käsiteltiin, kiinteistöpanntioikeuden oikeudellista perustaa sääntelee Suomessa erityisesti Maakaari (540/1995). Jotta Suomen pankkisektorilla toimivat pankit saavat hyväksyä tietyn

¹⁵⁹ (EU) 575/2013 199 artikla

¹⁶⁰ (EU) 575/2013 199 artikla 2 kohta a ja b alakohdat

¹⁶¹ (EU) 575/2013 430 a artikla 1 kohta a-c alakohdat

¹⁶² (EU) 575/2013 430 a artikla 1 kohta d-f alakohdat ja (EU) 575/2013 199 artikla 4 a alakohta

kiinteistövakuuden vakavaraisuuslaskennassa tulee sen varmistua, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeus on Maakaaren mukaan juridisesti pätevä.¹⁶³

CRR 194 artiklan asettamat minimivaatimukset vakuuden kelpoisuudelle edellyttävät myös vakuuden realisointiprosessin toimivuutta, vakuuden hallinnan sisäisiä menettelytapoja sekä asianmukaisen dokumentaation laatimista ja säilyttämistä. Pankin tulee täten varmistua, että luottovastuun vakuutena oleva kiinteistö voidaan myydä tai realisoida ilman kohtuutonta viivettä ja arvonromahdusta. Lisäksi on varmistuttava, ettei vakuuden arvo altistu liiallisen voimakkaille heilahteluille suhdanteiden mukaan eikä arvo romahda suhteettomasti mahdollisessa kriisitilanteessa. Toimivaltaisen viranomaisen pyynnöstä pankin on toimitettava kirjallinen oikeudellinen lausunto, joka sisältää perustelut ja määrittelyt, joiden mukaan pankki on tehnyt päätöksen täyttääkö tietty kiinteistövakuus CRR 194 artiklan ensimmäisen kohdan mukaiset vakuuden kelpoisuuden vähimmäisvaateet.¹⁶⁴

Yllä esitetyin perustein pankin on arvioitava vakuudeksi asetettavan kiinteistön markkina-arvo luotettavasti ja arvioida sen likviditeetti sekä alttius arvovaihteluille. Lisäksi pankin tulee varmistua panttioikeuden juridisesta pätevyydestä ja panttioikeuden edellyttämistä toimintatavoista, jotta kiinteistö voidaan lukea luottoriskiä pienentävänä seikkana vakavaraisuuslaskennassa. Luottoriskiä alentavaksi menetelmäksi hyväksyttävä vakuus ei myöskään saa olla liikaa sidoksissa velalliseen tai hänen maksukykyynsä eikä pankki saa perustaa luottopäätöstään vakuuden hyväksyttävyyteen.

¹⁶³ (EU) 575/2013 194 artikla ja Maakaari (540/1995) IV osa

¹⁶⁴ (EU) 575/2013 194 artikla

4 CRR3 ja kiinteistövakuudelliset vastuut

4.1 Vakavaraisuussäntelyn uudistus

Alkuperäinen vakavaraisuusasetus (EU) 575/2013 eli CRR-asetus loi perustan EU:n vakavaraisuussäntelylle implementoimalla Basel III -kehikon keskeiset elementit, kuten riskipainotettujen saamisten laskennan, omien varojen vaatimukset sekä luottoriskin standardi- ja IRB-menetelmät osaksi lainsäädäntöä. Vakavaraisuusasetuksen toinen versio (EU) 2019/876 eli CRR2 puolestaan täydensi ja tarkensi osaltaan säntelyä erityisesti pankkien rahoitusrakenteen ja riskienhallinnan osalta, tuoden mukanaan muun muassa sitovat likviditeettivaatimukset sekä tarkennuksia suurten asiakasriskien ja markkinariskien säntelyyn. Sen sijaan CRR3 uudistusta voidaan pitää laajempänä rakenteellisena uudistuksena, jossa säntelystä saatiin entistä tarkempi, vertailukelpoisempi ja varovaisuuden periaatteen mukainen.¹⁶⁵

CRR3 tarkoittaa Euroopan unionin viimeisintä pankkien vakavaraisuussäntelyn uudistusta, jolla pannaan täytäntöön Basel III -uudistusten loppuunsaattamiseen tähtäävät standardit. Uudistuksen taustalla on etenkin pyrkimys vahvistaa pankkisektorin vakautta sekä parantaa vakavaraisuuslaskennan riskiherkkyyttä ja pankkien välistä keskinäistä vertailtavuutta. CRR3 tuo merkittäviä muutoksia erityisesti pankkien luottoriskin laskentaan, standardimenetelmään sekä riskipainotettujen vastuuerien määräytymiseen. Samalla CRR3-uudistuksella pyritään osaltaan rajoittamaan pankkien mahdollisuuksia hyödyntää sisäisten mallien eli IRB-menetelmän soveltamista pääomavaatimusten alentamiskeinona. Uudistuksella on keskeinen vaikutus myös kiinteistövakuudellisten vastuiden säntelyyn, sillä se tarkentaa etenkin vakuuksien arvostusta osana vakavaraisuuslaskentaa. Näin ollen CRR muodostaa keskeisen kehyksen tarkasteltaessa vakuuden arvostusta pankkien luottoriskin hallinnassa ja vakavaraisuusvaatimusten täyttämässä.¹⁶⁶

¹⁶⁵ BCBS, 2017, s. 1-2

¹⁶⁶ BCBS, 2017, s. 1-6

Ennen CRR3-asetuksen voimaan tuloa, IRB-menetelmän avulla pankeilla oli mahdollisuus hyödyntää sisäisiä luottoriskien luokittelumalleja pääomavaatimusten alentamiskeinona, sillä sisäiset riskimallit avasivat pankeille mahdollisuuksia alennettujen riskipainojen määrittämiselle ilman tarkkoja sääntelyperusteita. Ongelmaan puuttumiseksi CRR3:n myötä otettiin käyttöön kokonaisriskipainolattia (eng. output floor), jonka avulla pyritään rajoittamaan pankkien mahdollisuutta hyödyntää sisäisiä luottoriskimalleja siten, että riskipainotetut erät muodostuisivat liian alhaisiksi suhteessa niiden todellisiin riskeihin.¹⁶⁷

CRR3:n mukaan pankin sisäisiin malleihin perustuva riskipainotettujen erien määrä ei saa alittaa 72,5 prosenttia siitä tasosta, joka saataisiin standardimenetelmää soveltamalla. Sääntely on tullut voimaan vaiheittain vuodesta 2025 alkaen, mikä on antanut pankeille aikaa sopeuttaa laskentamenetelmiään ja pääomarakennettaan tiukentuneeseen sääntelyyn. Kokonaisriskipainolattian tavoitteena on etenkin parantaa pankkien vakavaraisuuslukujen vertailukelpoisuutta sekä varmistaa, että pääomavaatimukset heijastavat riittävällä tasolla pankkien todellista luottoriskiprofiilia. Tämä korostaa samalla standardimenetelmän roolia vertailukohtana ja lisää sen merkitystä myös niiden pankkien näkökulmasta, jotka käyttävät sisäisiä malleja.¹⁶⁸

Ennen CRR3-uudistusta kiinteistövakuudellisten vastuiden luokittelu oli yksinkertaisempaa ja suoraviivaisempaa, vaikka niitä jo silloin käsiteltiin omana riskipainoluokkanaan vakavaraisuuslaskennan standardimenetelmää sovellettaessa. Vastuiden luokittelu perustui ensisijaisesti vakuustyyppiin eli siihen, oliko kyseessä asuin- vai liikekiinteistöllä suojattu vastuu. CRR (EU) 575/2013 ja CRR2 (EU) 2019/876 mukainen kiinteistövakuudellisten vastuiden jaottelu oli täten hyvin yksinkertaistettu, eikä perustunut systemaattisesti esimerkiksi kiinteistön kassavirtariippuvuuteen tai muihin vakuutena olevaan kiinteistöön kohdistuviin riskitekijöihin.¹⁶⁹

¹⁶⁷ BCBS, 2020, s. 2

¹⁶⁸ BCBS, 2020, s. 2-3

¹⁶⁹ (EU) 575/2013 125-126 artiklat ja (EU) 2019/876 125-126 artiklat

Vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 124 artiklan 2 kohdan mukaan kiinteistövakuudellisiin vastuisiin, joiden täytenä vakuutena on asuinkiinteistö, voitiin soveltaa pääsääntöisesti 35–100 %:n riskipainoa. Tietyin edellytyksin asuinkiinteistöllisiin vastuisiin voitiin valvojan hyväksynnällä soveltaa pääsäännöstä poikkeavaa riskipainoa. Asetuksen (EU) 575/2013 124 artiklan 2 kohdan mukaan jäsenmaassa toimivaltaisen viranomaisen oli merkityksellisten tietojen nojalla arvioitava säännöllisesti täyttyvätkö jäljempänä CRR:n 125 artiklassa säädetty lievemmat tai vastaavasti korotetut riskipainot arvioitavan kiinteistön kohdalla.

Vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 125 artikla asetti edellytykset asuinkiinteistöllä suojattujen vastuiden pääsäännöstä poikkeavalle riskipainotukselle. Asuntovakuudelliselle lainalle voitiin soveltaa kiinteää 35 %:n painokerrointa, mikäli vastuu oli täysimääräisesti vakuutettu asuinkiinteistöllä ja mikäli seuraavat 125 artiklan 1 kohdassa asetetut edellytykset täyttyivät: kiinteistö on velallisen omassa käytössä, se on vuokrattu tai se on henkilökohtaisen sijoitusyhtiön tapauksessa edunsaajan käytössä.¹⁷⁰ Alennettua riskipainoluokitusta voitiin pitää perusteltuna asuinkiinteistöllisten vastuiden käsittelyssä myös siksi, että asuntoluottoja voidaan pitää historiallisesti vähemmän riskisinä ja matalamman tappiotason luottoina.

Vastaavasti liikekiinteistövakuudellisten vastuiden riskipaino on asetettu CRR ja CRR2-asetuksissa 50–100 %:n välille. Myös liikekiinteistöllisten vastuiden osalta, toimivaltaisen viranomaisen oli säännöllisesti tarkastettava, täyttyvätkö 126 artiklassa esitetyt edellytykset soveltaa vastuuseen alennettua tai vastaavasti korotettua riskipainotusta. Vakavaraisuusasetuksen (EU) 126 artiklan mukaisesti, ellei toimivalainen viranomainen 124 artiklan nojalla päättänyt muuta, oli liikekiinteistöillä suojatuille vastuille sovellettava vakavaraisuuslaskennassa 50 %:n riskipainoa.

