

Varhaisia merkkejä suomalaispankkien luottoriskien kasvusta – pankkien välillä eroja yhteisten velallisten luottoriskiluokitteluissa

Sisällys

1	Lyhyesti	2
2	Kotitalousluotoissa pieniä merkkejä luottoriskien kasvusta	3
2.1	Kotitalousluotoissa järjestämättömien kehitys tasaista, pientä nousua lainanhoitajustollisten osuudessa	3
2.1.1	Järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus laski selvästi niin Suomessa kuin vertailumaissa – järjestämättömien kulutusluottojen osuus laski Suomessa vertailumaiden alhaisimmalle tasolle	5
2.2	Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen kotitalousluottojen osuus korkeimmalla tasollaan yli kolmeen vuoteen – asuinkiinteistövakuudellisissa osuuden nousua, kulutusluotoissa tasaisempaa	7
3	Varhaisia merkkejä luottoriskien kasvusta tietyillä yritystoimialoilla ja liikekiinteistövakuudellisissa yritysluotoissa	8
3.1	Järjestämättömien ja lainanhoitajustollisten yritysluottojen supistuminen päättyi, Suomeen myönnettyissä liikekiinteistövakuudellisissa luotoissa järjestämättömien laskutrendi kääntyi nousuun	8
3.1.1	Järjestämättömät yritysluotot, liikekiinteistövakuudelliset luotot ja pk-yritysluotot laskivat kaikissa vertailumaissa – osuudet Suomessa alle keskiarvotason	11
3.2	Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen yritysluottojen suhteellinen osuus selkeästi yli sotaa edeltäneen tason – liikekiinteistövakuudellisissa ja pk-yritysluotoissa osuuden kasvua	14
3.3	Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen osuus kaksinkertaistunut sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla Suomessa – myös muilla toimialoilla kasvua näiden luottojen osuudessa	15
4	Taloyhtiölainoissa havaittavissa luottoriskin kasvua	17
4.1	Taloyhtiölainojen lainanhoitajustot vähäisiä, lyhennysvapaiden määrässä ei merkittäviä muutoksia	18
4.2	Taloyhtiölainojen arvon alentumisvaiheissa havaittavissa heikentymistä, vaiheen 2 lainat ylittävät koronapandemiaa edeltäneen tason	19
5	Pankeilla eroja yritysvelallisten luottoriskiluokittelussa	22
5.1	Pankkien erot yritysvelallisten luokittelussa arvon alentumisvaiheisiin suhteellisen yleisiä	23
5.2	Pankkien luokitteluerot järjestämättömissä luotoissa vähäisiä	25

Kirjoittajat

Torsten Groschup, johtava asiantuntija

Jyri Heino, asiantuntija

Mikko Laine, kesätyöntekijä

Laura Savio, vanhempi asiantuntija

1 Lyhyesti

Toimintaympäristön kohonneista riskeistä huolimatta suomalaispankkien luottokannan laatu ei ole merkittävästi heikentynyt. Suomalaispankkien ongelmaluottojen määrä on edelleen Euroopan matalimpien joukossa sekä kotitalous- että yritysluotoissa. Suomalaispankkien velallisina olevat kotitaloudet ja yritykset ovat kuitenkin alttiimpia korkotason nousun vaikutuksille kuin kotitaloudet ja yritykset Euroopassa keskimäärin, sillä merkittävä osa suomalaisista kotitalous- ja yritysluotoista on vaihtuvakorkoisia ja lyhennystyypiltään sellaisia, joissa korkotason nousu kasvattaa suoraan kuukausittaista velanhoitorasitusta.

Joitakin varhaisia merkkejä luottoriskien kasvusta on havaittavissa. Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen kotitalousluottojen osuus saavutti korkeimman tasonsa yli kolmeen vuoteen ja oli 7,2 % koko kotitalousluottokannasta maaliskuun 2023 lopussa. Lisäksi lainanhoitojoustollisten kotitalousluottojen osuus nousi hieman alkuvuonna 2023. Järjestämättömien luottojen osuus Suomeen myönnettyistä asuin- kiinteistövakuudellisista luotoista nousi pandemian aikana noin 1,5 prosentista yli 2 prosenttiin. Näiden luottojen osuus on laskenut pandemian aikaisesta huipustaan, mutta taso on kuitenkin vakiintunut korkeammalle tasolle kuin ennen pandemiaa. Osalla pankeista tunnuslukujen nousun taustalla on myös mallimuutoksia ja uuden maksukyvyttömyyden määritelmän käyttöönotto.

Myös yritysluottojen luottoriskien noususta on havaittavissa varhaisia viitteitä. Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen yritysluottojen osuus on tällä hetkellä selvästi korkeampi kuin ennen Venäjän aloittamaa hyökkäyssotaa. Erityisesti arvon alentumisvaiheeseen 2 luokitellut liikekiinteistövakuudelliset ja pk-yritysluotot ovat lisääntyneet selvästi viimeisen vuoden aikana. Toimialoittain tarkasteltuna nämä luotot ovat kasvaneet erityisesti sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla, kuten energia-alalla ja teollisuudessa. Järjestämättömien ja lainanhoitojoustollisten yritysluottojen supistuminen päättyi myös alkuvuonna ja järjestämättömien luottojen osuus Suomeen myönnettyistä liikekiinteistövakuudellisista luotoista kääntyi kasvuun.

Niin ikään taloyhtiölainoissa on havaittavissa merkkejä luottoriskien kasvusta. Erityisesti luottojen arvon alentumisvaiheiden jakaumien muutokset viittaavat taloyhtiölainojen laadun heikentymiseen. Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen taloyhtiölainojen osuus on kasvanut viimeisen vuoden aikana selvästi ja ylittää koronapandemiaa edeltäneen tason. Luottoriskien kasvusta on viitteitä etenkin nuoremmissa taloyhtiöissä. Toistaiseksi taloyhtiölainojen lainanhoitojoustojen ja maksurästien määrät ovat kuitenkin pysyneet vähäisinä, eikä lyhennysvapaiden määrissä ole havaittu merkittäviä muutoksia. Viimeaikainen korkojen ja kustannusten nopea nousu on kuitenkin kasvattanut taloyhtiöiden hoito- ja rahoituskustannuksia. Kohonneet riskit voivat näkyä taloyhtiöiden maksuvaikeuksina sekä luottotappioina. Kuten

kotitalousluotoissa, myös yritys- ja taloyhtiölainoissa osalla pankeista luottoriskin kasvusta viestivien tunnuslukujen nousua selittävät mallimuutokset ja uuden maksukyvyttömyyden määritelmän käyttöönotto.

Suomalaispankeilla on eroja samojen yritysvelallisten luokittelussa eri arvonalentumisvaiheisiin. Luokitteluerot ovat selvästi vähäisempiä järjestämättömissä luotoissa. Luokitteluerot heikentävät luottoriskitun-
nuslukujen vertailtavuutta ja voivat viestiä mahdollisista puutteista riskienhallinnassa ja luottotappiova-
rauksissa, mikä voi puolestaan johtaa suurempiin luottotappioihin ja pankkien luotonantokyvyn heikkene-
miseen riskien realisoituessa.

