

## Koronapandemia iskenyt eri toimialoihin eri voimakkuudella – suomalaispankeilla hyvät edellytykset tukea talouden jälleenrakennusta

### Sisällys

Pandemia rasittanut eri yritystoimialoja eri tavoin – myös näkymissä huomattavia eroja toimialojen välillä	2
Pandemian negatiiviset työmarkkinavaikutukset ja velkaantuneisuuden kasvu heikentäneet kotitalouksien häiriönsietokykyä	4
Tukitoimet kohdentuneet erityisesti pandemiasta pahiten kärsineille toimialoille – näillä toimialoilla luottoriskit kohonneet keskimääräistä voimakkaammin	5
Osa koronakriisin vaikutuksista realisoitunee vasta viiveellä – kiinteistösektorin kehityksellä merkittävä vaikutus pankkien luottoriskeihin	8
Suomalaispankeilla hyvät edellytykset tukea talouden tervettä ja kestäväää jälleenrakennusta	10

### Kirjoittaja

Arttu Kiviniemi, makrovakausasiantuntija

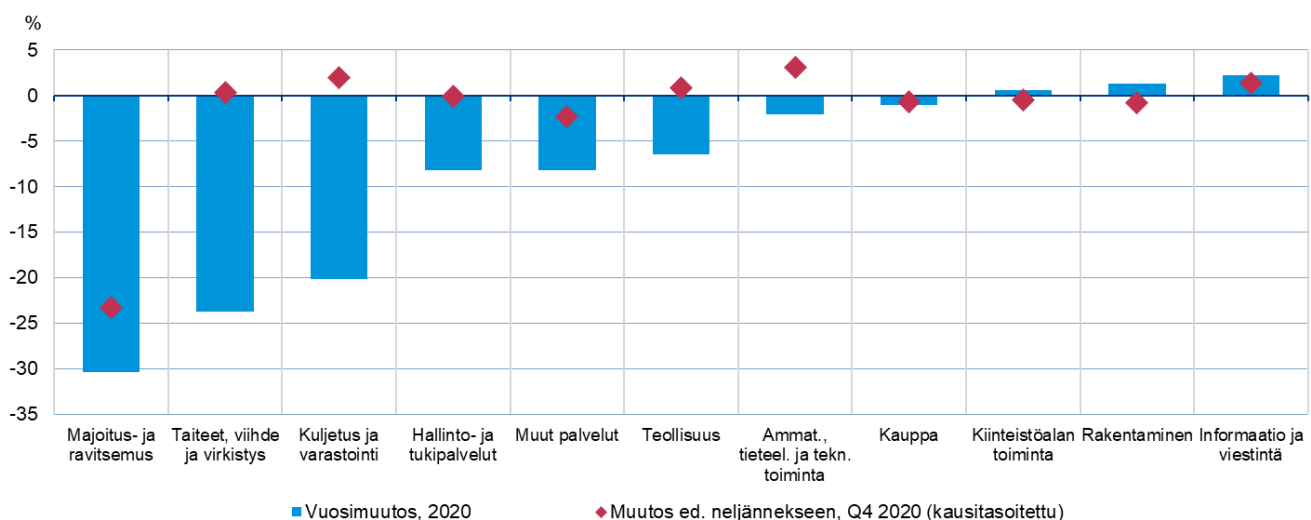
*Koronapandemia on rasittanut eri yritystoimialoja eri voimakkuudella. Osa toimialoista on jo elpymässä, mutta joillakin toimialoilla näkymät ovat edelleen varsin synkkiä pandemiatilanteen pahentumisen vuoksi. Toistaiseksi pankkien ongelmaluotot ovat kuitenkin pysyneet maltillisella tasolla. Toisaalta ongelmaluotot kasvavat ja luottotappiot realisoituvat tyypillisestikin vasta viiveellä talouden negatiivisten shokkien jälkeen.*

*Viitteet pandemiasta eniten kärsineiden toimialojen luottoriskien kohoamisesta ja niille myönnettyjen pankkiluottojen keskimääräistä heikommasta laadusta sekä tukitoimien painottuminen näille toimialoille lisäävät riskiä ongelmaluottojen määrän kasvusta, kun tukitoimet aikanaan päättyvät. Koronapandemialla on todennäköisesti myös pysyväisluonteisempia rakenteellisia vaikutuksia joidenkin toimialojen näkyisiin ja liiketoimintamalleihin. Pankkien luottoriskien kannalta on erityisen keskeistä, miten pandemia vaikuttaa kiinteistösektorin eri segmenttien näkyisiin, sillä kiinteistösektori on pankkien yritysluottojen merkittävin riskikeskittymä. Pandemian ja talouden kehitykseen liittyvästä epävarmuudesta ja koholla olevista luottotappioriskeistä huolimatta Suomen pankkisektorilla on vahvojen, finanssikriisin jälkeisten sääntely- ja valvontauudistusten seurauksena kerrytettyjen pääomapuskuriansa ansiosta hyvät edellytykset tukea talouden tervettä ja kestäväää elpymistä.*

## Pandemia rasittanut eri yritystoimialoja eri tavoin – myös näkymissä huomattavia eroja toimialojen välillä

Koronapandemia heikensi merkittävästi suomalaisten yritysten kannattavuutta ja toimintaedellytyksiä vuonna 2020, kun pandemian ja talouden kehitykseen liittyvä huomattava epävarmuus ja rajoitustoimet aiheuttivat häiriöitä yritysten tuotantoketjuihin ja supistivat kulutus- ja investointikysyntää. Pandemia on rasittanut eri yritystoimialoja kuitenkin hyvin eri voimakkuuksilla (Kuvio 1). Majoitus- ja ravitsemustoiminnassa, taide-, viihde- ja virkistysalalla sekä kuljetus- ja varastointialalla liikevaihto supistui vuonna 2020 yli viidenneksen edellisvuoteen verrattuna, kun taas kiinteistö- ja rakennusalaalla sekä informaatio- ja viestintäalalla liikevaihto jopa kasvoi hieman.