Kiinteistöillä suojattujen vastuiden standardimenetelmän mukaisessa käsittelyssä havaittiin kuitenkin useita puutteita globaalin finanssikriisin myötä. Finanssikriisi paljasti

¹⁷⁰ (EU) 575/2013 125 artikla 1 kohta a ja b alakohdat

muun muassa, että kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainot olivat liian karkeita eivätkä ne vastanneet riittävän hyvin vastuiden todellista luottoriskiä. Lisäksi havaittiin, että standardimenetelmä ei erotellut riittävästi luottoja, joiden takaisinmaksu perustui velallisen maksukykyyn ja luottoja, joiden takaisinmaksu riippui vakuutena olevan kiinteistön kassavirrasta. Näistä etenkin jälkimmäinen oli osoittautunut erityisen riskialttiiksi.¹⁷¹

Havaittujen riskiherkkyyksien kitkemiseksi Basel III -uudistuksen myötä vakavaraisuusasetuksen kolmas versio tuli sovellettavaksi Suomen pankkisektorin pankeille vuoden 2025 alusta. Tavoitteena oli kehittää riskiherkempiä menetelmiä kiinteistöillä suojatuille vastuille. Keskeistä oli esimerkiksi määritellä menetelmät, joissa otettaisiin paremmin huomioon muun muassa erilaiset kiinteistötyypit, luoton rahoitusmallit ja vakuutena olevan kiinteistön rakennusprosessin vaiheet.¹⁷²

Vakavaraisuusasetuksen CRR3 -uudistus on johdettu Basel III -sääntelyn pohjalta, mutta sen implementoinnissa on huomioitu joitain EU-spesifejä poikkeuksia. Uudistuksen tavoitteena pidetään muun muassa vakavaraisuuslaskennan riskipainotettujen erien perusteettoman vaihtelevuuden kitkentää sekä vakavaraisuussuhteiden vertailtavuuden parantamista. Täten uudistus lisää muun muassa luottoriskin ja markkinariskin standardimenetelmien riskiperusteisuutta sekä rajoittaa sisäisten mallien käyttöä pääomasuhteiden hyödyntämismenetelmänä.¹⁷³ CRR3-uudistus toi mukanaan uudistuksia muun muassa kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyyn, luokitteluun ja riskipainotukseen, sillä finanssikriisin myötä havaittiin, että kiinteistövakuudellisten vastuiden riskipainoluokittelu vakavaraisuuslaskennan standardimenetelmän mukaisesti, ei täysin vastannut kiinteistövakuuksilla suojattujen vastuiden todellista riskiä.

¹⁷¹ (EU) 2024/1623 kappale 15

¹⁷² EBA, 2024a, s. 11

¹⁷³ Finanssivalvonta/Heino ja Mattinen, 2024, s. 3

Uudistunut kiinteistövakuudellisten jaottelu perustuu siihen, ettei kaikki kiinteistövakuudelliset luotot ole saman riskisiä ja pankin saatavien takaisinmaksu voi riippua olennaisestikin siitä, millaisella kiinteistöllä luotto on suojattu. Täten sääntelyuudistuksella on pyritty muun muassa ottamaan huomioon, mihin velan takaisinmaksun voidaan katsoa perustuvan. Luottoriski voi esimerkiksi riippua siitä, perustuuko luoton takaisinmaksu velallisen yleiseen maksukykyyn vai vastaavasti vakuutena olevan kiinteistön tuottoon.¹⁷⁴

4.2 Riskipainon määräytyminen

Riskipainon määräytyminen on keskeinen osa vakavaraisuuslaskentaa, sillä se määrittää kuinka suuri osa pankin vastuista otetaan huomioon osana riskipainotettuja eriä (RWA) ja täten sen, kuinka paljon omia varoja pankilta vakavaraisuussääntelyn nojalla edellytetään. Riskipainon tulee heijastaa vastuun arvioitua luottoriskiä ja sen määräytymiseen vaikuttaa CRR3:n mukaan muun muassa vastuun tyyppi, vakuusjärjestely sekä tietyissä tapauksissa riskialtistuman ja vakuuden arvon välinen suhde. Luottoriskin laskentaan on yhä CRR3:n myötä kaksi menetelmää: standardimenetelmä ja IRB-menetelmä. Niiden sisältöä ja käyttöedellytyksiä on kuitenkin osin tarkennettu vakavaraisuusasetuksen uudistuksen myötä.

CRR3-asetuksen myötä luottoriskin standardimenetelmää on kehitetty, jotta se ottaisi paremmin huomioon luottojen riskiherkkyyden. Standardimenetelmän uudistuksen tavoitteena on vähentää vakavaraisuuslaskennan liiallista riippuvuutta pankkien sisäisistä malleista. Täten CRR3:n myötä standardimenetelmää on tarkennettu erityisesti vastuiden luokittelun, riskipainojen määräytymisen sekä vakuuksien huomioon ottamisen osalta. Uudistuksen voimaantulon myötä pääsääntöisesti kullekin luotolle lasketaan oma riskipaino aiemman kiinteän riskipainon sijaan. Riskipainojen laskemiseksi on määritelty kaksi menetelmää, joita sovelletaan standardimenetelmän

¹⁷⁴ BCBS, 2017, s. 2

mukaisessa vakavaraisuuslaskennassa: lainojen jakomenetelmä (eng. Loan-Splitting Approach) ja kokonaisen lainan lähestymistapa (eng. Whole Loan Approach).¹⁷⁵

Lainojen jakomenetelmää sovelletaan erityisesti kiinteistövakuudellisten vastuiden riskipainotuksessa. Sekä asuin- että liikekiinteistöillä suojattujen vastuiden osalta uudistuksessa huolimatta todettiin, että CRR2 -sääntelyn (EU) 2019/876 mukaisen lainojen jakomenetelmän tulisi säilyä lähes sellaisenaan. Lainojen jakomenetelmän säilyttämistä perustellaan CRR3-asetuksessa etenkin sillä, että se ottaa huomioon kiinteistövakuuden riskiä vähentävät vaikutukset sovellettavissa riskipainoissa luototusasteen suuruudesta huolimatta. CRR3-uudistuksella on kuitenkin pyritty kitkemään lainojen jakomenetelmän liiallista varovaisuutta asuntolainojen osalta, joiden luototusaste on alhainen.¹⁷⁶

Lainojen jakomenetelmää sovelletaan erityisesti vastuisiin, joiden vakuutena on ei-IPRE vakuus. Menetelmässä luottovastuu jaetaan kahteen osaan vakuuden arvon perusteella: vakuudelliseen osaan, joka on katettu kiinteistövakuudella sekä vakuudettomaan osaan, joka ylittää vakuuden arvon. Luoton vakuudelliseen osuuteen, joka on enintään 55 prosenttia kiinteistön arvosta, sovelletaan alhaisempaa 20 prosentin riskipainoa, koska kiinteistövakuus vähentää luottoriskiä. Luoton vakuudeton osa käsitellään puolestaan vastaavasti kuin muut vakuudettomat vastuut. Koska vakuudeton luotto on pankille riskialttiimpi, sovelletaan vakuudettomaan osaan pääsääntöisesti 20 prosenttia korkeampaa riskipainoa.¹⁷⁷ Menetelmän tavoitteena voidaan pitää sitä, että se heijastaisi tarkemmin luottovastuun todellista riskitasoa erottelemalla vakuudella katetun ja vakuudettoman osan toisistaan. Tätä voidaan pitää perusteltuna, sillä kiinteistövakuudella voidaan enimmäisluototussuhteen eli LTV:n mukaisesti kattaa vain tietty prosentuaalinen osuus vastuun määrästä. Koska 20 %:n riskipainoa sovelletaan

¹⁷⁵ Kerbaul & Chopra, 2023

¹⁷⁶ (EU) 2024/1623 kappale 16

¹⁷⁷ BCBS, 2026, s. 23

luoton vakuudelliseen osaan, joka on enintään 55 % vakuuden arvosta, on kiinteistön arvostuksella suora merkitys vakavaraisuuslaskennassa.

Whole loan -lähestymistavassa kiinteistövakuudellinen vastuu käsitellään vakavaraisuuslaskennassa yhtenä kokonaisuutena ilman erottelua vakuudelliseen ja vakuudettomaan osaan. Toisin kuin lainojen jakomenetelmässä, jossa luottoriskialtistuma jaetaan vakuuden arvoon perustuvaan osaan ja sen ylittävään osan, whole loan -lähestymistavassa koko luotto saa riskipainon sen perusteella, miten altistuman määrä suhteutuu vakuuden arvoon. Tämä suhde ilmaistaan exposure-to-value (ETV) -mittarina, jonka perusteella vastuu sijoittuu sääntelyssä määriteltyihin riskipainoluokkiin. Whole loan -lähestymistapaa sovelletaan erityisesti sellaisiin kiinteistövakuudellisiin vastuisiin, joissa luoton takaisinmaksu riippuu olennaisesti vakuutena olevan kiinteistön tuottamista kassavirroista.¹⁷⁸

4.3 Kiinteistövakuudellisten vastuiden luokittelu CRR3:n mukaan

4.3.1 IPRE ja ei-IPRE

CRR-asetuksen 112 artiklan mukaan standardimenetelmää hyödyntäessä jokaisen vastuun tulee kuulua johonkin artiklassa lueteltuun vastuuryhmään, joista yksi ryhmä on kiinteistövakuudelliset vastuut. Ryhmän sisällä jaottelu oli kuitenkin suppeaa, sillä se aiemmin esitetysti perustui pääsääntöisesti vain asuin- ja liikekiinteistöjen erotteluun. Voidaan kuitenkin todeta, että sekä asuin- että liikekiinteistöihin sekä niillä suojattuihin vastuisiin voi liittyä riskitekijöitä, kuten kassavirtariippuvuuksia, jotka vaikuttavat olennaisesti luottoriskin suojaamiseen. Täten CRR3-asetuksen tarkempi kiinteistövakuuksien jaottelu on pyrkinyt huomioimaan vakuutena olevan kiinteistön riskiprofiilin.

¹⁷⁸ EBA, 2025, s. 6

Vakavaraisuusasetuksen uudistuksessa on pyritty erottelemaan vastuut, joiden takaisinmaksu riippuu olennaisesti vakuutena olevan kiinteistön kassavirroista sekä vastuut, joiden takaisinmaksun ei oleteta riippuvan kiinteistön tuotoista. CRR3-asetuksessa on täten määritelty kaksi eri tyyppiä kiinteistövakuudellisesta vastuusta: tuloa tuottavalla kiinteistöllä suojatut vastuut eli IPRE-vastuut (eng. Income Producing Real Estate Exposure) sekä tuloa tuottamattomalla kiinteistöllä suojatut vastuut eli ei-IPRE-vastuut (eng. Non-Income Producing Real Estate Exposure).¹⁷⁹ IPRE-vastuun käsite ei kuitenkaan poista vakuuden luokittelua asuin- ja liikekiinteistöperusteisesti. CRR3:n 124 artiklan mukaisesti kiinteistö voidaan luokitella esimerkiksi liikekiinteistöllä suojatuksi IPRE-vastuuksi tai vastaavasti asuinkiinteistöllä suojatuksi ei-IPRE-vastuuksi.