2 Kotitalousluotoissa pieniä merkkejä luottoriskien kasvusta

2.1 Kotitalousluotoissa järjestämättömien kehitys tasaista, pientä nousua lainanhoitajoustollisten osuudessa

Kotitalousluotoissa järjestämättömien luottojen taso on edelleen hieman korkeampi kuin ennen pande-
miaa (Kuvio 1)¹. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä suomalaispankkien² järjestämättömien luot-
tojen osuus oli kotitaloussektorilla 1,4 %, eli samalla tasolla kuin ennen Venäjän hyökkäyssotaa
(12/2021: 1,4 %).

Lainanhoitajoustollisten kotitalousluottojen³ suhteelliset osuudet alkoivat laskea vuoden 2021 lopussa.
Vuoden 2022 loppupuolella suhteellisten osuuksien lasku tasaantui (Kuvio 1) mutta vuoden 2023 ensim-
mäiselle neljännekselle tultaessa voidaan havaita pientä nousua lainajoustollisten kotitalousluottojen
osuudessa. Lainanhoitajoustollisten kotitalousluottojen osuus oli vuoden 2023 ensimmäisellä kvartaalilla
2,0 prosenttia (12/2021: 2,1 %), toisin sanoen taso oli hieman alempi kuin ennen sotaa. Finanssivalvon-
nan luottoriskitarkastusten perusteella voidaan todeta, että pankit eivät tunnista kaikkia sääntelyn edellyt-
tämiä tilanteita lainanhoitajoustoiksi. Lisäksi pankit poistavat joissain tilanteissa lainan lainanhoitajoustol-
listen luokasta liian aikaisin.

Kotitalousluotoista merkittävä osa on korkotyypiltään vaihtuvakorkoisia, annuiteettilyhenteisiä ja ilman
korkosuojausta⁴. Tämän vuoksi suuressa osassa kotitalousluotoista korkotason nousu kasvattaa suo-
raan velallisen kuukausittaista velanhoitorasitusta. Kotitalousluottojen keskiporko on noussut 3,4 pro-
senttiin (4/2023), kun vuotta aiemmin keskiporko oli 1,3 %.

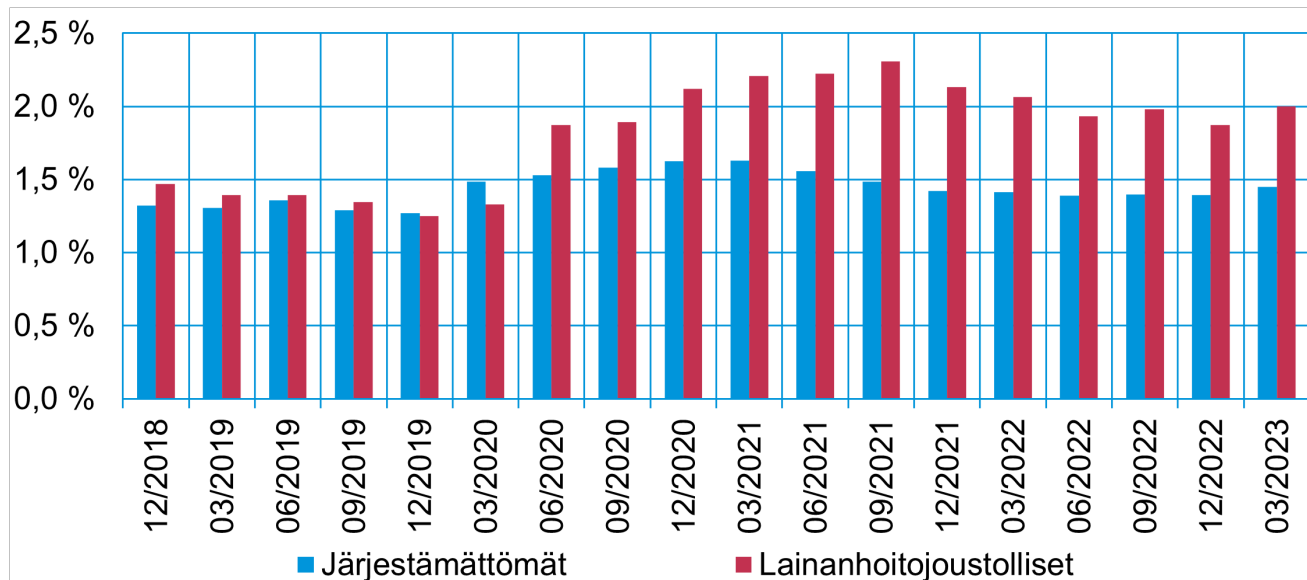
Kotitalousluottojen järjestämättömien saamisten tasainen kehitys koskee sekä asunto- että kulutusluot-
toja). Asuntoluotoissa järjestämättömiä oli 1,1 % (12/2021: 1,1 %) ja kulutusluotoissa 3,6 % luottokan-
nasta (12/2021: 3,8 %).

¹ Järjestämättömien kotitalousluottojen nousua vuoden 2020 aikana selittää pandemian lisäksi uuden maksukyvyttömyyden määritelmän käyttöönotto, joka lisäsi maksukyvyttömyystapauksia joissakin pankeissa.

² Ml. ulkomaisten luottolaitosten Suomessa toimivat talletuspankkitoimintaa harjoittavat sivuliikkeet.

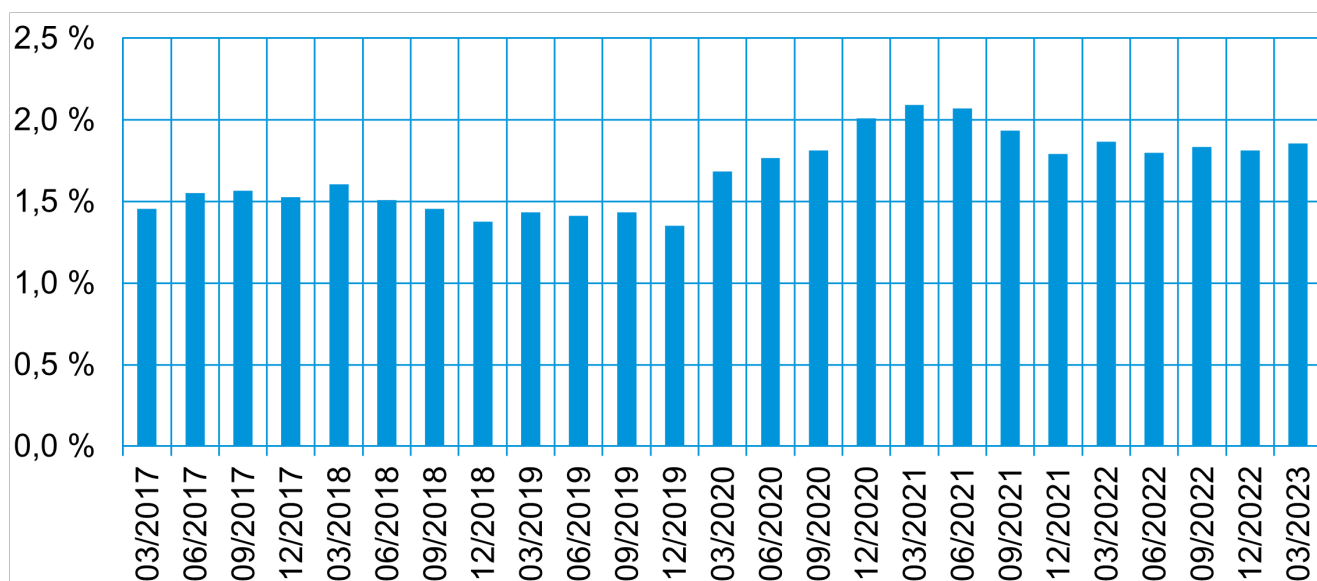
³ Lainanhoitajoustolla tarkoitetaan asiakkaan taloudellisten vaikeuksien vuoksi lainan maksuohjelmaan sovittuja helpotuksia, joilla pyritään auttamaan asiakasta selviytymään väliaikaisista maksuvaikeuksista.