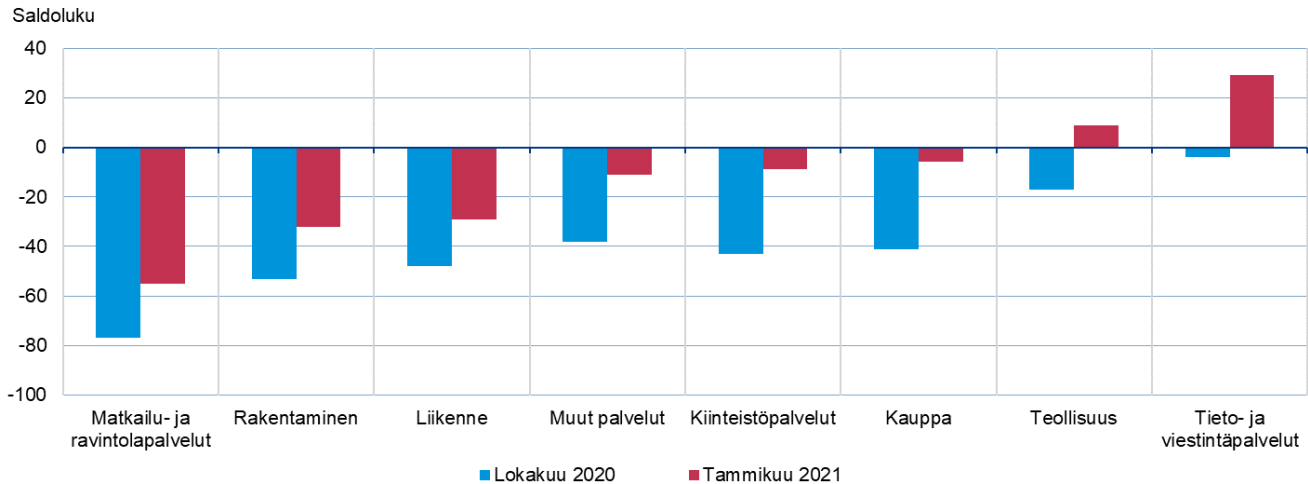
**Kuvio 1. Yritysten vuoden 2020 liikevaihdon muutos edellisvuoteen verrattuna sekä loka-joulukuun 2020 liikevaihdon kausitasoitettu muutos edelliseen vuosineljännekseen verrattuna eri toimialoilla**



Lähde: Tilastokeskus

Toimialojen toipumisvauhdissa sekä pandemian toisen aallon vaikutuksissa on myös huomattavia eroja. Siinä missä osa toimialoista on kärsinyt pandemian toisesta aallosta huomattavasti ensimmäistä aaltoa vähemmän ja jatkanut elpymistä myös vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä, majoitus- ja ravitsemusalan yritysten liikevaihto supistui huomattavasti myös loka-joulukuussa 2020 edelliseen neljänneksen verrattuna, kun tautitilanteen pahentuminen ja rajoitustoimien kiristyminen supistivat majoitus- ja ravintolapalveluiden kysyntää. Eri toimialojen suhdanneodotuksissa on myös merkittäviä eroja. Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun 2021 suhdannebarometrin perusteella suhdannenäkymät ovat piristyneet kaikilla päätoimialoilla edelliseen kyselyajankohtaan verrattuna (Kuvio 2). Suhdannenäkymät ovat kuitenkin edelleen selvästi keskimääräistä synkempiä matkailu- ja ravintolapalveluissa, rakentamisessa ja liikenteessä.

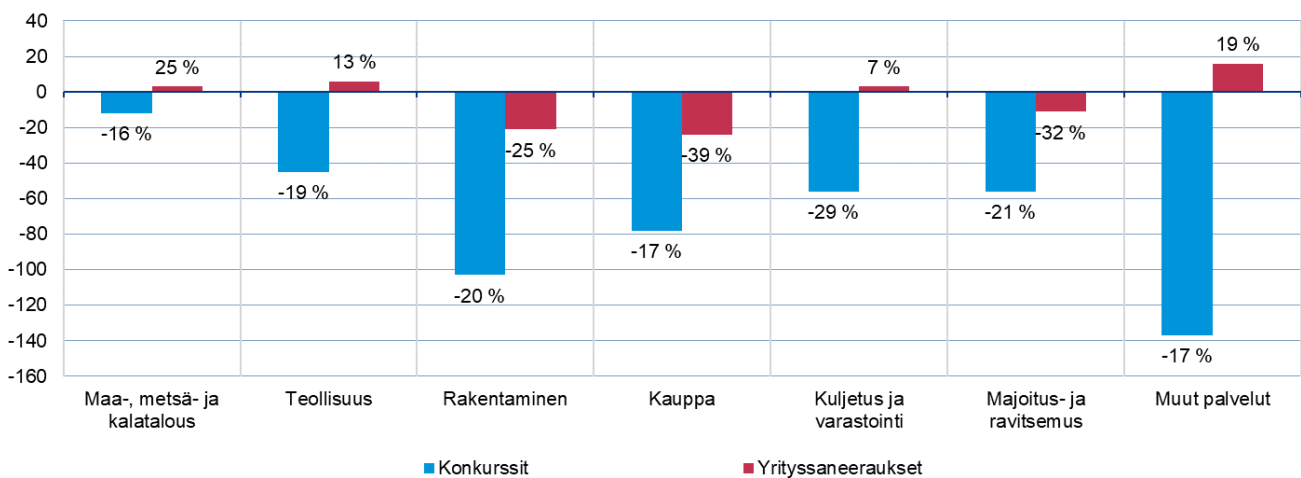
## Kuvio 2. Yritysten suhdannenäkymät toimialoittain



Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto

Koronapandemian aiheuttamasta talouden taantumasta huolimatta yritysten konkurssien lukumäärä laski vuonna 2020 kaikilla päätoimialoilla ja jäi kokonaisuudessaan huomattavasti edellisvuosia matalammaksi (Kuvio 3). Myös yrityssaneerausten kokonaismäärä laski vuoteen 2019 verrattuna. Yrityssektorille kohdennetut huomattavat tukitoimet selittävät osaltaan konkurssien ja yrityssaneerausten vähäisyyttä suhdannetilanteeseen nähden. Vireille pantujen konkurssien alhaista määrää selittää myös konkurssilainsäädännön väliaikainen huojennus, joka rajoitti velkojien mahdollisuuksia hakea velallisia konkurssiin koronapandemian aikana syntyneiden maksuviivästysten vuoksi. Väliaikainen huojennus päättyi tammikuussa 2021.

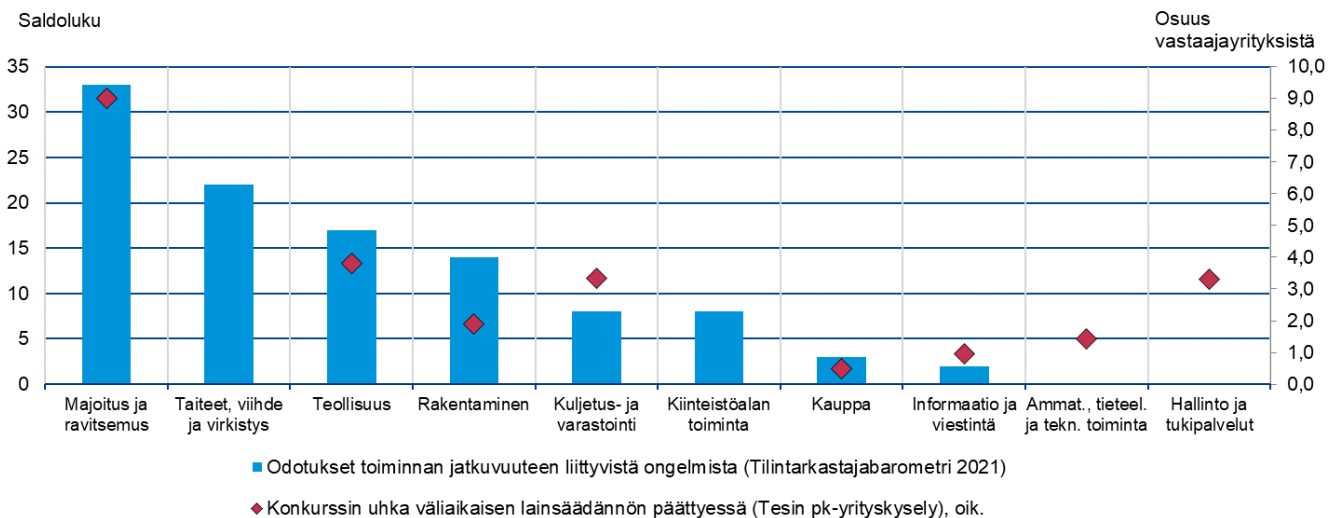
## Kuvio 3. Vuonna 2020 vireille pantujen konkurssien ja yrityssaneerausten määrien muutokset edellisvuoteen verrattuna