IPRE-vastuulla tarkoitetaan vastuuta, jonka vakuutena on yksi tai useampi asuin- tai liikekiinteistö, joka tuottaa kassavirtaa. IPRE-vastuussa vakuutena olevan kiinteistön tyyppi ei ole ratkaiseva, vaan kiinteistön tuottama kassavirta ja se, että luoton takaisinmaksun oletetaan riippuvan vakuutena olevan kiinteistön tuottamista kassavirroista. Tämä tarkoittaa pääsääntöisesti sitä, että luottovelvoitteen täyttäminen perustuu ensisijaisesti kiinteistön vuokratuloihin, kiinteistön mynnistä saataviin tuloihin tai muuhun kiinteistön tuottamaan operatiiviseen tuloon.¹⁸⁰ Määritelmän mukaan IPRE-vastuun vakuutena voi olla täten esimerkiksi sijoitusasunto, jonka vuokratuotoilla maksetaan luottoa takaisin pankille, vuokrattava liikekiinteistö tai kiinteistön kehityshanke, jonka vuoksi luoton takaisinmaksu perustuu pitkälti sen myyntiin.

Ei-IPRE vastuu määritellään CRR3-asetuksessa negatiivisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ei-IPRE-vastuuksi luokitellaan vastuut, jonka vakuutena on yksi tai useampi asuin- tai liikekiinteistö, joka ei ole edellä määritellyn mukainen IPRE-vastuu.¹⁸¹ Tämän myötä, ei-IPRE-vastuun takaisinmaksu ei riipu olennaisesti vakuutena olevan kiinteistön tuottamasta kassavirrasta, vaan puhtaasti velallisen maksukyvyistä. Kiinteistö

¹⁷⁹ (EU) 2024/1623 kappale xx ja (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 75 b ja c alakohdat

¹⁸⁰ (EU) 2024/1623 kappale xx ja (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 75 b alakohta

¹⁸¹ (EU) 2024/1623 kappale

toimii täten puhtaasti lainan vakuutena, ei lainan takaisinmaksun ensisijaisena lähteenä. Määritelmän mukaan ei-IPRE-vastuun vakuutena voidaan pitää esimerkiksi luotonottajan omassa käytössä olevaa asuinkiinteistöä.

CRR3-asetuksen mukaisessa vakavaraisuuslaskennassa riskipainotus perustuu olennaisesti vastuiden luokitteluun tuloa tuottaviin ja ei-tuloa tuottaviin vastuisiin. Ei-IPRE-vastuiden takaisinmaksu perustuu puolestaan pääasiassa velallisen maksukykyyn, minkä vuoksi ei-IPRE-vastuisiin sovelletaan pääsääntöisesti alemmaa riskipainoa. CRR3 125 artiklan 1 kohdan mukaan asuinkiinteistöllä suojattuun ei-IPRE-vastuuseen sovelletaan pääsääntöisesti 20 prosentin riskipainoa ja liikekiinteistöllä suojattuun ei-IPRE-vastuuseen on puolestaan sovellettava pääsääntöisesti 60 prosentin riskipainoa. IPRE-vastuiden riskipainotus on lähtökohtaisesti tarkempaa ja se perustuu muun muassa vakuuden ja luottoriskialtistuman väliseen suhteeseen. Täten IPRE-vastuiden riskipainotusta käsitellään tarkemmin tutkielman luvussa 5.2, jossa käsitellään vakuuden arvon merkitystä riskipainokertoimen määräytymisessä.

4.3.2 ADC-vastuut

Vakavaraisuussäätely luokittelee tietyt vastuut omaksi ryhmäkseen myös niiden keskeneräisyyden vuoksi. Täten ADC-vastuun (eng. Acquisition, Development and Construction) määritelmää on tarkennettu CRR3:n myötä. ADC-vastuulla tarkoitetaan yrityksiin tai erillisyhtiöihin liittyvää vastuuta, jota käytetään asuin- tai liikekiinteistöjen kehittämiseen tai rakentamiseen. ADC-vastuulla tarkoitetaan myös vastuuta, jolla rahoitetaan maa-alueita niiden kehittämis- ja rakentamistarkoituksiin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ADC-vastuiksi luokitellaan yrityksille myönnettävät lainat, joiden tarkoituksena on rahoittaa kiinteistöjen hankintaa kehittämistä, rakentamista tai olemassa olevien rakennusten jatkokehittämistä eikä kyseinen luokittelu katso, onko hankkeessa kyse asuin- vai liikekiinteistöistä.¹⁸² Ei-ADC-vastuu määritellään

¹⁸² (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 78 a alakohta

vakavaraisuusasetuksessa puolestaan vastuuksi, jonka vakuutena on yksi tai useampi asuin- tai liikekiinteistö, ja joka ei ole luokituksestaan ADC-vastuu¹⁸³.

ADC-vastuita pidetään tyypillisesti korkeariskisinä, sillä rakennus- tai kehitysvaiheen vuoksi niillä ole vielä kassavirtaa eikä niiden myyntiä voida usein pitää täysin varmana. Tämän lisäksi niiden riskiherkkyyttä lisää mahdolliset kustannusylitykset ja markkinariskit. Useiden riskitekijöiden vuoksi ADC-vastuisiin sovelletaan vakavaraisuuslaskennassa pääsääntöisesti korkeaa, sääntelyn määrittämää kiinteää 150 %:n riskipainoa.

ADC-vastuuseen on CRR3:n 126 a artiklan 1 kohdan mukaan sovellettava 150 %:n riskipainoa. Asuinkiinteistöön liittyvän ADC-vastuun käsittelyssä voidaan kuitenkin tietyin poikkeusedellytyksin käyttää lievempää riskipainoa. Kyseessä on siis sääntelyn mukainen tilanne, jossa normaalisti korkeariskiseksi katsottu rakennushanke saa alemman riskipainoluokituksen ennalta määrätyn ehdoin. Riskipaino voidaan täten alentaa 100 %:iin, mikäli asuinkiinteistön hankekohteeseen on saatu varmistettua lainan takaisinmaksun kannalta oleellinen rahoitus. Tämä tarkoittaa, että kohteelle on varmuudella sovittu ennakkomyynti, vuokraus tai rahoitus talletuspanttien tai hankekehittäjän oman pääoman ehtoisen sijoituksen muodossa. Tämän lisäksi pankin on sovellettava asianmukaisia alullepano- ja valvontastandardeja, jotta ehdot alennetun riskipainon soveltamiselle täyttyy¹⁸⁴. Täten CRR3:n mukaan riskipainon alentamisen ehdot täyttyvät, mikäli hankkeella on sitova ennakkomyyntisopimus tai velallinen asettaa hankkeeseen merkittävän määrän omaa pääomaa ja pankki soveltaa asianmukaisia riskienhallintastandardeja.

Euroopan pankkiviranomainen on antanut tarkentavat ohjeet vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan tulkinnan avuksi. Viranomainen tarkentaa ohjeistuksessaan muun muassa rahoituksen varmistumisen merkitystä riskipainon alentamisen kontekstissa eli

¹⁸³ (EU) 575/2013 4 artikla 1 kohta 78 b alakohta

¹⁸⁴ (EU) 575/2013 126 a artikla 2 kohta ja 2013/36/EU 74 ja 79 artiklat

tilanteessa, jossa ennakkomaksut tai erilliset käteisvarat voidaan katsoa riittävän turvaaviksi asuinkiinteistöihin liittyvissä ADC-vastuissa. Vakavaraisuusasetuksen 126 a 2 kohdan a alakohtaa sovellettaessa rahoituksen varmistuksen tulisi ohjeistuksen mukaan vastata tilannetta, jossa ostajan tai vuokralaisen maksamat ennakkomaksut on siirretty erilliselle tilille, ne menetetään, jos sopimus irtisanotaan ja niiden määrä on olennaisen suuri koko hankkeeseen suhteutettuna.¹⁸⁵

Yllä esitetyt vaateet riskipainon alentamisesta sisältävät lisäksi ehdon velallisen oman pääoman sijoittamisesta. Ohjeistuksessa viranomainen tarkentaa tätä määritelmää, jotta suuria tulkintaeroja tai sääntelyn aukkoja vakavaraisuusasetuksen mukaiseen riskipainon alentamiseen ei pankkien välillä syntyisi. Euroopan pankkiviranomaisen ohjeen mukaan asianmukaisena määränä voidaan pitää sijoitusta, joka on suuruudeltaan vähintään 25 % asuinkiinteistön arvosta sen valmistumisen jälkeen. Lisäksi ohjeissa listataan rahoitusmuodot, jotka hyväksytään omaksi pääomaksi. Näitä hyväksyttäviä rahoitusmuotoja ovat sijoitetut käteisvarat erillisellä tilillä, kohteeseen myönnettyt tuet ja avustukset, kiinnittämättömät omaisuuserät sekä jo maksetut rakennuskustannukset. Tämän lisäksi tontin arvo voi olla osa sijoitettua omaa pääomaa.¹⁸⁶

Omaksi pääomaksi ei kuitenkaan hyväksytä muun muassa lainarahoitusta tai tulevaisuuden voitto-odotuksia, vaan rahoituksen tulee olla aidosti velallisen omaa, pankin saatavaa huonommassa etuoikeusasemassa ja antaa oikeuden vain jäännösveroon. Lisäksi olennaista hyväksyttävissä oman pääoman muodoissa on, että niiden voidaan katsoa aidosti alentavan pankin riskiä. Lisäksi tärkeää on, että omaisuus on helposti realisoitavissa ja eriteltävissä muusta velallisen omaisuudesta. Määritelmän avulla pyritään varmistamaan, että kehittäjällä täytyy aidosti olla omaa rahaa riskissä ennen pankkia. Lisäksi tällä pyritään varmistamaan, että kehittäjällä on aidosti kannustin

¹⁸⁵ EBA, 2025a, s. 5-6

¹⁸⁶ EBA, 2025a, s. 8-9

saattaa hanke loppuun, kehittäjä ei rahoita hanketta kokonaan tai lähes kokonaan velalla ja pankki ei kannata koko riskiä.¹⁸⁷

Velallisen oma pääoma lasketaan seuraavasti: hyväksyttävien sijoitusten kokonaismäärästä vähennetään odotettavissa olevat lisäkustannukset. Lisäkustannuksella tarkoitetaan sitä määrää, kuinka paljon hankkeen kokonaiskustannukset ylittävät valmiin kiinteistön arvon.¹⁸⁸ Täten sääntelyn nojalla omaa pääomaa ei hyväksytä, jos ADC-hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti kannattamaton tai kokonaiskustannukset ylittävät valmiin kohteen arvon. Tällä pyritään välttämään sitä, että oman pääoman määritelmä perustuisi ainoastaan pankin ylioptimistiseen arvostukseen ja näin ollen sen todellinen riski ei pienenny.