⁴ Lähde: Suomen Pankin rahoitustilastot.

Kuvio 1. Suomalaispankkien järjestämättömät sekä lainanhoitojoustolliset kotitalousluotot suhteessa luottokantaan


Lähde: Finanssivalvonta

Suomalaispankkien Suomeen myönnettyjen järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus oli ennen pandemiaa 1,4 % ja nousi pandemian aikana yli 2 prosenttiin. Osuus on laskenut pandemian aikaiselta huipputasoltaan, mutta taso on kuitenkin vakiintunut korkeammalle tasolle kuin ennen pandemiaa (Kuvio 2). Joillakin pienemmillä pankeilla on kuitenkin havaittavissa osuuden trendinomaista nousua.

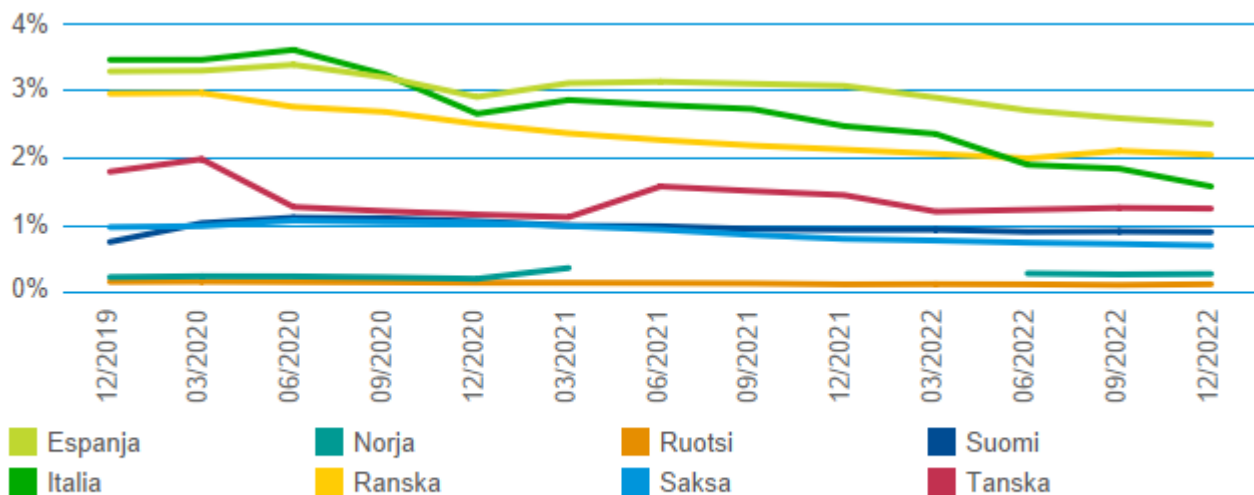
Kuvio 2. Järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten osuus luottokannasta, Suomeen myönnetyt luotot


Lähde: Finanssivalvonta

2.1.1 Järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus laski selvästi niin Suomessa kuin vertailumaissa – järjestämättömien kulutusluottojen osuus laski Suomessa vertailumaiden alhaisimmalle tasolle

Järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuuksissa suunta oli selvästi alaspäin Ruotsin, Tanskan, Saksan, Ranskan, Italian ja Espanjan pankkisektoreilla vuosina 2019–2022 (Kuvio 3).⁵ Suomen pankkisektorin järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus nousi ensin hieman koronapandemian aikana ja vakiintui Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen 0,9 prosentin tasolle, millä se pysyi yhä vuoden 2022 lopussa (12/2021: 0,9 % ja 12/2019: 0,8 %). Suomen luvut olivat selvästi keskimääräistä matalampia, tosin maiden väliset erot ovat kaventuneet tarkastelukauden aikana.

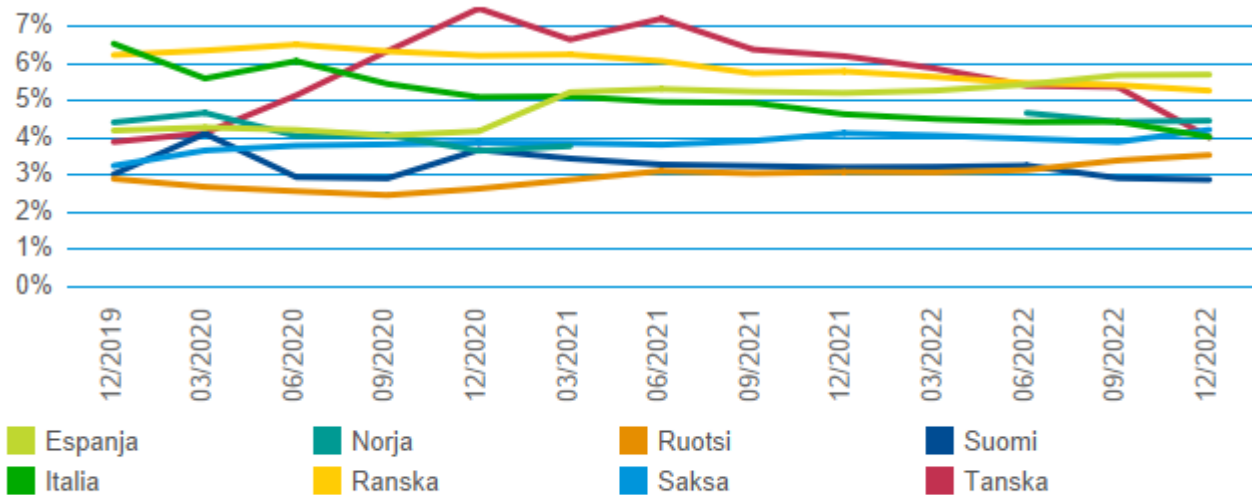
Kuvio 3. Järjestämättömien saamisten osuus asuinkiinteistövakuudellisissa luotoissa



Lähde: EBA

Vertailumaista eniten järjestämättömiä asuinkiinteistövakuudellisia luottoja oli Espanjan pankkisektorilla, jossa osuus oli 2,5 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 3,1 % ja 12/2019: 3,3 %). Järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus laski Italiassa eniten ja oli 1,6 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 2,5 % ja 12/2019: 3,5 %). Ruotsin pankkisektorilla näiden luottojen osuus oli selvästi alhaisin koko vertailukauden ajan. Osuus pysyi vakaana niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua. Asuinkiinteistövakuudellisten luottojen järjestämättömien saamisten osuus oli 0,1 % koko vertailukauden ajan.