Lähde: Tilastokeskus

Yritysten konkurssien määrän arvioidaan kääntyvän kasvuun väliaikaislain päättymisen jälkeen, kun velkojat hakevat konkurssiin yrityksiä, joita väliaikaislaki on suojannut. Tilastokeskuksen julkaisemien pikaennakkotilastojen valossa konkurssreja pantiin vireille helmikuun 2021 kahden ensimmäisen viikon aikana enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosina 2019 ja 2020. Yritysten tilannetta ja näkymiä kartoittavien seurantakyselyjen perusteella yritysten kokemana konkurssiriski on kuitenkin pienentynyt kevääseen 2020 verrattuna. Näkymien parantumisesta huolimatta konkurssiriski on yhä korkealla tasolla. Esimerkiksi Keskuskauppakamarin helmikuun 2021 alun koronakyselyn perusteella lähes neljäsosa vastaajayrityksistä raportoi edelleen konkurssiriskin kasvaneen merkittävästi koronapandemian vuoksi. Yrityskyselyjen tulosten mukaan konkurssiuhka vaihtelee myös merkittävästi eri toimialojen välillä (Kuvio 4). Tilannekuva on kyselyiden perusteella synkin majoitus- ja ravitsemusalan yrityksillä, joista noin 9 prosenttia arvioi yrityksen olevan vaarassa ajautua konkurssiin väliaikaisen konkurssilainsäädännön päättyttyä Suomen Teollisuussijoituksen pk-yrityskyselyn mukaan. Majoitus- ja ravitsemusalan yrityksistä selvästi muita toimialoja suurempi osuus odottaa myös toiminnan jatkuvuuteen liittyvien ongelmien kasvavan seuraavan vuoden aikana Suomen Tilintarkastajien vuoden 2021 tilintarkastajabarometrin perusteella.

**Kuvio 4. Yritysten odotukset toiminnan jatkuvuuteen liittyvistä ongelmista ja konkurssiuhasta toimialoitain**

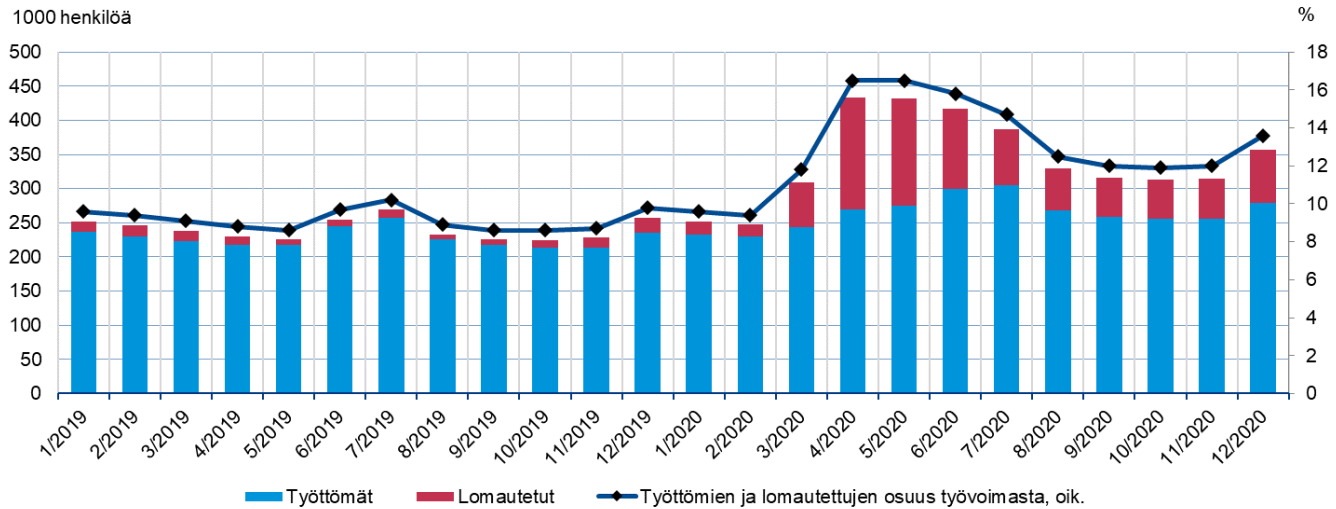


Lähde: Suomen Tilintarkastajat, Suomen Teollisuussijoitus

## Pandemian negatiiviset työmarkkinavaikutukset ja velkaantuneisuuden kasvu heikentäneet kotitalouksien häiriönsietokykyä

Koronapandemia rasitti myös kuluttajien talouksia ja luottamusta vuonna 2020. Kuluttajien luottamus romahti keväällä 2020, kun odotukset Suomen talouden ja työttömyyden kehityksestä synkkenivät nopeasti ja kulutusaikheet vaimenivat. Työttömien työnhakijoiden määrä nousi merkittävästi keväällä 2020, kun yritykset kompensoivat liikevaihdon supistumista henkilöstöään lomauttamalla (Kuvio 5).

### Kuvio 5. Työttömien työnhakijoiden määrän ja työvoimaan suhteutetun osuuden kehitys



Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö

Kuluttajien luottamusluvut vahvistuivat alkuvuonna 2021, kun odotukset Suomen talouskehityksestä paranivat. Työmarkkinatilanne kohentui syksyllä mutta alkoi heiketä uudelleen loppuvuonna 2020 pandemiatilanteen pahentumisen seurauksena. Työttömien työntekijöiden määrä oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan vuoden 2020 lopussa edelleen lähes 40 % korkeampi kuin ennen pandemiaa. Pandemian ja talouden lyhyen aikavälin kehitykseen liittyvien merkittävien alasuuntaisten riskien vuoksi työttömyysjaksot voivat edelleen pidentyä ja huomattava osa lomautuksista voi vielä muuttua irtisanomiseksi. Eri ennustelaitosten julkaisemien talousennusteiden valossa työmarkkinoiden odotetaan toipuvan pandemiasta hitaasti.

Samalla kun koronapandemia on rasittanut joidenkin kotitalouksien työ- ja taloustilannetta, kotitalouksien velat ovat jatkaneet kasvuaan. Kotitalouksien jo valmiiksi korkealla tasolla ollut lainavelkojen ja käytettävissä olevien tulojen suhde (velkaantumisaste) jatkoi kasvuaan vuonna 2020 ja kohosi uuteen ennätyslukemaan (131 %) vuoden 2020 kolmannella vuosineljänneksellä.