ADC-vastuiden riskipainokäsittelyyn liittyy olennaisesti myös vastuun vastapuoli. Mikäli velallinen on julkinen asuntoyhtiö tai voittoa tavoittelematon yhteisö, jonka toiminta perustuu lakiin, voidaan alennettua 100 %:n riskipainoa hyödyntää. Tämä edellyttää kuitenkin, että tarkoituksena on tarjota pitkäaikaista sosiaalista vuokra-asumista ja täten kiinteistön on oltava tarkoitettu yksinomaan vuokrattavaksi. Sääntely täten tunnistaa, että sosiaalinen asuntotuotanto ei perustu pääsääntöisesti markkinaspekulaatioon, vaan kysynnän voidaan luotettavasti olettaa olevan suurempaa kuin tarjonnan, ja täten konkurssiriskin voidaan katsoa olevan alhaisempi.¹⁸⁹

¹⁸⁷ EBA, 2025a, s. 8-9

¹⁸⁸ EBA, 2025a, s. 9

¹⁸⁹ EBA, 2025a, s. 10

5 CRR3 - Vakuuden arvostus ja arviointiprosessi

5.1 Vakuuden arvostuksen ja arviointiprosessin kriteerit

Vuonna 2024 Finanssivalvonta teki havainnon, että sen suorassa valvonnassa olevien pankkien kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöissä oli eroja ja puutteita, joista osa oli jopa merkittäviä. Havainnoinnin teema-arvion tarkoituksena oli tarkastella pankkien sääntelymukaista kiinteistövakuuksien arvostuskäytäntöjä.¹⁹⁰ Teema-arvion ajankohta asettuu ennen CRR3-sääntelyn voimaantuloa, minkä myötä uuden vakavaraisuusasetuksen mukaisen vakuuden arviointiprosessin tarkastelu kiinteistövakuuden arvostuksen yhteydessä on merkityksellistä.

Vakavaraisuussääntely ei suoraan määrää tarkkaa kiinteistövakuuksien arvostusmenetelmää, mutta sen voidaan katsoa sääntelevän arvostusprosessin edellytyksiä, riippumattomuutta ja varovaisuuden periaatetta. Edellä tutkielman luvussa 3.6 esiteltiin sääntelyedellytykset sille, että vakuus voidaan ottaa vakavaraisuuslaskennassa huomioon riskiä pienentävänä menetelmänä. CRR3-asetuksen myötä on kuitenkin tarkennettu edellytyksiä kiinteistövakuuden kokonaisvaltaiselle arvostusprosessille, jotta vakuus voidaan hyväksyä luottoriskiä pienentävänä menetelmänä vakavaraisuuslaskennassa. CRR3-asetuksen keskiössä voidaan pitää etenkin vakuuden arvostuksen jatkuvaa seurantaa ja vakuuden arvon luotettavaa arviointia.¹⁹¹

CRR3 208 artikla määrittää hyväksyttävän kiinteistövakuuden mukaisen arvonmääritysprosessin. Tämän myötä kyseisen artiklan edellytysten on täytyttävä, jotta kiinteistövakuus voidaan hyväksyä luottoriskiä pienentävänä menetelmänä pankin vakavaraisuutta määrittäessä. CRR3:n mukaan arvonmääritys ei rajoitu pelkästään luotonmyöntöhetkeen, vaan sääntely korostaa prosessin jatkuvuutta edellyttämällä

¹⁹⁰ Finanssivalvonta, 2024

¹⁹¹ Ks. (EU) 2024/1623 208 artikla

vakuuden arvon säännöllistä seuranta osana kokonaisarviointia. CRR3 208 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaan pankin on seurattava kiinteistön arvon kehitystä vähintään kerran vuodessa liikekiinteistöjen osalta ja kolmen vuoden välein asuinkiinteistöjen osalta. Siinä missä alkuperäinen CRR-asetus painotti uudelleenarvostusta tilanteissa, joissa markkinahintojen muutokset viittasivat merkittävään vakuuden arvon laskuun, CRR3 208 artiklan 3 kohdan b alakohta laajentaa tätä velvoitetta siten, että uudelleenarviointi on tehtävä lisäksi aina, kun pankin käytettävissä oleva tieto viittaa mahdolliseen vakuuden arvon alenemiseen. Sääntely asettaa lisäksi konkreettiset raja-arvot vakuuden uudelleenarvostamiselle. CRR3:n 208 artiklan 3 kohdan b alakohdan mukaan lainojen, joiden arvo on yli kolme miljoonaa euroa, tai joiden arvo on viisi prosenttia laitoksen omista varoista, on vakuusarvon uudelleenarviointi tehtävä vähintään joka kolmas vuosi.

Tämän muutoksen voidaan katsoa siirtävän vakuuden arvostuksen painopistettä passiivisesta markkinaseurannasta aktiivisempaan riskien tunnistamiseen. Sääntely korostaa jatkuvan arvioinnin laatua edellyttämällä, että arvonmäärityksen suorittaa aina ammattitaitoinen ja kokenut arvioija, joka on riippumaton luottopäätösprosessista. Tällä pyritään varmistamaan arvostuksen objektiivisuus ja luotettavuus sekä ehkäisemään kannustimia vakuuden yliarvostamiseen. Lisäksi sääntely huomioi pankin luottoriskin kannalta merkittävät erät asettamalla euromääräiset raja-arvot uudelleenarvostamiselle.

CRR3:n mukaista kiinteistövakuuksien uudelleenarviointia voidaan täten pitää oleellisena seikkana pankin luottoriskin hallinnan ja pääomavaateiden oikeellisuuden kannalta. CRR3 edellyttää, että vakuuden arvo ei ole staattinen luotonmyöntöhetken arvio, vaan arvo, jota tulee seurata aktiivisesti. Tämä on olennaista kiinteistömarkkinan suhdanneherkkyyden vuoksi, mikä voi puolestaan heijastua pankin todelliseen riskiasemaan. Vakuuden arvon laskiessa, luottoriskin voidaan katsoa nousevan, vaikka luoton määrä pysyy samana. Ilman ajantasaista arvon seuranta pankki voisi aliarvioida riskipainotetut eränsä, mikä johtaisi liian mataliin pääomavaatimuksiin ja heikentäisi pankin kykyä kestää realisoituvia tappioita.

CRR3-asetuksen myötä tarkennettiin lisäksi vakuuksien arvostamista koskevia vaatimuksia lisäämällä velvoite huomioida vakuuden arvon heikkeneminen ja vanhentuminen aiempaa kattavammin. Aiemman sääntelyn voidaan katsoa jättävän enemmän tulkinnanvaraa sille, miten systemaattisesti vakuuden arvon heikkeneminen tai ajan myötä tapahtuva vanheneminen otetaan huomioon. Tämä on voinut johtaa tilanteisiin, joissa vakuuden arvo on liian optimaalinen suhteessa todelliseen markkinakehitykseen. CRR3:n 210 artiklan muutoksen myötä erityisesti reaalivakuuksien arvioinnissa on nyt otettava huomioon myös ympäristöön, yhteiskuntaan ja hallintotapaan liittyvät tekijät eli ESG-vaatimukset¹⁹².

Sääntelyuudistuksessa on otettu huomioon myös kehittyvät dataan perustuvat mallinnukset, sillä CRR3:n myötä 208 artiklaan lisättiin kohta, jonka mukaan pankit voivat seurata kiinteistövakuuksien arvoa kehittyneillä tilastollisilla tai matemaattisilla malleilla. CRR3:n 208 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaan näiden mallien käyttö on kuitenkin sallittua vain, jos ne kehitetään riippumattomasti luottopäätösprosessista. Lisäksi pankilla tulee olla selkeät ja dokumentoidut toimintaperiaatteet niiden käytölle. Mallien tulee lisäksi perustua riittävän laajaan ja laadukkaaseen markkinadataan. Sääntely edellyttää varmuutta, että arviointi on sijainti- ja kiinteistökohtaista sekä validointi on toteutettu asianmukaisesti.

CRR3:n 208 artiklan 3 kohdan a alakohdan määrittämien matemaattisten mallien hyödyntäminen luo kiinteistövakuuksien arvostukselle ja arvon seurannalle laajemmat dataan perustuvat mahdollisuudet. Laajaan ja laadukkaaseen markkinadataan perustuva arviointi voi edistää vakuusarvojen heijastumista todellisiin markkinaolosuhteisiin. Muun muassa sijainti- ja kiinteistökohtaisuuden korostaminen voi osaltaan lisätä arvostuksen tarkkuutta, mutta samalla se voi lisätä pankkien riippuvuutta datasta sekä analyyttisistä järjestelmistä. Tämä voi osaltaan kuitenkin hidastaa luotonmyöntöprosessia, sillä kerättävä tietomäärä kasvaa ja tiedot voivat olla saatavilla

¹⁹² EBA, 2024a, s. 7

useassa eri paikassa¹⁹³. Tämän kehityksen myötä voidaan kuitenkin katsoa, että sääntelyllä pyritään turvaamaan vakuuden arvon säilyminen sekä yksilöllisten ominaisuuksien huomioiminen pelkän yksinkertaistetun vakuusarvon määrittämisen sijaan.

Sääntely korostaa osaltaan myös asianmukaista ja laadukasta dokumentaatiota. Vakuuden arvostuksen yhteydessä laadittavaan arvonmäärittämisraporttiin pankin on hankittava lausunto, joka todentaa vakuuteen liittyvät oikeudelliset ja tosiasialliset seikat. Oikeudellisilla seikoilla tarkoitetaan dokumentaatiota muun muassa panttioikeuden syntymisestä eli siitä, onko panttaus tehty oikein, onko kiinnitys vahvistettu ja onko panttiasiakirja asianmukaisesti pantattu. Lisäksi dokumentaatiosta on käytävä ilmi pantin etusija eli se onko pankilla etusijaoikeus vai onko kyseessä jälkipantti. Olennaista on myös dokumentoida, mikäli vakuuden realisointiin liittyy oikeudellisia tai käytännöllisiä esteitä sekä onko kiinteistöllä rasitteita, kuten vuokrasopimuksia.¹⁹⁴

Näiden seikkojen merkitys korostuu erityisesti vakavaraisuuslaskennan näkökulmasta, sillä pelkkä vakuuden nimellinen arvo ei yksin määritä luottoriskin vähentämiskykyä. Mikäli panttioikeus ei ole oikeudellisesti pätevä tai sen etusija on pankille heikko, pankin tosiasiallinen mahdollisuus saada saatavansa takaisin vakuuden realisoinnin yhteydessä voi olennaisesti heikentyä. Esimerkiksi jälkipanttausasemassa oleva pankki kantaa suuremman riskin, koska ensisijainen velkoja saa suorituksensa ennen velkojaa, mikä voi johtaa siihen, että vakuuden arvo ei riitä kattamaan kaikkia vastuita.¹⁹⁵ Tällöin vakuuden luottoriskiä pienentävä vaikutus voi jäädä rajalliseksi tai jopa olemattomaksi.