⁵ Tässä alaluvussa tarkastellaan järjestämättömien saamisten osuuden kehitystä asuinkiinteistövakuudellisissa luotoissa sekä kulutusluotoissa ajanjaksolla 12/2019–12/2022 Suomen pankkisektorin ja Ruotsin, Norjan, Tanskan, Saksan, Ranskan, Italian ja Espanjan pankkisektoreiden välillä. Tarkasteluun on valittu Suomen lisäksi Ruotsin, Norjan ja Tanskan pankkisektorit sekä euroalueen suurimpien valtioiden pankkisektorit. Tarkastelussa ovat mukana ajankohdat 12/2022, Venäjän hyökkäyssotaa edeltänyt ajankohta 12/2021 sekä koronapandemiaa edeltänyt ajankohta 12/2019. Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) maakohtaisiin aggregaatteihin kuuluvat ns. EBA-otosjoukon mukaiset pankit maittain. EBA-otosjoukkoon kuuluvat kunkin maan suurimmat pankit.

Kuvio 4. Kulutusluottojen järjestämättömien saamisten osuudet


Lähde: EBA

Kulutusluottojen osalta järjestämättömien luottojen osuuksien tasot ja kehitys eroavat selvästi muista luottotyypeistä (Kuvio 4). Myös vertailumaiden pankkisektorien sijoittuminen toisiinsa nähden järjestämättömien luottojen osuudella mitattuna eroaa muista luottotyypeistä oleellisesti.

Suomen pankkisektorin järjestämättömien kulutusluottojen osuus vaihteli merkittävästi koronapandemian aikana, jolloin osuus kävi korkeimmillaan 4,2 prosentin tasolla maaliskuussa 2020 ja ehti laskea 2,9 prosentin tasolle syyskuuhun 2020 mennessä, mutta nousi kuitenkin 3,7 prosentin tasolle vuoden 2020 loppussa. Osuus laski 2021 vuoden loppuun mennessä 3,2 prosentin tasolle. Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen laskutrendi jatkui ja osuus laski 2,9 prosentin tasolle vuoden 2022 lopussa. Suomen pankkisektorin järjestämättömien kulutusluottojen osuus oli vertailumaiden alhaisin vuoden 2022 lopussa.

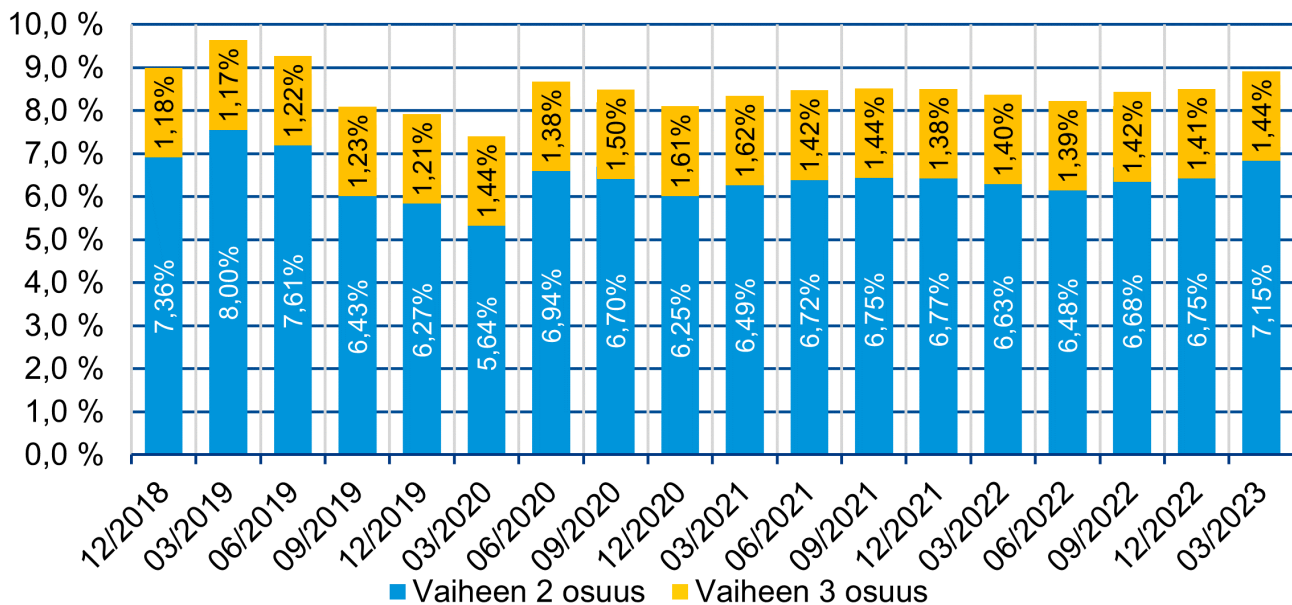
Suhteellisesti eniten järjestämättömiä kulutusluottoja oli vertailumaista tässäkin luottokategoriassa Espanjan pankkisektorilla, 5,7 % vuoden 2022 lopussa. Toisin kuin muissa vertailun luottoriskimittareissa, on järjestämättömien kulutusluottojen osuus noussut koko vertailukauden ajan tuntuvasti (12/2021: 5,2 % ja 12/2019: 4,2 %). Suurinta lasku on ollut tässäkin tapauksessa Italian pankkisektorilla, jossa kulutusluottojen järjestämättömien saamisten osuus oli 4,0 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 4,6 % ja 12/2019: 6,5 %).

Järjestämättömien kulutusluottojen osuus Ruotsin pankkisektorilla oli vertailumaiden alhaisimpia lähes koko vertailukauden ajan. Osuus tosin nousi niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua. Kulutusluottojen järjestämättömien saamisten osuus oli 3,5 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 3,1 % ja 12/2019: 2,9 %).

2.2 Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen kotitalousluottojen osuus korkeimmalla tasollaan yli kolmeen vuoteen – asuinkiinteistövakuudellisissa osuuden nousua, kulutusluotoissa tasaisempaa

Suomalaispankkien arvonalentumisvaiheisiin 2 ja 3⁶ luokiteltujen luottojen osuudet ovat pysyneet viimeisten vuosien aikana varsin tasaisina kotitalousluotoissa (Kuvio 5). Vaiheen 2 luottojen osuus kotitalouksille myönnetyistä luotoista oli noin 6,8 % ja vaiheen 3 luottojen osuus noin 1,4 % vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. Muutokset läpi vuoden olivat varsin pieniä, eikä Venäjän hyökkäyssota mainittavasti vaikuttanut tasoihin. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vaiheen 2 lainojen osuus kuitenkin nousi korkeimmalle tasolle yli kolmeen vuoteen ja oli 7,2 %. Muutamalla pienemmällä pankilla on havaittavissa sektoritasoon nähden voimakkaampaa vaiheiden 2 ja 3 kasvua. Osalla pankeista tunnuslukujen nousun taustalla on myös mallimuutoksia ja uuden maksukyvyttömyden määritelmän käyttöönotto.