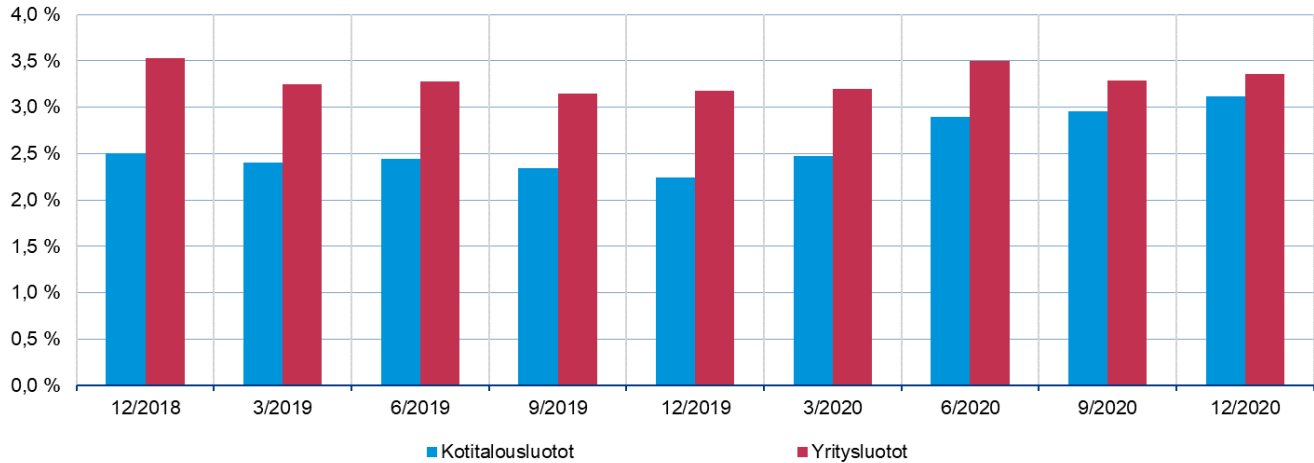
### Tukitoimet kohdentuneet erityisesti pandemiasta pahiten kärsineille toimialoille – näillä toimialoilla luottoriskit kohonneet keskimääräistä voimakkaammin

Koronapandemian vaikutukset eivät ole toistaiseksi heijastuneet olennaisesti suomalaispankkien ongelmaluottojen määriin. Järjestämättömien ja lainanhoitajoustollisten<sup>1</sup> kotitalousluottojen kokonaismäärän suhteellinen osuus nousi 3,1 prosenttiin vuonna 2020 (12/2019: 2,2 %), kun taas yritysluotoissa vastaava osuus nousi 0,2 prosenttiyksiköllä 3,4 prosenttiin (Kuvio 6). Kotitalouksille pandemian vuoksi myönnettyjen maksuhelpotusten lisäksi kotitalouksien ongelmaluottojen määrän kasvua selittivät vakava-raisuuslaskennan määritelmämuutokset, jotka kasvattivat maksukyvyttömyystapauksia joissakin pankeissa.

<sup>1</sup> Lainanhoitajoustolla tarkoitetaan asiakkaan taloudellisten vaikeuksien vuoksi lainan maksuohjelmaan sovitun helpotuksia, joilla pyritään auttamaan asiakasta selviytymään väliaikaisista maksuvaikeuksista.



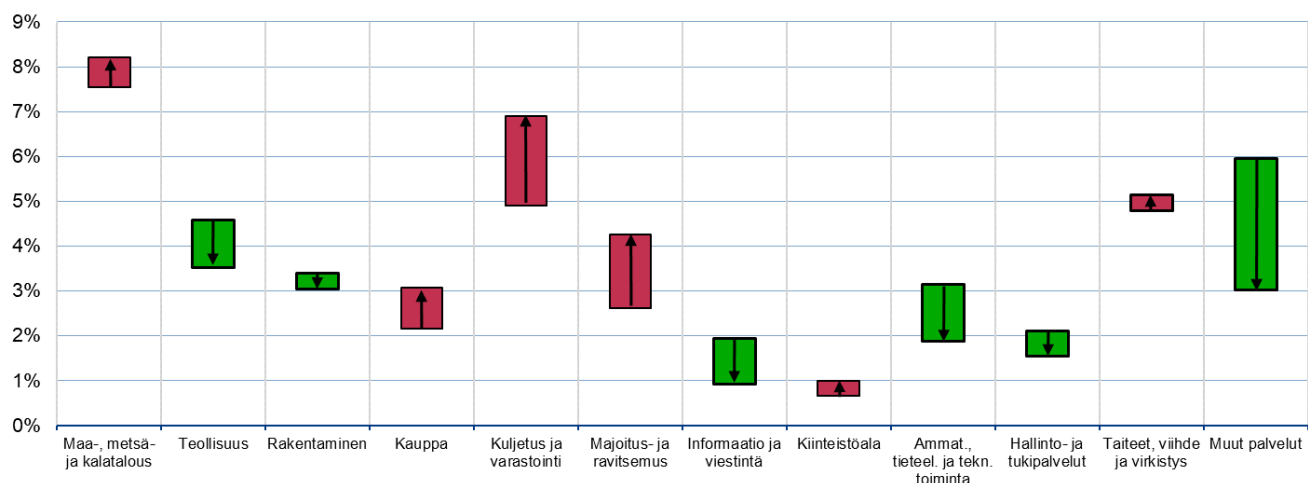
**Kuvio 6. Lainanhoitojoustollisten ja järjestämättömien kotitalous- ja yritysluottojen osuudet**



Lähde: Finanssivalvonta

Vaikka ongelmaluottojen kokonaismäärä ei ole koronapandemian aiheuttamasta talouden taantumasta huolimatta kääntynyt merkittävään kasvuun yrityssektorilla, luottokannan laadussa ja sen kehityksessä on huomattavia eroja eri yritystoimialojen välillä (Kuvio 7). Luottokannan laatu on järjestämättömien luottojen osuudella mitattuna keskimääräistä heikompi toimialoilla, jotka ovat kärsineet pandemian vaikutuksista eniten. Järjestämättömien luottojen osuudet ovat myös kasvaneet näillä toimialoilla muita toimialoja enemmän vuoden 2020 aikana.