Lisäksi kiinteistöön kohdistuvat rasitteet voivat alentaa vakuuden realisoitavissa olevaa arvoa tai hidastaa realisointiprosessia, mikä lisää pankin luottoriskiä erityisesti maksuhäiriötilanteissa. Koska sääntely edellyttää vakuuden realisointikelpoisuutta kohtuullisessa ajassa, pelkkä arvonmäärittäminen ei ole riittävä, vaan sitä on täydennettävä

¹⁹³ N.d., 2025, Asuntolainamarkkinat sääntelymurroksessa

¹⁹⁴ EBA, 2019, s. 7

¹⁹⁵ Wuolijoki, 2023, s. 77

dokumentaatiolla, joka varmistaa vakuuden tehokkaan täytäntöönpanokelpoisuuden. Dokumentaation laatu ja kattavuus ovat siten keskeisiä tekijöitä sekä sääntelyn noudattamisen että pankin oman riskienhallinnan näkökulmasta, sillä ne mahdollistavat realistisen arvion vakuuden todellisesta arvosta ja sen tuomasta suojasta luottoriskille.

5.2 Vakuusarvon yhteys pankin pääomavaateisiin

Kuten edellä tutkielmassa on kuvattu, CRR3-asetuksen myötä, vakavaraisuuslaskennassa on pyritty tarkentamaan kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyä, jossa aiempaa lainakattoon eli LTV-suhteeseen perustunutta lähestymistapaa on täsmennetty. Vakuuden arvon vaikutus vakavaraisuuslaskennassa korostuu CRR3:n mukaisessa vastuiden jaottelussa IPRE- ja ei-IPRE-vastuisiin, sillä erityisesti IPRE-vastuissa vakuuden arvo määrittää suoraan sovellettavan riskipainon, kun puolestaan ei-IPRE-vastuissa vakuuden arvo vaikuttaa epäsuoremmin esimerkiksi lainojen jakomenetelmän kautta.¹⁹⁶

CRR3-asetuksen mukaisessa vakavaraisuuslaskennassa IPRE-vastuiden riskipainotus määritetään luottoriskialtistumien ja vakuuden arvoa kuvaavan ETV-suhteen avulla, mikäli luotolle sovelletaan whole loan -lähestymistapaa. ETV-käsittely eli exposure-to-value-lähestymistapa on täten etenkin CRR3:n myötä sovellettava vakavaraisuuslaskennan riskipainotusmekanismi. ETV-käsittelyssä riskipaino määräytyy sen mukaan, kuinka suuri pankin luottoriskialtistuma on suhteessa vakuutena olevan kiinteistön arvoon. ETV-suhde kuvaa täten pankin luottovastuun suhdetta vakuudeksi asetetun kiinteistön vakavaraisuuslaskennassa hyväksyttävään arvoon. ETV-käsittely kohdistuu kiinteistövakuudellisiin vastuisiin, jotka määrittävät vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 125 ja 126 artikloissa.¹⁹⁷ Tämä tarkoittaa sitä, että ETV-käsittelyä ei voida soveltaa vakuudettomiin luottoihin tai luottoihin, joissa vakuutena toimii muu kuin kiinteistö.

¹⁹⁶ Ks. (EU)2024/1623 124-126 artiklat

¹⁹⁷ EBA, 2025c, s. 6

ETV-suhdetta käytetään määrittäessä kiinteistövakuudellisiin IPRE-vastuisiin sovellettavaa riskipainoa vakavaraisuusasetuksen mukaisessa pääomavaatimusten laskennassa. Vakavaraisuusasetuksen (EU) 2013/2013 alkuperäisessä säännöksessä määritellään käsite exposure-to-value-lähestymistavasta vastuun riskipainotuksen määrittelylle. ETV-käsittelyn riskipainotus perustui kuitenkin pääosin luotonmyönnössä käytettävään LTV-logiikkaan, ja kiinteistöille oli ennalta määrätyt kiinteät riskipainokertoimet. Tämän lisäksi jäsenvaltioilla oli enemmän kansallista harkintavaltaa, mikä aiheutti eroja jäsenvaltioiden pankkien vakavaraisuuskäsittelyssä, mikä puolestaan teki EU-tason riskienhallinnasta haasteellista.

CRR3-asetuksen myötä ETV-käsittely on nostettu riskipainotuksen keskiöön. Käytännössä tämä tarkoittaa, että riskipaino määräytyy laajemman ETV-portaikoon mukaan. Tämä mahdollistaa jokaiselle lainalle täsmällisemmän ja yksilöidymmän riskipainotuksen, mikä osaltaan tekee lainan riskipainotuksesta riskisensitiivisempää ottamalla huomioon lainan ja vakuuden arvon välisen suhteen. ETV-portaikoon myötä niin sanottua whole loan -lähestymistapaa on systematisoitu ja vakavaraisuuden laskentaa tällä tavoin harmonisoitu.¹⁹⁸ Tämä voi osaltaan tarkoittaa myös, että kansallista harkintavaltaa on pyritty rajoittamaan ja vertailukelpoisuutta parantamaan.

CRR3-asetus (EU) 2024/1623 124 artiklan 6 kohta määrittelee vastuu-arvo-suhteen eli ETV-suhteen olevan bruttovastuumäärän ja kiinteistön arvon suhde. Asetuksen 124 artiklan 6 kohdan mukaan, bruttovastuumäärään sisältyy kirjanpitoarvo ja nostamattomat sitoumukset, jotka kasvattaisivat sen altistusta. ETV:n laskennassa on huomioitava, että pankki ei sääntelyn nojalla saa pienentää ETV:n arvoa kirjanpidollisilla oikaisuuilla. Tämä tarkoittaa, ettei pankki saa CRR3-asetuksen mukaan vähentää bruttovastuumäärästä esimerkiksi seuraavia eriä: erityisiä luottoriskioikaisuja, muita arvonokaisuja tai muita omaisuuserään liittyviä varojen vähennyksiä.

¹⁹⁸ EBA, 2025c, s. 6

ETV-suhteen vaikutus CRR3-asetuksen mukaiseen riskipainon määräytymiseen on olennainen. Aiemman kiinteän riskipainon sijaan, jokaiselle luotolle erikseen määritettävä ETV-suhde vaikuttaa suoraan vakavaraisuuslaskennassa sovellettavaan riskipainokertoimeen. Pääsääntönä riskipainon määräytymisessä on, mitä korkeampi ETV-suhde on, sitä korkeampi riskipaino tarkastelussa olevalle luotolle asetetaan.¹⁹⁹ Tämä tarkoittaa sitä, mitä suurempi osa vakuuden arvosta on rahoitettu velalla, sitä suuremmaksi luottoriski arvioidaan ja sitä suurempi riskipaino vastuulle asetetaan vakavaraisuuslaskennassa. Taulukko 1 osoittaa CRR3:n 125 artiklan mukaisen ETV-suhteeseen perustuvan riskipainokehikon, jota sovelletaan asuinkiinteistöillä suojattuihin IPRE-vastuisiin vakavaraisuuslaskennan standardimenetelmää sovellettaessa. Taulukko 1 osoittaa täten konkreettisesti ETV-suhteen vaikutuksen vastuun riskipainon määräytymiseen.

Taulukko 1. CRR3:n mukainen asuinkiinteistöillä suojattuihin IPRE-vastuisiin sovellettava ETV-riskipainotaulukko²⁰⁰.

| ETV | $ETV \leq 50 \%$ | $50 \% < ETV \leq 60 \%$ | $60 \% < ETV \leq 80 \%$ | $80 \% < ETV \leq 90 \%$ | $90 \% < ETV \leq 100 \%$ | $ETV > 100 \%$ |
|------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|
| Riskipaino | 30 % | 35 % | 45 % | 60 % | 75 % | 105 % |

Liikekiinteistöillä suojattuihin vastuisiin voidaan soveltaa myös ETV-riskipainotusta CRR3:n 126 artiklan mukaisesti. Koska liikekiinteistöjä pidetään korkeampiriskisinä, on myös taulukon mukaiset riskipainokertoimet korkeampia. Taulukko 2 osoittaa CRR3:n 126 artiklan 2 kohdan mukaisen ETV-suhteeseen perustuvan riskipainokehikon, jota sovelletaan vakavaraisuuslaskennassa liikekiinteistöillä suojattuihin IPRE-vastuisiin whole loan -lähestymistapaa sovellettaessa.

Taulukko 2. CRR3:n mukainen liikekiinteistöisiin IPRE-vastuisiin sovellettava ETV-

¹⁹⁹ Ks. EBA, 2025c, s. 6 ja (EU)125 artikla 2 kohta

²⁰⁰ (EU) 2024/1623 125 artikla 2 kohta

riskipainotaulukko²⁰¹.

| | ETV ≤ 60 % | 60 % < ETV ≤ 80 % | ETV > 80 % |
|------------|------------|-------------------|------------|
| Riskipaino | 70 % | 90 % | 110 % |

Sekä taulukko 1 että taulukko 2 osoittavat, että riskipainoportaikun mukaan, korkeamman ETV-suhteen saavat luotot saavat korkeamman riskipainon. ETV-suhteen perustuessa lainan arvon ja vakuudeksi asetetun kiinteistön hyväksyttävän arvon suhteeseen, kiinteistövakuuden arvostuksella on suora vaikutus riskipainoon. Korkeamman vakuusarvon saanut kiinteistö laskee lainan ETV-suhdetta, mikä johtaa CRR3:n 125 artiklan 2 kohdan mukaisesti matalampaan sovellettavaan riskipainoon vakavaraisuuslaskennassa. Puolestaan matalampi vakuuden arvo johtaa korkeampaan ETV-suhteeseen ja täten korkeampaan sovellettavaan riskipainoon. Riskipitoisempien luottojen nostessa vakavaraisuuslaskennan riskipainotettuja eriä (RWA), kiinteistövakuudelliset vastuut, joiden vakuusarvo on pienempi, kasvattavat pankilta sääntelyn edellyttämää oman pääoman määrää.