Kuvio 5. Kotitalousluottojen arvonalentumisvaiheiden 2 ja 3 suhteelliset osuudet sektoritasolla

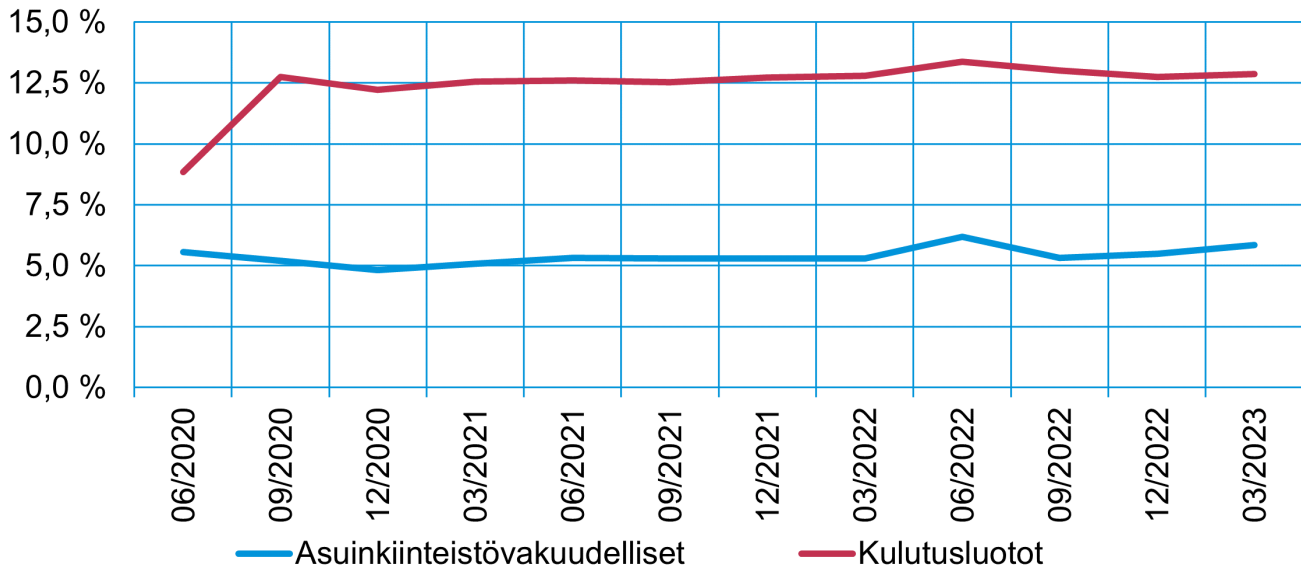


Lähde: Finanssivalvonta

Kehitys suomalaispankkien arvonalentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen kulutusluottojen osuuksissa on ollut viime vuosina pääosin tasaista. Asuinkiinteistövakuudellisissa luotoissa on sen sijaan nähtävissä hienoista nousua viimeisen vuoden aikana (Kuvio 6). Pankkien välillä on kuitenkin eroja osuuksien vaihteiluissa.

⁶ IFRS 9 -kirjanpitostandardin mukaiseen arvonalentumisvaiheeseen 1 sisältyvät sellaiset luotot, joiden luottoriski ei ole merkittävästi kasvanut alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Vaiheeseen 2 sisällytetään puolestaan luotot, joiden luottoriski on kasvanut merkittävästi ja vaiheeseen 3 luotot, joiden arvo on alentunut. Vaiheeseen 1 luokiteltujen instrumenttien arvonalentumiskirjaus perustuu 12 kuukauden odotettavissa oleviin luottotappioihin, kun taas vaiheissa 2 ja 3 arvonalentumiset perustuvat instrumentin koko juoksuajan odotettuihin luottotappioihin. Luottoriskin katsotaan kohonneen merkittävästi muun muassa silloin, kun luotto on ollut erääntyneenä yli 30 päivää tai kun luottoon on tehty asiakkaan taloudellisten vaikeuksien vuoksi lainanhoitojoutoja. Pankeilla on käytössään myös muita esimerkiksi asiakkaan maksukäyttäytymiseen tai maksukyvyttömyystodennäköisyysarvioon pohjautuvia kriteereitä luottoriskin merkittävän kohoamisen arvioinnissa.

Kuvio 6. Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen osuudet myönnettyistä luotoista⁷



Lähde: Finanssivalvonta

3 Varhaisia merkkejä luottoriskien kasvusta tietyillä yritystoimialoilla ja liikekiinteistövakuudellisissa yritysluotoissa

3.1 Järjestämättömien ja lainanhoitajoustollisten yritysluottojen supistuminen päättyi, Suomeen myönnettyissä liikekiinteistövakuudellisissa luotoissa järjestämättömien laskutrendi kääntyi nousuun

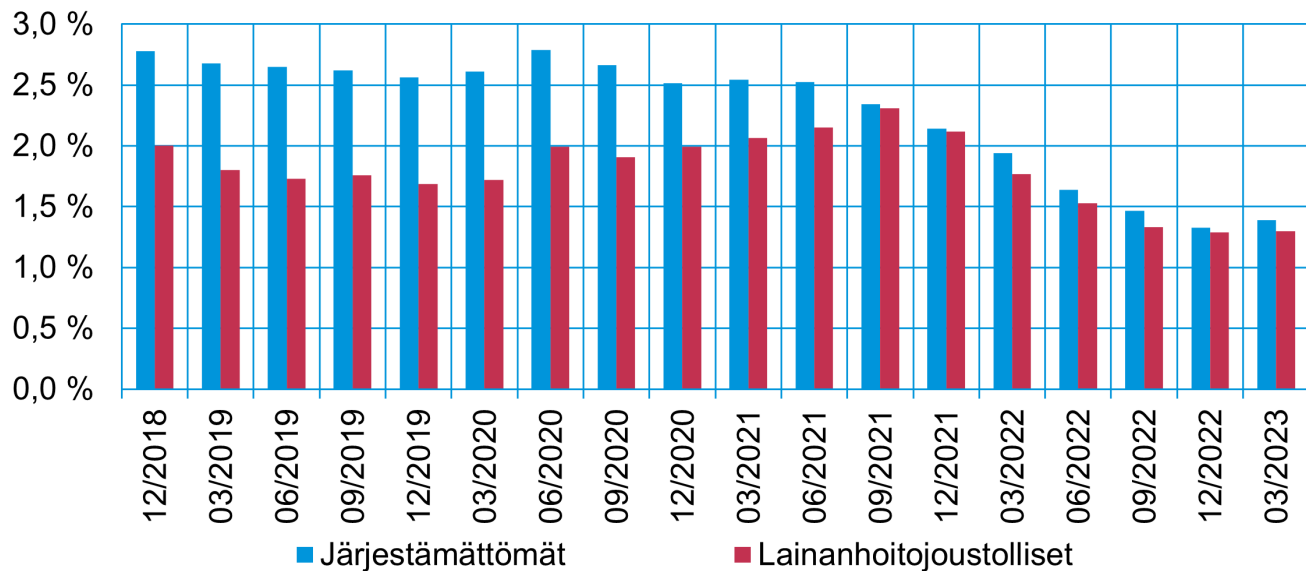
Vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä alkanut järjestämättömien yritysluottojen lasku päättyi alkuvuonna 2023. Järjestämättömien luottojen suhteellinen osuus alittaa edelleen selvästi pandemiaa edeltäneen tason. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä suomalaispankkien⁸ järjestämättömien luottojen osuus oli yrityssectorilla 1,3 prosenttia (12/2021: 2,1 %). (Kuvio 7).