**Kuvio 7. Järjestämättömien luottojen osuudet ja niiden muutokset eri yritystoimialoilla vuonna 2020**



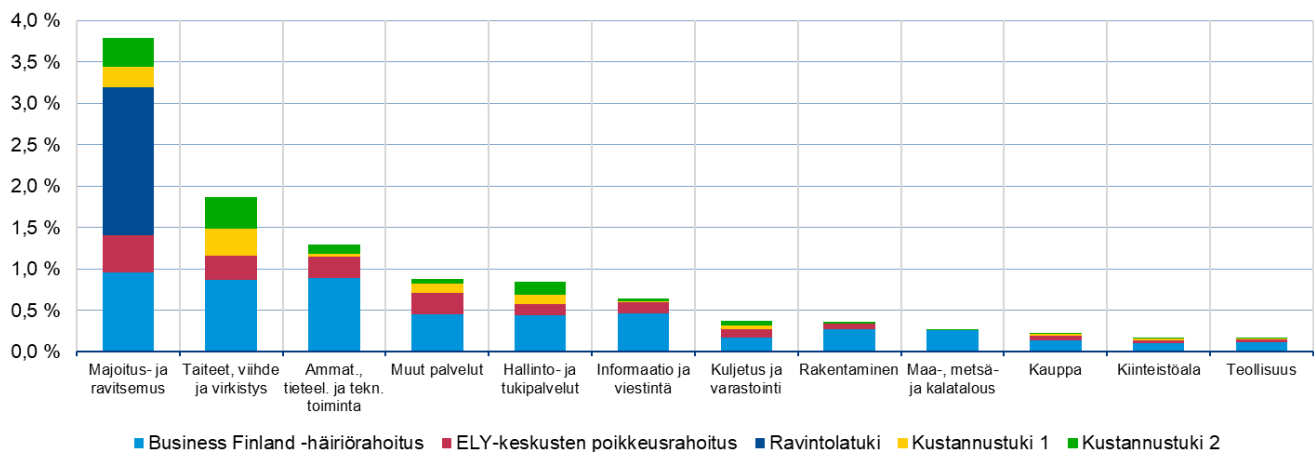
Lähde: Finanssivalvonta

\*Punainen viittaa osuuden kasvuun, vihreä osuuden laskuun vuoden 2019 lopun tilanteeseen verrattuna

Suomalaispankkien ongelmaluottojen varsin maltillista kasvua selittänevät ainakin osittain kevyet rahoitusolot ja mittavat finanssipoliittiset tukitoimet, kuten suorat yritystuet, valtion lainatakaukset sekä verojen ja veroluonteisten maksujen lykkäykset ja helpotukset, jotka ovat helpottaneet yritysten ja kotitalouksien tilapäisiä maksuvaikeuksia. Pankit ovat myös tukeneet yritys- ja kotitalousasiakkaitaan myöntämällä luottoihin huomattavan määrän lyhennysvapaita ja muita maksuohjelmahelpotuksia erityisesti keväällä 2020.

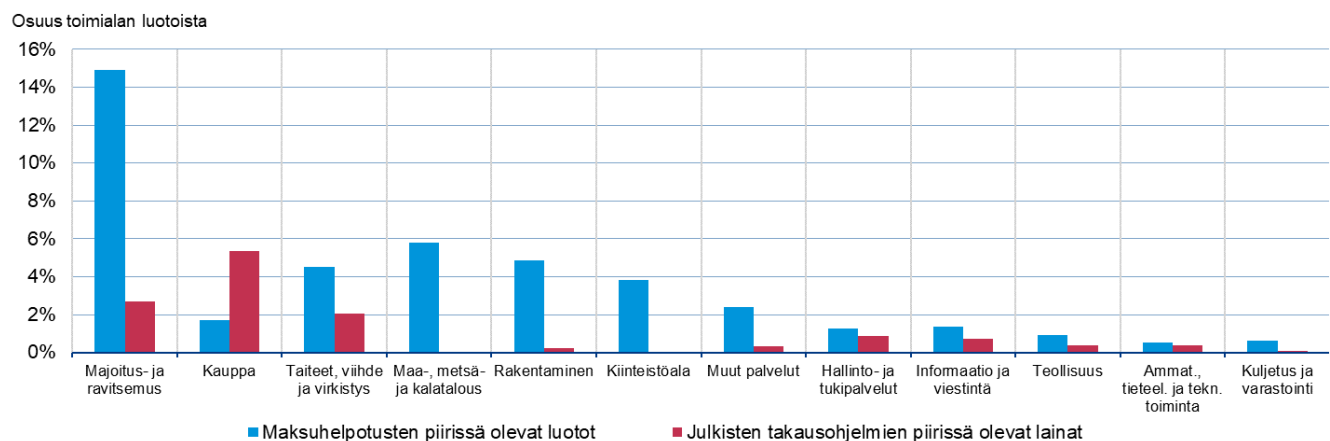
Finanssipoliittiset tukitoimet ovat odotetusti kohdentuneet erityisesti pandemiasta eniten kärsineille palvelutoimialoille. Suoria yritystukia maksettiin Business Finlandin häiriörahoituksen, ELY-keskusten poikkeusrahoituksen, ravintolatuen sekä kustannustukien yhteenlaskettujen määrien perusteella selvästi eniten majoitus- ja ravitsemusalan sekä taide-, viihde- ja virkistysalan yrityksille suhteessa toimialan yritysten vuoden 2019 liikevaihtoon (Kuvio 8). Suurimmilta suomalaispankeilta kerätyistä tiedoista tehtyjen arvioiden perusteella pankkiasiakkaille myönnetty maksuhelpotukset ja julkisten takausohjelmien, kuten Finnveran takausten, piirissä olevat luotot ovat myös painottuneet pahiten kärsineille palvelualoille (Kuvio 9). Maksuvapaiden piirissä olevien luottojen osuus on selvästi korkein majoitus- ja ravitsemusalan yrityksillä, joiden luotoista arviolta 15 % oli vuoden 2020 lopussa maksuohjelmahelpotusten piirissä. Julkisten takausohjelmien piirissä olevat luotot ovat painottuneet pääasiassa kaupan alalle, majoitus- ja ravitsemusalalle sekä taide-, viihde- ja virkistysalalle.

**Kuvio 8. Eri yritystoimialoille maksetut suorat tuet suhteessa toimialan vuoden 2019 liikevaihtoon**



Lähde: Business Finland, Valtiokonttori, Tilastokeskus

**Kuvio 9. Arvio maksuohjelmahelpotusten ja julkisten takausten piirissä olevien luottojen osuuksista toimialoittain**



Lähde: Finanssivalvonta (suurimmilta pankeilta kerätyt tiedot)

Siinä missä poikkeukselliset tukitoimet ovat helpottaneet pankkiasiakkaiden tilapäisiä likviditeettiongelmiä ja näin suojanneet pankkeja velallisten maksulaiminlyönneiltä, ne ovat saattaneet myös lykätä ja pii-lottaa joidenkin velallisten pidempiaikaisia, pandemiaa edeltäneitä maksuvaikeuksia ja vaikeuttaa pankkiasiakkaiden tosiasiallisen maksukyvyn arviointia. Suomen Pankin luottotietoraportoinnin perusteella suomalaispankkien pandemiasta eniten kärsineille yritystoimialoille<sup>1</sup> myöntämien luottojen keskimääräinen maksukyvyttömyystodennäköisyys on selvästi muita yritystoimialoja korkeampi. Pankkien arviot velallisten maksukyvyttömyystodennäköisyyksistä myös kasvoivat vuonna 2020 selvästi voimakkaammin näillä toimialoilla sekä luotoissa, jotka ovat lyhennysvapaiden piirissä.