ETV-suhdetta soveltaessa olennaista on täten vakuuden arvon määrittäminen. Jotta vakuutta voidaan CRR3-asetuksen mukaan pitää hyväksyttävänä, tulee sen arvon perustua varovaiseen arvostukseen. Tämä tarkoittaa, että vaikka ETV-suhde voi näyttää teknisesti yksinkertaiselta suhteelta vastuun ja vakuuden arvon välillä, sen riskiherkyys määräytyy pitkälti vakuuden arvostusperiaatteiden kautta. CRR3-asetuksen myötä on täten otettu käyttöön aiempaa konservatiivisempia arvostusvaatimuksia, joiden tarkoituksena on vähentää kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihtelujen vaikutusta vakuuksien arvoihin ja siten myös vakavaraisuuslaskentaan. CRR3:n nojalla pankkien tulisi täten seurata vakuuksien arvoa jatkuvasti ja tehdä tarvittaessa alaspäin suuntautuvia vakuuden arvon oikaisuja kiinteistöjen arvonlaskujen varalta. Samalla sääntely rajoittaa arvonnousujen

²⁰¹ (EU) 2024/1623 126 artikla 2 kohta

huomioimista, esimerkiksi käyttämällä vakuuden keskimääräistä arvoa tai sen alkuperäistä arvoa. Tämä osaltaan lisää arvostuksen varovaisuusperiaatetta.²⁰²

Aiemmin tutkielman luvussa 2 käsiteltiin vakavaraisuussäätelyyn perustuvaa LTV-suhdetta. LTV-suhde ohjaa osaltaan luotonmyöntöä ja sen käyttö perustuu pääsääntöisesti vakuutena olevan kiinteistön markkina-arvoon. ETV-suhde on puolestaan yllä esitetyn mukaisesti vakavaraisuuslaskennassa käytettävä luottoriskialtistuman ja hyväksyttävän vakuusarvon välinen suhde, minkä myötä sen merkitys korostuu CRR3-asetuksen tarkastelussa. Vaikka ETV-suhde on vakavaraisuuslaskentaa määrittävä suhde, voidaan sitä tarkastella myös pankkien luottokäytäntöjen näkökulmasta. Koska korkeampi ETV-suhde johtaa suurempaan pääomavaatimukseen, voi sillä osaltaan olla vaikutusta luoton hinnoitteluun ja pankin halukkuuteen myöntää luottoa.

²⁰² PwC, 2024

6 Johtopäätökset

Tutkielman tavoitteena oli selvittää, miten CRR3 muuttaa kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelyä vakavaraisuuslaskennassa ja miten muutokset vaikuttavat pankkien kiinteistövakuuksien arvostukseen sekä arviointiprosessiin luotonannon yhteydessä. Tarkastelu perustui pääsääntöisesti vakavaraisuusasetuksen, etenkin sen uusimman version CRR3:n, soveltamiseen sekä sen merkitykseen käytännön pankkitoiminnan vakuusarvostuksessa. Keskeistä oli täten pystyä tunnistamaan merkittävät sääntelymuutokset koskien kiinteistövakuudellisia vastuita, jotta sääntelyn vaikutuksia käytännön luotonmyöntöön voitiin tarkastella.

Tutkielman tavoitteen kannalta oli olennaista selvittää CRR3:n edellytykset vakavaraisuuslaskennassa hyväksyttävälle kiinteistövakuudelle ja sen arvostukselle. Täten tutkielman ensimmäisen alakysymyksen avulla käsiteltiin sitä, millaisia vaatimuksia CRR3 asettaa kiinteistövakuuksien arvostukselle ja kelpoisuudelle vakavaraisuuslaskennassa. Nämä vaatimukset edellyttävät muun muassa sitä, että vakuuden tulee olla sovellettavalla lainkäyttöalueella oikeudellisesti pätevä ja todellisuudessa realisoitavissa. Vakavaraisuuslaskennassa luottoriskiä pienentävänä menetelmänä hyväksyttävä vakuus edellyttää myös, että vakuudeksi asetettu kiinteistö on riittävän likvidi ja arvonsa säilyttävä, jotta pankin takaisinsaataava on riittävän turvattu.

Yleisesti voidaan todeta, että CRR3-asetus on asettanut kiinteistövakuuksille aiempaa tiukemmat vaatimukset. Nämä vaatimukset heijastavat vakavaraisuussääntelyn keskeistä periaatetta, jonka mukaan vakuus voidaan huomioida luottoriskin vähentämisessä vain, jos se toimii tosiasiallisesti pankin riskiasemaa parantavana tekijänä myös häiriötilanteissa. Tämä ilmenee muun muassa sillä, että pelkkä vakuuden muodollinen olemassaolo ei riitä, vaan vakuuden tulee olla oikeudellisesti täytäntöönpanokelpoinen ja tehokkaasti realisoitavissa, jotta pankki voi tarvittaessa realisoida vakuuden rahaksi kohtuullisessa ajassa. Vaatimusten vakuuden likviditeetistä ja arvon vakaudesta voidaan puolestaan katsoa olevan merkityksellistä, jotta vakuuden arvon heilahtelut suhdannemuutosten vuoksi, ei heikennä pankin kykyä kattaa

luottotappioita. Näin ollen sääntely pyrkii varmistamaan, että vakavaraisuuslaskennassa huomioon otavat vakuudet todella vähentävä pankin taloudellista riskiä eivätkä ainoastaan muodollisesti alenna pääomavaatimuksia.

CRR3:n mukaan hyväksyttävä vakuus edellyttää myös, että sen arvostus on luotonmyöntöprosessista riippumaton eikä perustu velallisen todelliseen maksukykyyn. Lisäksi vakuuden arvostuksen tulee olla varovainen, jotta vältetään vakuuden yliarvostukselta ja tilanteilta, joissa maksuhäiriötilanteissa realisoitavan vakuuden arvo on olennaisesti korkeampi kuin sille määritelty vakuusarvo. Vakuuden yliarvostus luo virheellisen kuvan pankin saatavan turvasta ja voi aiheuttaa pankille luottotappioita vakuuden realisointitilanteissa. CRR3-sääntelyn merkitys vakuuden arvostuksessa on täten oleellinen, sillä se pyrkii varmistamaan, että vakuus kattaa pankille syntyneen todellisen luottoriskin.

Vakuuden arvostuksen riippumaton ja varovainen arvostus on nostettu CRR3-sääntelyssä keskiöön, sillä sen voidaan katsoa olevan keskeinen riskimittari, jonka perusteella pankin pääomavaatimukset määräytyvät. Mikäli arvostus olisi sidoksissa luotonmyöntöprosessiin tai velallisen maksukykyyn, voisi syntyä kannustin yliarvioida vakuuden arvoa luoton myöntämisen helpottamiseksi tai pääomavaatimusten pienentämiseksi. Sääntelyn voidaan katsoa ehkäisevän yksittäisen pankin liiallista riskinottoa, sillä varovaisen arvostuksen voidaan katsoa huomioivan markkinoiden epävarmuus ja hintojen mahdollinen lasku erityisesti stressi- ja kriisitilanteissa. Tämä riskin pienentäminen heijastuu myös koko rahoitusjärjestelmän vakauden ylläpitona.

Tutkielman toisen alakysymyksen avulla selvitettiin, miten kiinteistövakuudellisia vastuita käsitellään CRR3:n mukaan ja miten tämä vaikuttaa riskipainojen määräytymiseen vakavaraisuuslaskennassa. Tarkastelun keskiössä oli täten CRR3-asetuksen mukaisesti kaksi kiinteistövakuudellisten vastuiden käsittelymenetelmää: lainojen jakomenetelmä eli loan splitting ja whole loan. Lainojen jakomenetelmässä pankin altistuma luottoriskille jaetaan kahteen osuuteen, joista toinen on vakuuden

kattama osa ja toinen sen ylittävä osuus. Tämä mahdollistaa sen, että vain vakuuden avulla turvattu osa luotosta saa alemman riskipainon, kun taas ylimenevä osa käsitellään riskipitoisempänä. Whole loan -lähentymistavassa puolestaan koko altistuma saa riskipainon ETV-suhteen perusteella, mikä korostaa vakuuden arvon sekä luottoriskialtistuman välistä suhdetta.

CRR3:n myötä käyttöön otettu ETV-suhteen voidaan katsoa lisäävän merkittävästi riskipainojen herkkyyttä vakuuden arvolle. Pienkin muutos vakuuden arvossa voi siirtää altistuman toiseen ETV-luokaan ja siten muuttaa vastuun riskipainoa vakavaraisuuslaskennassa. Erityisesti IPRE- ja ei-IPRE-vastuiden osalta tämä tarkoittaa, että koko luoton riskiprofiili riippuu vahvasti vakuutena olevan kiinteistön arvosta tai sen arvioidusta tuottokyvystä. Vaikka CRR3:n mukainen whole loan -menetelmä tekee riskipainotuksesta luottokohtaisempaa, on se myös alttiimpi arvostusvirheille, mikä puolestaan korostaa arvostusprosessin merkitystä entisestään. Arvostusvirheen myötä pankin todellinen luottoriski saattaa näyttäytyä pienempänä, jonka myötä myös pankin oman pääoman vaatimukset voivat alentua. Tämä voi puolestaan johtaa pankin vakavaraisuussuhteen vääristymään, ja pahimmassa tapauksessa altistaa pankin kriisitilanteille. Tämä altistuma tai kriisitilanteiden konkretisointi voi ilmetä muun muassa tilanteissa, joissa pankin oma pääoma ei vakavaraisuussuhteen vääristymän vuoksi riitä kattamaan stressijakson menoja.

Tutkielman kolmannen alakysymyksen avulla tutkittiin suoraa yhteyttä vakavaraisuuslaskennan ja käytännön pankkitoiminnan välillä. Tavoitteena oli tutkia, miten vakavaraisuussäätely kytkeytyy pankkien käytännön vakuusarviointiin ja arviointiprosessiin. Vaikka EU:n vakavaraisuussäätely ei määrää, kenelle pankki saa myöntää luottoja, se kuitenkin määrittää, kuinka paljon pääomaa pankin on pidettävä eri luottojen kattamiseksi. Näin säätely vaikuttaa muun muassa luoton hintaan, saatavuuteen ja kohdentumiseen sekä ohjaa osaltaan pankkien riskinottoa. EU:n vakavaraisuussäätelyn keskeinen tavoite on kuitenkin estää liiallista velkaantumista, suojata pankkeja kiinteistömarkkinoiden hintaromahduksilta sekä vähentää

systemaattisesti järjestelmäriskiä. EU-sääntely varmistaa täten, että yksittäinen pankki ei voi kasvattaa luotonantoa ilman vastaavaa omaa pääomaa. Tällä pyritään hallitsemaan luottoriskiä ja varmistamaan se, ettei pankki ajautu ongelmatilanteisiin muun muassa silloin, kun luotonottaja ajautuu maksukyvyttömäksi.

Tutkimuksen myötä voidaan havaita, että CRR3-vakavaraisuussääntely kytkeytyy pankkien käytännön vakuusarviointiin ennen kaikkea siten, että vakuuden arvo vaikuttaa suoraan laskettavaan vakavaraisuussuhteeseen sekä siten sääntelyn edellyttämiin pääomavaateisiin. Lisäksi sääntely määrittää ne edellytykset, joiden täyttyessä kiinteistövakuus voidaan hyväksyä luottoriskin vähentämiskeinona vakavaraisuuslaskennassa. Tämä tarkoittaa, että vakuuden arvostus ei ole pelkästään pankin sisäinen riskienhallinnallinen kysymys, vaan siihen kohdistuu yksityiskohtaisia oikeudellisia vaatimuksia esimerkiksi vakuuden kelpoisuudesta, arvon vakaudesta, likviditeetistä sekä arviointimenettelyn luotettavuudesta.