Lainanhoitajoustollisten yritysluottojen⁹ suhteelliset osuudet alkoivat laskea vuoden 2021 lopussa, ja vuoden 2022 loppupuolella lainanhoitajoustollisten osuuksien lasku tasaantui (Kuvio 7). Lainanhoitajoustollisten yritysluottojen osuus oli vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä 1,3 prosenttia (12/2021: 2,1 %), toisin sanoen taso oli alempi kuin ennen sotaa. Finanssivalvonnan luottoriskitarkastusten perusteella voidaan todeta, että pankit eivät tunnista kaikkia sääntelyn edellyttämiä tilanteita lainanhoitajoustoiksi. Lisäksi pankit poistavat joissain tilanteissa lainan lainanhoitajoustollisten luokasta liian aikaisin.

⁷ Sisältää myös suomalaispankkien ulkomaille myöntämät kulutus- ja asuinkiinteistövakuudelliset luotot.

⁸ MI. ulkomaisten luottolaitosten Suomessa toimivat talletuspankkitoimintaa harjoittavat sivuliikkeet.

⁹ Lainanhoitajoustolla tarkoitetaan asiakkaan taloudellisten vaikeuksien vuoksi lainan maksuohjelmaan sovittuja helpotuksia, joilla pyritään auttamaan asiakasta selviytymään väliaikaisista maksuvaikeuksista.

Kuvio 7. Suomalaispankkien järjestämättömät ja lainanhoitojoustolliset yritysluotot suhteessa luottokantaan


Lähde: Finanssivalvonta

Suomalaispankkien kotimaisista yritysluotoista valtaosa on korkotyypiltään vaihtuvakorkoisia (87,7 %) ¹⁰. Kiinteäkorkoisia yritysluottoja on 10,7 %. Korkotyyppien suhteellisissa osuuksissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosina. Lyhennystavan osalta 38,2 % yritysluotoista on kertalyhenteisiä, 37,8 % tasalyhenteisiä, 17,6 % annuiteettilyhenteisiä ja lopussa on kiinteä tasaerä (6,3 %) ja hyvin pieni osuus saksalaisia ¹¹ (0,1 %). Suurimmassa osassa yritysluotoista (84,9 %) ei ole korkosuojausta. Näin ollen suurimmassa osassa suomalaispankkien kotimaisia yritysluottoja korkotason nousu kasvattaa suoraan velallisyrittäjien velanhoitorasitusta. Yritysluottojen (pl. asuntoyhteisöt) keskiporkko on noussut 3,9 prosenttiin (4/2023), kun vuotta aiemmin keskiporkko oli 1,5 %. Maksurästillisten ¹² yritysluottojen osuus oli maaliskuun 2023 lopussa 1,7 %, eikä osuus ole muuttunut merkittävästi viime vuosina ¹³.

Yrityssektorilla eniten järjestämättömiä luottoja euromääräisesti oli seuraavilla sektoreilla (kattavat kaikki yritysluottojen järjestämättömistä noin 78 %):

- Kiinteistöalan toiminta (517 milj. euroa, 0,6 % sektorin luottokannasta)
- Teollisuus (472 milj. euroa, 2,3 %)
- Kuljetus ja varastointi (470 milj. euroa, 4,5 %)
- Maatalous, metsätalous ja kalatalous (346 milj. euroa, 3,6 %)
- Tukku- ja vähittäiskauppa (252 milj. euroa, 1,7 %)
- Rakentaminen (188 milj. euroa, 1,8 %)

Suhteellisesti eniten järjestämättömiä luottoja on kaivostoiminta ja louhinta -toimialalla 13,3 %, 97 milj. euroa. Tälläkin toimialalla osuus on laskenut, vuosi sitten se oli 16,9 % (163 milj. euroa). Pankit ovat vähentäneet tämän toimialan saatavia vuoden aikana 235 milj. euroa (-24 %).

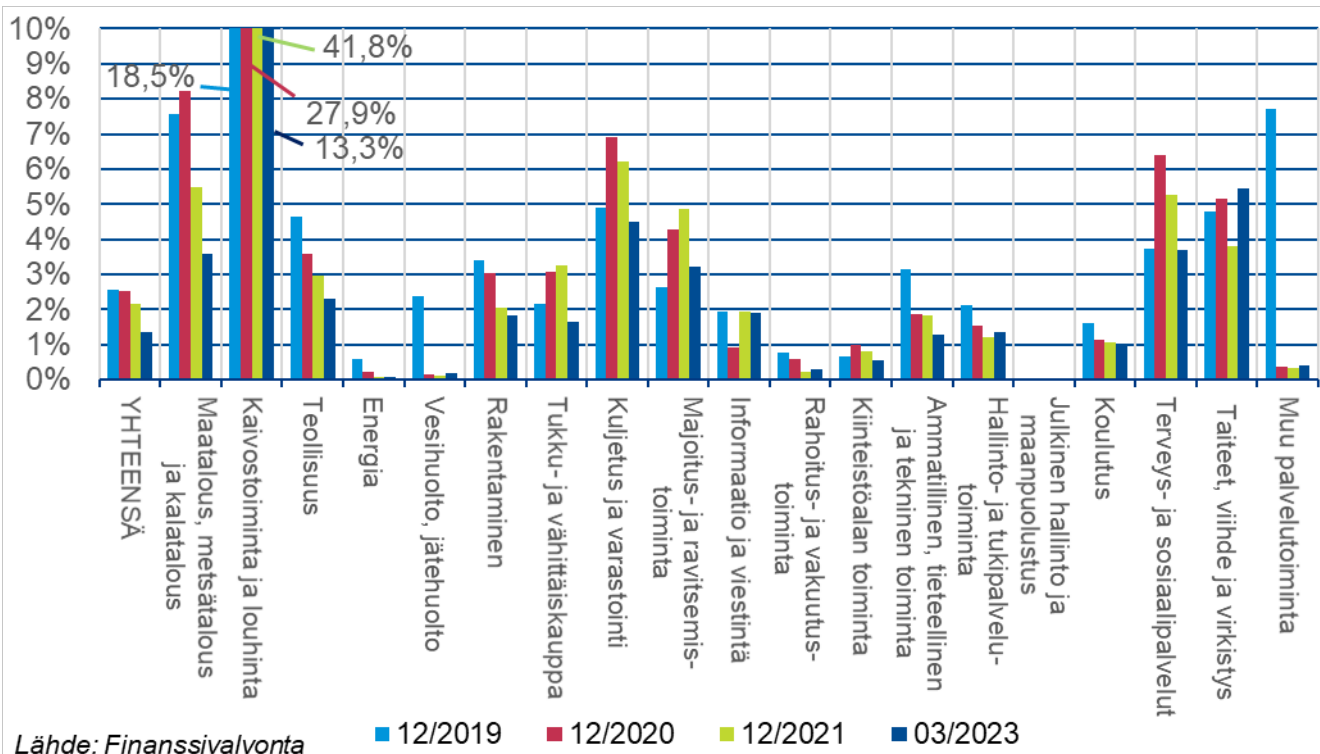
¹⁰ Tiedot perustuvat Suomen Pankin luottotietoraportointiin. Aineisto kattaa luottotietoraportointiin osallistuvien pankkien (käytännössä Suomessa toimivien pankkien Suomen toimintojen) luotot suomalaisille yrityksille.