Muutokset IFRS9-kirjanpitostandardin mukaisten arvonalentumisvaiheiden jakaumissa viestivät myös luottoriskien kohoamisesta pandemiasta pahiten kärsineillä toimialoilla. Luottotietoraportoinnin perusteella luottoriskiltään merkittävästi kohonneiksi luokiteltujen luottojen osuudet kasvoivat selvästi muita toimialoja voimakkaammin näillä toimialoilla, minkä lisäksi osuudet olivat myös huomattavasti keskimääräistä korkeammilla tasoilla.

Tukitoimien painottuminen eniten kärsineille toimialoille ja viitteet näiden toimialojen luottoriskien kohoamisesta ja luottojen keskimääräistä heikommasta laadusta lisäävät riskiä, että pankkien ongelmaluotot ja luottotappiot kasvavat, kun mittavat tukitoimet aikanaan päättyvät. Riskiä lieventää kuitenkin se, että pandemiasta eniten kärsineiden toimialojen osuus suomalaispankkien yritysluotoista on varsin maltillinen ja eurooppalaista keskitasoa matalampi<sup>2</sup>. Lisäksi ongelmaluotot ja luottotappiot eivät ainakaan tois-taiseksi ole kääntyneet merkittävään kasvuun, vaikka maksuohjelmahelpotuksia on alkanut erääntyä syksystä 2020 lähtien. Pandemian toinen aalto ei ole myöskään nostanut lyhennysvapaiden kysyntää yhtä voimakkaasti kuin keväällä 2020. Vuoden 2020 lopussa arviolta 7 % kotitalousluottokannasta oli maksuohjelmahelpotusten piirissä, kun elokuussa 2020 osuus oli vielä noin 10 %. Yritysluotoissa vas-taava keskimääräinen osuus oli vuoden 2020 lopussa arviolta hieman yli 2 % (8/2020: 5 %).

## Osa koronakriisin vaikutuksista realisoitunee vasta viiveellä – kiinteistösektorin kehityksellä merkittävä vaikutus pankkien luottoriskeihin

Vaikka pandemian välittömät vaikutukset ovat osuneet voimakkaammin yrityssektoreille, joiden osuus suomalaispankkien luotoista on varsin maltillinen, koronakriisillä voi olla myös muille toimialoille välillisiä ja pidempiaikaisia rakenteellisia vaikutuksia. Osa näistä vaikutuksista realisoituu vasta viiveellä, jota mit-tavat tukitoimet saattavat osaltaan pidentää. Euroopan keskuspankin (EKP) toukokuun 2019 vakausar-vion<sup>3</sup> mukaan joillakin yritystoimialoilla järjestämättömät luotot kasvavat tyypillisesti vasta 2–3 vuoden viiveellä reaalityalouden negatiivisten shokkien jälkeen. Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) vuoden 2018 stressitestitulosten<sup>4</sup> mukaan pankkien järjestämättömien luottojen kasvun arvioitiin puolestaan jat-kuvan koko kolmen vuoden ennusteperiodin ajan stressitestin heikon kehityksen skenaariossa. Lisäksi EKP:n heinäkuussa 2020 julkaisemien haavoittuvuusanalyysin<sup>5</sup> tulosten perusteella pandemian arvioitiin heikentävän euroalueen pankkien vakavaraisuussuhteita vielä tarkastelujakson 2020–22 viimeisenäkin vuonna vakavassa skenaariossa. Negatiivisten talousshokkien ja luottokannan laadun välistä yhteyttä koskevien analyysien valossa on odotettavissa, että suomalaispankkienkin ongelmaluotot kasvavat vasta viiveellä pandemian välittömien talousvaikutusten jälkeen.

<sup>1</sup> Majoitus- ja ravitsemustoiminta, taide, viihde ja virkistys sekä kuljetus ja varastointi.

<sup>2</sup> Majoitus- ja ravitsemusalan, taide-, viihde- ja virkistysalan sekä kuljetus- ja varastointialan yrityksille myönnettyjen luottojen osuus suomalaispankkien yritysluotoista oli noin 7 % vuoden 2020 lopussa (EU-alueella keskimäärin n. 10 %). Jos haavoittuviin toimialoihin luetaan myös kaupan ala, kaivostoi-minta ja louhinta sekä teollisuus, osuus nousee noin 27 prosenttiin (EU-alueella keskimäärin n. 39 %).

<sup>3</sup> EKP (2019) [Financial Stability Review, May 2019](#).

<sup>4</sup> EBA (2018) [2018 EU-wide stress test results](#).

<sup>5</sup> EKP (2020) [COVID-19 Vulnerability Analysis](#).



Pandemian aiheuttamien maksuvalmiusongelmien rahoittamiseksi otetut lainat ja lainanluonteiset tukitoimet ovat kasvattaneet joidenkin yritysten velkaantuneisuutta, ja näin myös heikentäneet niiden häiriönsietokykyä esimerkiksi rahoitusolojen mahdollisen kiristymisen varalle. Yritysten velkatakaan kasvu nostaa pankkien pidemmän aikavälin luottoriskejä erityisesti siltä osin, kun velkaantuneisuuden kasvu kohdistuu yrityksiin, jotka ovat myös huonosti kannattavia ja joiden liiketoiminnan näkymät ovat heikkoja. Lisäksi pankkien luottoriskejä kohottaa, jos velallisyrittäjällä ei ole antaa luotoilleen riittävän turvaavia vakuuksia. Kotitalouksien korkea ja kasvava velkaantuneisuus voimistaa osaltaan myös näitä riskejä, sillä velkaantuneet kotitaloudet voivat esimerkiksi työtilanteen heikentyessä tai rahoitusolojen kiristyessä supistaa kulutustaan, ja näin heikentää yritysten tilannetta entisestään.

Suomalaispankkien luottoriskien näkökulmasta on erityisen relevanttia, miten pandemian vaikutukset heijastuvat kiinteistösektorille, sillä kiinteistösektori on suomalaispankkien yritysluottojen merkittävin yksittäinen riskikeskittymä. Liikekiinteistövakuudellisten luottojen osuus suomalaispankkien yritysluottojen kokonaismäärästä oli vuoden 2020 lopussa noin 30 %.

Koronakriisi on vaikuttanut hyvin eri tavalla kiinteistösektorin eri toimijoihin. Välittömimmin pandemia on vaikuttanut eniten kärsineiden yritystoimialojen vuokranantajiin, kuten hotellien, kauppakeskusten ja muiden liiketilojen omistajiin, joiden vuokratuotot ovat kärsineet vuokralaisyritysten maksuvaikeuksien vuoksi. Pandemian myötä voimakkaasti yleistynyt etätö ja verkkokaupan kasvu voivat myös vähentää toimisto- ja liiketilojen kysyntää pysyvästi, mikä saattaa laskea joidenkin kiinteistötyyppien arvoja.