Käytännön tasolla CRR3-sääntely ohjaa vakuusarviointia erityisesti siten, että vakuuden arvo toimii keskeisenä tekijänä vakavaraisuuslaskennassa käytettäville mittareille, kuten ETV-suhteelle. ETV-suhde puolestaan vaikuttaa siihen, miten yksittäinen kiinteistövakuudellinen vastuu luokitellaan ja millainen riskipaino sille vakavaraisuuslaskennassa asetetaan. Voidaan havaita, että mitä korkeampi ETV-suhde vastuulla on, sitä suurempana pankki näkee vastuun luottoriskin ja sitä enemmän pääomaa pankilta vaaditaan. Yliarvostettu vakuus voi johtaa aliarvioituun pääomavaatimukseen ja siten sääntelyn vastaiseen tilanteeseen, minkä vuoksi vakuuden arvostuksen tarkkuus ja konservatiivisuus ovat keskeisiä. Korkeariskisempi luotto on täten usein myös kuluttajalle kalliimpi, sillä pankki pyrkii monipuolisilla keinoilla kattamaan luottoriskin.

Vakavaraisuussääntelyn voidaan nähdä vaikuttavan myös itse arviointiprosessin rakenteeseen ja laatuvaatimuksiin. CRR3 edellyttää, että vakuuden arvostus perustuu riippumattomaan ja ammattitaitoiseen arviointiin. Lisäksi CRR3-sääntelyssä korostetaan,

että arvostusta päivitetään säännöllisesti ja, että mahdolliset arvonmuutokset tunnistetaan ajoissa. CRR3 on lisäksi korostanut entisestään vakuuksien arvon jatkuvaa seurantaan sekä tuonut mahdollisuuden käyttää tilastollisia malleja arvon monitorointiin. Tämän voidaan katsoa lisäävän vaatimuksia pankkien datalle, järjestelmille ja sisäisille kontrollimekanismeille. Samalla esimerkiksi ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ESG-riskit on otettava huomioon vakuuden arvon kehitystä arvioitaessa.

Tätä sääntelyn ohjaamaa kehitystä voidaan pitää oleellisena, sillä tilastollisten mallien käyttö voi lisätä vakuuden arvioinnin tehokkuutta ja ajantasaisuutta, mutta samalla se edellyttää pankilta jatkuvaa ja laadukasta validointia ja dokumentaatiota. ESG-tekijöiden huomioiminen puolestaan laajentaa aiempaa arvostusmenetelmää siten, että vakuuden arvoon vaikuttavat myös pitkän aikavälin riskit, kuten sääntelyn kiristyminen tai ilmatoriskit. Tämä korostaa entisestään arviointiprosessin monipuolisuutta, mutta vaatii myös pankkeja sopeuttamaan toimintaansa kiristyneisiin vaateisiin. CRR3-asetuksen voidaan katsoa huomioivan yksittäiset tekijät aiempaa paremmin, mutta se osaltaan myös vaatii pankilta uusia sekä jatkuvasti kehittyviä toimia, jotta sääntelyedellytykset pystytään täysimääräisesti täyttämään.

Lopulta tutkielman päätutkimuskysymyksen mukainen tarkastelu vakavaraisuussääntelyn ja vakuusarvioinnin välisestä yhteydestä konkretisoituu pankkien liiketoimintapäätöksissä. Koska vakuuden arvo vaikuttaa sekä myönnettävän luoton määrään LTV-suhteen mukaisesti että siihen kohdistuvaan pääomavaatimukseen ETV-suhteen mukaisesti, vakuusarviointi toimii linkkinä luotonannon, riskienhallinnan ja sääntelyn välillä. Pankilla on sääntelyn myötä kannustin myöntää matalariskisiä luottoja, sillä korkeariskinen kiinteistövuokudellinen luotto sitoo enemmän pankin pääomaa. Näin ollen voidaan todeta, että vakavaraisuussääntely ei ainoastaan aseta reunaehdot vakuuksien käytölle, vaan ohjaa merkittävästi myös sitä, miten pankit käytännössä arvioivat, dokumentoivat ja seuraavat vakuuden arvoa osana luotonantoprosessia.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että CRR3-asetuksen ja käytännön pankkitoiminnan yhteys ylettyy laajalle pankin jokapäiväiseen liiketoimintaan. Tämä laaja-alaisuus myös konkretisoi pankkisääntelyn merkityksen pankkien jokapäiväisessä liiketoiminnassa. Kokonaisuutena voidaan todeta, että sääntely vahvistaa pankin liiketoiminnan kestävyyttä. Se pakottaa pankit tunnistamaan riskit riittävän ajoissa, mitoittamaan pääomansa realistisesti sekä välttämään tilanteita, joissa vakuuden yliarvostus johtaisi odottamattomiin luottotappioihin. Täten vakuuden arvo ja arvostus ei ainoastaan ole luottopäätösprosessin vaihe ja keino suojautua luotonottajan mahdolliselta maksukyvyttömyydeltä. Vaikka CRR3:n mukaiset sääntelyvaateet osaltaan lisäävät pankkien hallinnollista ja operatiivista kuormitusta, voidaan sen olettaa parantavan myös päätöksenteon laatua esimerkiksi luottojen uudelleenhinnoittelussa tai lisävakuusvaatimuksissa.

CRR3-uudistuksen implementoinnin ajankohdan vuoksi, tämän tutkielman tarkastelu keskittyi pääasiassa sääntelykehikon ja sen asettamien vaatimusten analysointiin ilman empiiristä tarkastelua pankkien käytännön toiminnasta. Tämän vuoksi luonteva ja aihetta syventävä jatkotutkimusmahdollisuus liittyy siihen, miten CRR3 eli (EU) 2024/1623 on tosiasiallisesti vaikuttanut pankkien kiinteistövakuuksien arvostuskäytäntöihin ja arviointiprosesseihin käytännössä.

Jatkotutkimuksessa voitaisiin empiirisesti tarkastella esimerkiksi pankkien sisäisiä prosesseja, arvonmääritysmenetelmiä sekä vakuuksien arvon seurantaan liittyviä käytäntöjä. Lisäksi jatkotutkimuksessa voitaisiin arvioida, missä määrin ne todellisuudessa vastaavat sääntelyn kiristyneitä vaatimuksia. Erityisen kiinnostavaa olisi analysoida, onko CRR3 johtanut muutoksiin esimerkiksi datan hyödyntämisessä tai vakuuksien arvon jatkuvassa monitoroinnissa, sillä nämä ovat CRR3:n mukaisen arviointiprosessin keskiössä. Tällainen tutkimus voisi toteutua esimerkiksi haastattelututkimuksena ja se tarjoaisi arvokasta lisäymmärrystä sääntelyn sekä käytännön pankkitoiminnan välisestä suhteesta ja mahdollisista kehityskohteista pankkien riskienhallinnassa.

Lähteet

- Arala, M., Koskinen, L., Lukjanov, M., Mattinen, O., Oksanen, J., Savio, L., Toivanen, M. & Vaitomaa, W. (17. joulukuuta 2024). *Kiinteistöteema-analyysi 2024: Merkittävät kiinteistöriskit Suomen finanssisektorilla – vahvat puskurit suojaavat*. Suomen Pankki. Noudettu 2.12.2025 osoitteesta https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53904/Kiinteistoteema-analyysi_2024_Merkittavat_kiinteistoriskit_Suomen_finanssisektorilla_vahvat_puskurit_suojaavat.pdf
- Asuntomarkkinat sääntelymurroksessa. (2025). Alma Insights. Noudettu 1.4.2026 osoitteesta <https://www.almainights.fi/blogi/asuntolainamarkkinat-saantelymurroksessa/>
- Bank for International Settlements. (n.d.). *Definition of capital in Basel III – Executive Summary*. Noudettu 25.2.2026 osoitteesta https://www.bis.org/fsi/fsisummaries/defcap_b3.pdf
- Basel Committee on Banking Supervision. (n.d.). *Basel III: international regulatory framework for banks*. Noudettu 1.2.2026 osoitteesta <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm>
- Basel Committee on Banking Supervision. (n.d.). *History of the Basel Committee*. Noudettu 2.2.2026 osoitteesta <https://www.bis.org/bcbs/history.htm>
- Basel Committee on Banking Supervision. (n.d.). *Part 2: The first Pillar – Minimum Capital Requirements*. Noudettu 14.12.2025 osoitteesta <https://www.bis.org/publ/bcbs128b.pdf>
- Basel Committee on Banking Supervision. (2006). *Basel II: International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards: A revised Framework*. Noudettu 14.12.2025 osoitteesta <https://www.bis.org/publ/bcbs128.htm>
- Basel Committee on Banking Supervision. (16. joulukuuta 2010). *Basel III: International framework for liquidity risk measurement, standards and monitoring*. Noudettu 11.1.2026 osoitteesta <https://www.bis.org/publ/bcbs188.htm>

- Basel Committee on Banking Supervision. (2013). *Principles for effective risk data aggregation and risk reporting*. Noudettu 31.1.2026 osoitteesta <https://www.bis.org/publ/bcbs239.pdf>
- Basel Committee on Banking Supervision. (2017). *High-level summary of Basel III reforms*. Noudettu 21.2.2026 osoitteesta https://www.bis.org/bcbs/publ/d424_hlsummary.pdf
- Basel Committee on Banking Supervision. (2020). *RBC Risk-based capital requirements - RBC20 Calculation of minimum risk-based capital requirements*. Noudettu 20.3.2026 osoitteesta https://www.bis.org/basel_framework/chapter/RBC/20.htm?inforce=20280101&published=20201126
- Basel Committee on Banking Supervision. (2024). *Core Principles for effective banking supervision*. Noudettu 2.2.2026 osoitteesta <https://www.bis.org/bcbs/publ/d573.pdf>
- Euroopan Keskuspankki. (12. syyskuuta 2016). *Mitä ovat järjestämättömät saamiset?* Euroopan Keskuspankki. Päivitetty 14.1.2021. Noudettu 7.2.2026 osoitteesta <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/banking-supervision-explained/html/npl.fi.html>
- Euroopan Keskuspankki. (maaliskuu, 2017). *Ohjeet pankeille järjestämättömien saamisten käsittelystä*. Noudettu 7.2.2026 osoitteesta https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.fi.pdf?e4b6fd0c8434f564ce79c63fc7dbc328
- Euroopan Keskuspankki. (21. joulukuuta, 2020). *Mitä ovat varaukset ja miten järjestämättömistä lainoista aiheutuvat tappiot katetaan?* Noudettu 7.2.2026 osoitteesta https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/banking-supervision-explained/html/provisions_and_nplcoverage.fi.html
- Euroopan Keskuspankki. (6. huhtikuuta, 2021). *Mitä ovat sisäiset mallit?* Päivitetty 3.11.2021. Noudettu 25.2.2026 osoitteesta https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/banking-supervision-explained/html/internal_models.fi.html

Euroopan Keskuspankki. (2025). *Valvontaprioriteetit 2026-2028*. Noudettu 15.3.2026 osoitteesta

https://www.bankingsupervision.europa.eu/framework/priorities/html/ssm supervisory_priorities202511.fi.html#toc7