¹¹ Lyhennys, jossa ensimmäinen erä on pelkästään korkoa, ja jäljellä olevat erät ovat muuttumattomia sisältäen pääoman lyhennystä ja korkoa.

¹² Yli 30 päivää erääntyneet luotot.

¹³ Varsinaisten maksurästien osuus on vain 0,8 %.

Kuvio 8. Yritystoimialojen järjestämättömät saamiset suhteessa luottokantaan – tilanne ennen korona, vuosi koronan alkamisesta, ennen sotaa ja maaliskuussa 2023



Suomalaispankeilla on vähemmän luottoja energiaintensiivisille yritysaloille¹⁴ kuin suurilla eurooppalaispankeilla keskimäärin. Suomalaispankkien yritysluotoista 25 % on myönnetty kyseisille toimialoille, kun merkittävimmillä eurooppalaispankeilla vastaava suhde on 32 %. Näiden luottojen laatu on Suomessa parempi kuin eurooppalaisilla pankeilla keskimäärin. Järjestämättömien osuus energiaintensiivisillä toimialoilla Suomessa oli 2,7 % maaliskuussa 2023 (12/2021: 4,4 %), kun merkittävimmillä eurooppalaispankeilla se oli 3,3 % joulukuussa 2022. Suomalaispankkien suorat vastuut Venäjälle ovat olleet hyvin pienet, ja niitä on pienennetty entisestään (9/2021 n. 600 milj. euroa, 3/2022 n. 140 milj. euroa, 3/2023 enää vajaa 30 milj. euroa).

Pandemia nosti järjestämättömien saamisten suhteellisia osuuksia muutamilla toimialoilla¹⁵. Näistä ainoastaan majoitus- ja ravitsemustoiminnan (3/2023: 3,2 %) sekä taiteiden, viihteen ja virkistystoimialalla (3/2023: 5,4 %) järjestämättömien luottojen osuus oli maaliskuussa 2023 edelleen korkeampi kuin ennen pandemiaa. Taiteet, viihde ja virkistys on ainoa toimiala, jolla järjestämättömät nousivat ensiksi pandemian seurauksena ja edelleen vielä Venäjän hyökkäyssodan myötä.

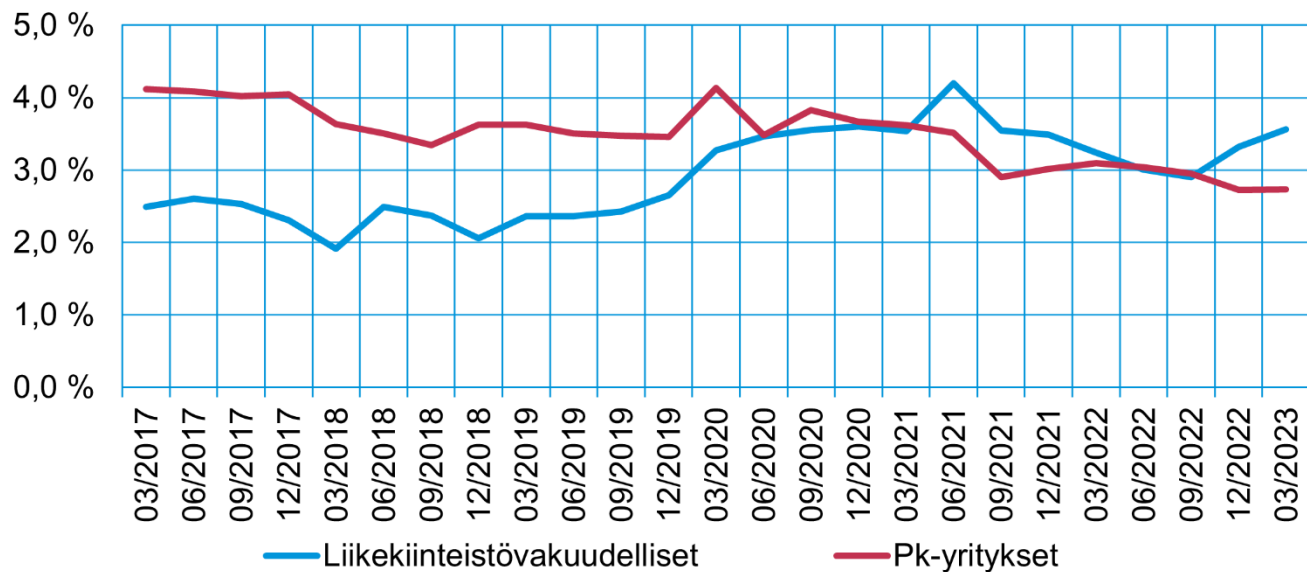
Suomeen myönnettyjen järjestämättömien pk-yritysluottojen osuus on laskenut vuoden 2020 huipputasoltaan lähes 1,5 prosenttiyksikköä ja oli noin 2,7 % maaliskuun 2023 lopussa (Kuvio 9). Suomeen myönnettyjen järjestämättömien liikekiinteistövakuudellisten lainojen osuudessa oli myös vuoden 2021 puolivälistä lähtien selkeä laskutrendi, mutta vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä osuus kääntyi selvään nousuun. Suomalaispankkien järjestämättömien liikekiinteistövakuudellisten osuus oli keskimäärin noin

¹⁴ Maa-, metsä- ja kalatalous, Kaivostoiminta, Teollisuus, Sähkö-, kaasun- ja lämpöhuolto, jäähdytysliiketoiminta ja Kuljetus ja varastointi.

¹⁵ Maatalous, metsätalous ja kalatalous, kaivostoiminta ja louhinta, tukku- ja vähittäiskauppa, Kuljetus ja varastointi, Majoitus- ja ravitsemistoiminta, Kiinteistöalan toiminta, Terveys- ja sosiaalipalvelut sekä Taiteet, viihde ja virkistys.