Marraskuussa 2020 julkaistun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyn<sup>1</sup> mukaan kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset odottavat toimistotilojen vuokrien laskevan seuraavan puolen vuoden aikana. Selvityksen perusteella toimistotilakysynnän pidemmän aikavälin kehitystä on vielä hankala arvioida, mutta odotettavissa on, että pandemian myötä toimistotilojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset kiristyvät, mikä saattaa heikentää etenkin vanhempien toimistotilojen kysyntää. Toimistotilamarkkinoiden näkymiä leimaa myös erilaisten kiinteistötyyppien kysynnän eriytyminen. Arvostetuilla toimistoalueilla sijaitseville matalariskisille toimistokiinteistöille (ns. prime-kohteet) löytyy selvityksen mukaan kysyntää, mutta syrjäisempien korkeamman riskin kohteiden myyntiedellytysten arvioidaan olevan varsin heikkoja.

Toimitilabarometrin perusteella myös liiketilamarkkinoiden näkymät ovat pysyneet synkkinä. Liiketila-vuokrien odotetaan laskevan ja liiketilojen vajaakäytön yleistyvän lähitulevaisuudessa. Myös liiketilamarkkinoilla eri kiinteistötyyppien näkymät vaihtelevat. Esimerkiksi verkkokaupan kasvun seurauksena kauppakeskusten ja kivijalkaliikkeiden tilanne voi pysyä synkkänä pitkäänkin, kun taas esimerkiksi päivittäistavarakaupan ja logistiikkakiinteistöjen näkymät vaikuttavat valoisammilta. Myös yhteiskuntakiinteistöt ja vuokra-asunnot ovat selviytyneet pandemiasta pienemmin kolhuin, ja niiden näkymät ovat barometrin perusteella kohtuullisen hyvät.

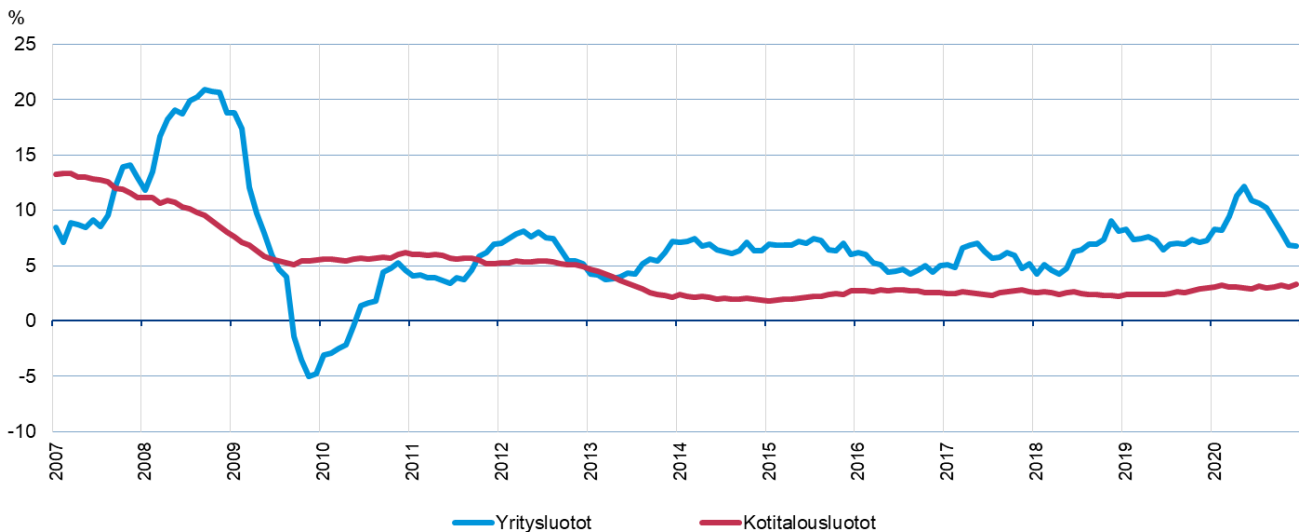
Synkimmistä näkymistä kärsivien kiinteistöluokkien mahdolliset negatiiviset arvomuutokset voivat lisätä myös pankkien luottotappioriskejä, mikäli pankkien myöntämien luottojen vakuutena on tällaisia kiinteistöjä. Kiinteistövakuuksien arvojen laskusta aiheutuvat luottotappioriskit ovat korkeimmillaan luotoissa, joissa luoton määrä on korkea liikekiinteistövakuuden arvoon nähden. Vuoden 2020 lopussa suomalaispankkien liikekiinteistövakuudellisista luotoista noin 10 prosentissa luoton ja liikekiinteistövakuuden arvon suhde oli yli 80 %. Yli 60 prosentin luototussuhteen luottoja oli puolestaan vajaa neljännes suomalaispankkien liikekiinteistövakuudellisista luotoista.

<sup>1</sup> [RAKLI-KTI Toimitilabarometri](#), 12.11.2020.

## Suomalaispankeilla hyvät edellytykset tukea talouden tervettä ja kestävä jällenrakennusta

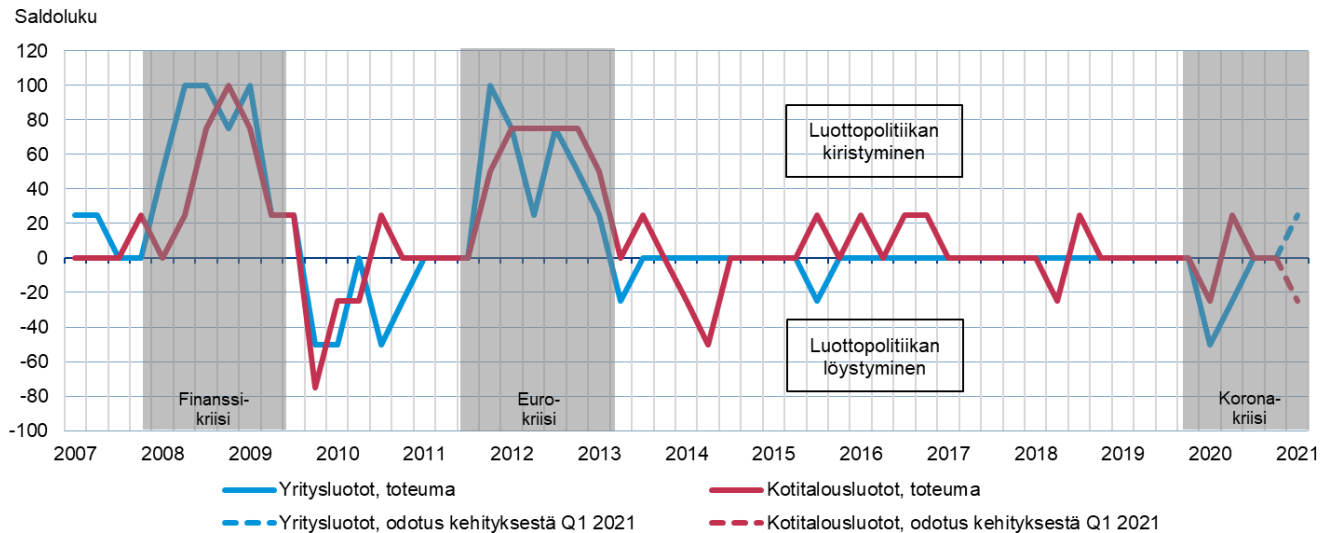
Finanssikriisin jälkeisten mittavien sääntely- ja valvontauudistusten ansiosta suomalaispankit kohtasivat koronakriisin huomattavasti aiempia kriisejä vakavaraisempina. Ongelmaluottojen matalan lähtötason, pankkiasiakkaiden alhaisen korkorasituksen sekä huomattavien tukitoimien, valvonnallisten huojennusten ja sääntelymuutosten seurauksena Suomen pankkisektorin tappionsieto- ja luotonmyöntökyky on pysynyt vahvana koko koronakriisin ajan. Vahvan vakavaraisuutensa turvin suomalaispankit ovatkin pystyneet jatkamaan reaalityalouden luotottamista kriisin aikana, ja näin lieventämään kriisin välittömiä vaikutuksia (Kuvio 10). Erityisesti pankkien yritysluotonanto kasvoi voimakkaasti vuoden 2020 ensimmäisellä puoliskolla, kun yritykset nostivat luottoja akuuttien likviditeettitarpeidensa kattamiseksi. Toisin kuin esimerkiksi finanssikriisin aikana, suomalaispankit eivät myöskään merkittävästi kiristäneet yritys- ja kotitalousluottojen luotonmyöntökriteereitään vuonna 2020 EKP:n luotonantokyselyn vastausten perusteella (Kuvio 11).