Euroopan Komissio. (n.d.). *Vakavaraisuusvaatimukset*. Euroopan unionin virallinen verkko – Finance. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta

https://finance.ec.europa.eu/banking/banking-regulation/prudential-requirements_en?prefLang=fi&etrans=fi

Euroopan unionin neuvosto. (2024). *Basel III: pankkien kansainvälinen sääntelykehys*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta

<https://www.consilium.europa.eu/fi/policies/basel-iii/>

European Banking Authority. (n.d.). *EBA at a glance*. Noudettu 2.2.2026 osoitteesta

<https://www.eba.europa.eu/eba-glance>

European Banking Authority. (n.d.). *The Single Rulebook*. Noudettu 1.2.2026 osoitteesta

<https://www.eba.europa.eu/single-rulebook>

European Banking Authority. (n.d.). *Transparency and Pillar 3*. Noudettu 14.12.2025 osoitteesta

<https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/transparency-and-pillar-3>

European Banking Authority. (2019). *Ohjeet; luottoriskin vähentämisestä laitoksille, jotka soveltavat IRB-menetelmää omia LGD-estimaattejaan käyttäen*. Noudettu 19.3.2026 osoitteesta

https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20Credit%20Risk%20Mitigation%20for%20institutions%20applying%20the%20IRB%20approach%20with%20own%20estimates%20of%20LGDs/924283/Guidelines%20on%20CRM%20for%20A-IRB%20institutions_COR_FI.pdf

European Banking Authority. (5. toukokuuta, 2020). *Loppuraportti – Luotonantoa ja -valvontaa koskevat ohjeet*. Noudettu 14.2.2026 osoitteesta

https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitori

[ng/Translations/886681/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring COR FI.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2024-07/b6be4507-e772-4bfb-a8f4-631f424ed12a/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring%20COR%20FI.pdf)

European Banking Authority. (2024a). *Final report - Final Draft Implementing Technical Standards*. Noudettu 31.3.2026 osoitteesta

https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2024-07/b6be4507-e772-4bfb-a8f4-631f424ed12a/final_report_on_amendments_to_the_its_on_supervisory_reporting-crr3_crd6.pdf

European Banking Authority. (2024b). *Special topic – CRE-related risks*. Noudettu 28.2.2026 osoitteesta

<https://eba.europa.eu/publications-and-media/publications/special-topic-cre-related-risks>

European Banking Authority. (27. kesäkuuta, 2025a). *Ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 126 a artiklassa tarkoitetuista asuinkiinteistöihin liittyvistä ADC-vastuista*. EBA/GL/2025/03. Noudettu 18.2.2026 osoitteesta

[https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2025-09/e7b307b5-efab-4c59-ab8a-1b9622ce5b0f/GLs%20on%20ADC%20exposures%20to%20residential%20property%20under%20Article%20126a FI COR.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2025-09/e7b307b5-efab-4c59-ab8a-1b9622ce5b0f/GLs%20on%20ADC%20exposures%20to%20residential%20property%20under%20Article%20126a%20FI%20COR.pdf)

European Banking Authority. (4. marraskuuta, 2025b). *The EBA updates mapping and signposting tools to reflect latest changes in Pillar 3 and supervisory reporting frameworks*. Noudettu 1.2.2025 osoitteesta

<https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/eba-updates-mapping-and-signposting-tools-reflect-latest-changes-pillar-3-and-supervisory-reporting>

European Banking Authority. (10. joulukuuta, 2025c). *Final report*. Noudettu 17.3.2026 osoitteesta

<https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/2025-12/1e8fc11c-83d2-4be2-b83d-e3e9afb44a9e/Final%20Report%20Amending%20RTS%20Article%20124%2811%29.pdf>

- Finanssivalvonta. (n.d.) *Pankkivalvonta*. Noudettu 11.1.2026 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/finanssisektorin-toimijalle/pankki/>
- Finanssivalvonta. (2013). *Vakavaraisuuden hallinnan arvioinnin menettelytavat*. Noudettu 11.1.2026 osoitteesta https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2013/valvojan-arvion-menettelytavat_tammikuu_2013.pdf
- Finanssivalvonta. (2015). *Luototussuhteen laskenta*. Noudettu 19.3.2026 osoitteesta https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskokoelma/2015/03_2015/2015_03.m3.pdf
- Finanssivalvonta. (5. maaliskuuta 2018c). *Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskokoelma/2018/04_2018/2018_04.m2.pdf
- Finanssivalvonta. (4. huhtikuuta, 2018b). *Finanssivalvonnan teema-arvio viranomaisraportoinnin järjestämisestä ja raportoidun tiedon laadun varmistamisesta*. Noudettu 1.2.2026 osoitteesta https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-valvottavatiedotteet/2018/teema_arvio_viranomaisraportoinnin_jarjestamisesta.pdf
- Finanssivalvonta. (12. syyskuuta, 2018a). *Toimivalta ja valtuudet*. Noudettu 1.2.2026 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/toimivalta-ja-rahoitus/toimivalta/>
- Finanssivalvonta. (2021). *Vakavaraisuus- ja maksuvalmiussäntely (CRR/CRD)*. Noudettu 14.12.2025 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/saantelykokonaisuudet/crrcrd/>
- Finanssivalvonta. (12. syyskuuta 2024a). *EU:ssa sovellettava Basel III -vakavaraisuusuudistus vaikuttaa maltillisesti suomalaispankkien pääomavaatimuksiin*. Noudettu 21.2.2026 osoitteesta

<https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53801/Basel-III-vakavaraisuusuudistus.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Finanssivalvonta. (24. lokakuuta, 2024b). *Kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöissä ja taloyhtiölainojen luottoriskien hallinnassa selkeitä puutteita*. Valvottavatiedote 24.10.2024 – 66/2024. Noudettu 2.2.2026 osoitteesta

<https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2024/kiinteistovakuuksien-arvostuskaytannoissa-ja-taloyhtiolainojen-luottoriskien-hallinnassa-selkeita-puutteita/#>

Finanssivalvonta. (14. maaliskuuta, 2025a). *Johtokunnan kertomus pankkivaltuustolle Finanssivalvonnan toiminnasta 2024*. Noudettu 2.2.2025 osoitteesta

https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/toimintakertomukset/toimintakertomus_2024/finanssivalvonnan_johtokunnan_kertomus_pankkivaltuustolle_2024_140325.pdf

Finanssivalvonta. (25. kesäkuuta, 2025b). *Yhteiseurooppalainen raportointi (COREP)*.

Noudettu 30.1.2026 osoitteesta
https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/maarays-ja-ohjekokoelma/vakavaraisuus/26_2013/

Haahtela, Y. (23. toukokuuta, 2013). *Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta

<https://vm.fi/documents/10623/4524211/Kiinteist%C3%B6jen+k%C3%A4yv%C3%A4n+hinnan+m%C3%A4ritt%C3%A4minen+kiinteist%C3%B6verotusta+varten/dce5cfc4-267c-4de3-a88b-1544b94bef18/Kiinteist%C3%B6jen+k%C3%A4yv%C3%A4n+hinnan+m%C3%A4ritt%C3%A4minen+kiinteist%C3%B6verotusta+varten.pdf/Kiinteist%C3%B6jen+k%C3%A4yv%C3%A4n+hinnan+m%C3%A4ritt%C3%A4minen+kiinteist%C3%B6verotusta+varten.pdf?t=1491976248000>

International Valuation Standards Council. (2022). *International valuation standards (effective 31 January 2022)*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta

https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf

- Kerbaul, M., Chopra, A. (6. kesäkuuta, 2023). *Deep dive into CRR3 – Real Estate in the revised standardized approach*. Noudettu 1.3.2026 osoitteesta <https://www.finalyse.com/blog/deep-dive-into-crr3>
- Keskuskauppakamari. (n.d.). *AKA and KHK Property Valuers*. Noudettu 5.2.2026 osoitteesta <https://chamber.fi/en/services/property-valuation/aka-and-khk-property-valuers/>
- Maanmittauslaitos. (2025a). *Kauppa-arvomenetelmä*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2025/arviointimenetelmat/kauppa-arvomenetelma>
- Maanmittauslaitos. (2025b). *Kustannusarvomenetelmä*. Noudettu 6.2.2026 osoitteesta <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2025/arviointimenetelmat/kustannusarvomene telma>
- Maanmittauslaitos. (2025c). *Tuottoarvomenetelmä*. Noudettu 7.2.2026 osoitteesta <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2025/arviointimenetelmat/tuottoarvomenetel mä>
- Makkonen, A. (2016). *Asunto- ja kuluttajarahojus*. Alma Talent Oy.
- Määttä, T., Tolvanen, M., Väätänen, U., Kolehmainen, A., Myrsky, M. & Keinänen, A. (2012) *Oikeudellisen ajattelun perusteita*. Oikeustieteen pääsykoekirja 2012. Noudettu 31.1.2026 osoitteesta <https://erepo.uef.fi/server/api/core/bitstreams/329679bf-f4a3-4432-90e3-78fd467fd3e8/content>
- Niemi, A. (2020). *MAAKAAREN JÄRJESTELMÄ III (2020)*. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy.
- Nordea. (n.d.) *Asuntolainan vakuudet*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html#faq=Usein-kysyttya-asuntolainan-vakuuksista+471206>
- Nordea. (n.d.). *Asuntolainan korko*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html>

- Oma Säästöpankki Oyj. (30. kesäkuuta, 2025). *Pilari III mukaiset tiedot vakavaraisuudesta ja riskienhallinnasta*. Noudettu 1.2.2026 osoitteesta <https://www.omasp.fi/asiakirjat/sijoittajat/vuosi-ja-osavuosikatsaukset-tilinpaatokset-17>
- OP Pohjola. (n.d.) *Asuntolainan korko*. Noudettu 13.12.2025 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolainan-korko>
- OP Pohjola. (n.d.) *Asuntolainan vakuudet*. Noudettu 4.2.2026 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>
- OP Pohjola. (n.d.). *Lainakatto ja omarahoitusosuus: paljonko voisit saada asuntolainaa?* Noudettu 1.3.2026 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainakatto>
- PwC. (16. lokakuuta 2024). *Fighting real estate bubbles, one CRR article at a time*. Noudettu 9.3.2026 osoitteesta <https://www.pwc.lu/en/press/press-articles-2024/fighting-real-estate-bubbles.html>
- Rahoitusvakausrasto. (n.d.). *Rahoitusvakausraston toiminta*. Noudettu 11.1.2026 osoitteesta <https://rvv.fi/toiminta>
- Suomen Pankki. (n.d.). *Raportointiohjeet*. Noudettu 11.1.2026 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/raportoijalle/>
- Valtionvarainministeriö. (n.d.). *Pankkien toiminta*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta <https://vm.fi/pankkien-toiminta>
- Wuolijoki, S. (2022). *Pankkioikeus I*. Alma Talent Oy.
- Wuolijoki, S. (2023). *Pankkioikeus II*. 3. uudistettu painos. Alma Talent Oy.