**Kuvio 10. Suomalaispankkien euroalueen yrityksille ja kotitalouksille myöntämien luottojen vuosittaisen kasvuvauhtien kehitys**



Lähde: Suomen Pankki

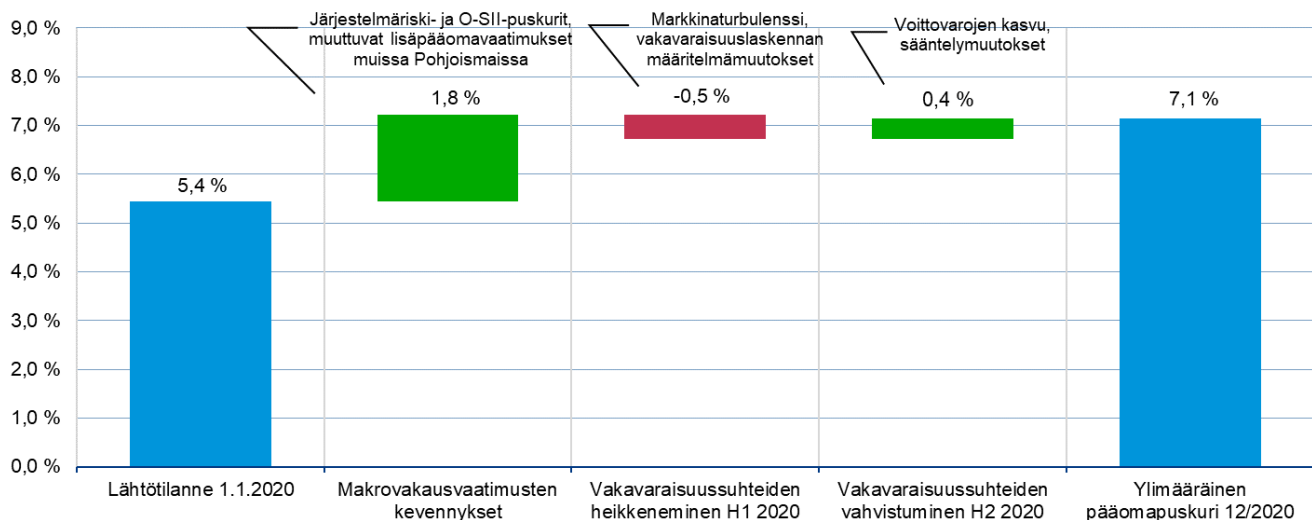
**Kuvio 11. Suomalaispankkien yritys- ja kotitalousluottojen luotonmyöntöstandardien kehitys EKP:n luotonantokyselyn mukaan**



Lähde: EKP (luontoantokysely)

Koronakriisi rasitti suomalaispankkien kannattavuutta vähemmän kuin Euroopassa keskimäärin vuonna 2020, minkä vuoksi suomalaispankkien ei ole toistaiseksi tarvinnut käyttää pääomapuskureitaan merkittävässä määrin, vaan ne ovat pystyneet kattamaan suuren osan luottokannan ja luottotappiovarausten kasvusta tulorahoituksellaan. Keväällä 2020 tehtyjen makrovakaudellisten lisäpääomavaatimusten kevennyspäätösten vapauttamista pääomista suurin osa oli edelleen käytettävissä vuoden 2020 lopussa (Kuvio 12).

**Kuvio 12. Suomen pankkisektorin kokonaisvakavaraisuusvaatimuksen ylittävät omat varat riskipainotettuihin eriin suhteutettuna**



Lähde: Finanssivalvonta



Pandemiatilanteen viimeaikainen pahentuminen on lisännyt epävarmuutta talouden ja pankkien luottoriskien kehityksestä entisestään. Suomalaispankkien luottotappiot voivat edelleen kasvaa jyrkästi ja vaka-varaisuussuhteet heikentyä selvästi, mikäli esimerkiksi pandemian väistyminen viivästyisi merkittävästi aiempiin ennusteisiin verrattuna ja talous alkaisi supistua laaja-alaisesti uudelleen. Pandemian ja talouden kehitykseen liittyvästä huomattavasta epävarmuudesta huolimatta Suomen pankkisektorilla on kokonaisuudessaan hyvät edellytykset jatkaa asiakkaidensa tukemista ja edistää talouden elpymistä. Vahvojen pääomapuskuriensa ja keskimääräistä paremman kannattavuutensa turvin suomalaispankit pystyvät jatkamaan reaalityömarkkinoiden luottottamista ja kattamaan realisoituvia luottotappioita. Tulorahoituksen ja pääomapuskurien lisäksi suomalaispankit voivat kattaa tulevia luottotappioita myös vuoden 2020 aikana kirjatulla ylimääräisillä, johdon harkintaan perustuvilla luottotappiovarauksilla, joita ei ole vielä purettu.

Elinkelvottomien yritysten tehokkaan alasajon ja luottojen alaskirjauksen lisäksi pankit pystyvät pääomapuskuriensa turvin edesauttamaan myös elinkelpoisten yritysten velkojen uudelleenjärjestelyjä, joiden avulla voidaan ehkäistä elinkelpoisten yritysten konkursses ja pienentää yritysten talousvaikeuksien negatiivisia työmarkkinavaikutuksia. Pankkiasiakkaiden maksuvaikeuksien asianmukainen tunnistus sekä riittävät ja etupainotteisesti kirjatut luottotappiovaraukset pienentävät viiveellä realisoituvien luottotappioiden ja ongelmaluottojen kasvun negatiivisia vaikutuksia pankkien luotonmyöntökykyyn, ja näin edesauttavat pankkisektorin mahdollisuuksia tukea talouden tervettä ja kestävä jällenrakennusta.