3,6 % maaliskuun 2023 lopussa Suomen pankkisektorilla. Näiden luottojen kasvu oli laaja-alaista ja koski useampia suomalaispankkeja.

Kuvio 9. Järjestämättömien saamisten osuudet luottokannasta, Suomeen myönnetyt luotot



Lähde: Finanssivalvonta

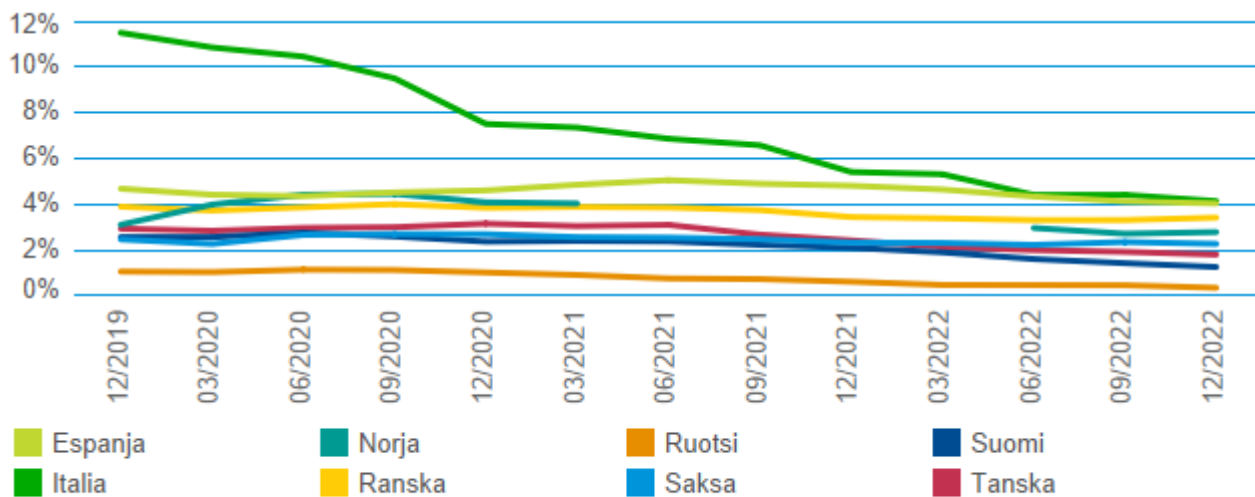
3.1.1 Järjestämättömät yritysluotot, liikekiinteistövakuudelliset luotot ja pk-yritysluotot laskivat kaikissa vertailumaissa – osuudet Suomessa alle keskiarvotason

Järjestämättömien yritysluottojen osuudet laskivat kaikkien vertailumaiden pankkisektoreilla niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua (Kuvio 10).¹⁶

Suomen pankkisektorilla järjestämättömien yritysluottojen osuus puolittui tarkastelujaksolla ja oli 1,3 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 2,1 % ja 12/2019: 2,6 %). Merkittävä lasku oli Italian pankkisektorilla, jossa järjestämättömien yritysluottojen osuus oli 4,1 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 5,4 % ja 12/2019: 11,5 %). Osuus pysyi kuitenkin yhä vertailumaiden korkeimpana. Toiseksi eniten järjestämättömiä yritysluottoja oli vertailumaista Espanjan pankkisektorilla, jossa näiden luottojen osuus oli 4,0 % vuoden 2022 lopussa. Myös Espanjassa osuus on laskenut Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen (12/2021: 4,8 % ja 12/2019: 4,7 %). Ruotsin pankkisektorilla näiden luottojen osuus oli selvästi alhaisin vertailussa mukana olevien maiden pankkisektoreista koko vertailukauden ajan. Osuus laski niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua. Järjestämättömien yritysluottojen osuus oli 0,3 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 0,6 % ja 12/2019: 1,1 %).

¹⁶ Tässä alaluvussa tarkastellaan järjestämättömien luottojen osuuden kehitystä yritysluotoissa, liikekiinteistövakuudellisissa luotoissa ja pk-yritysluotoissa ajalla 12/2019–12/2022 Suomen pankkisektorin ja Ruotsin, Norjan, Tanskan, Saksan, Ranskan, Italian ja Espanjan pankkisektoreiden välillä. Tarkasteluun on valittu Suomen lisäksi Ruotsin, Norjan ja Tanskan pankkisektorit sekä euroalueen suurimpien valtioiden pankkisektorit. Tarkastelussa ovat mukana ajankohdat 12/2022, Venäjän hyökkäyssotaa edeltänyt ajankohta 12/2021 sekä koronapandemiaa edeltänyt ajankohta 12/2019.

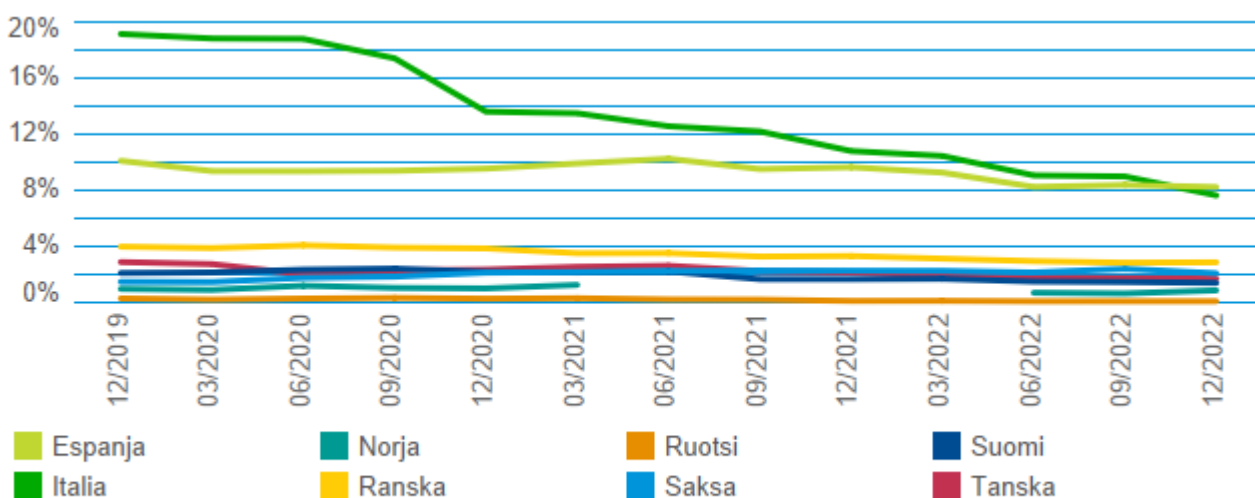
Kuvio 10. Yritysluottojen järjestämättömien saamisten osuudet



Lähde: EBA

Järjestämättömien luottojen osuuksien kehitys oli samankaltaista myös liikekiinteistöluotoissa, sillä osuudet olivat selvästi laskusuunnassa tai pysyivät ennallaan kaikissa vertailumaissa vertailukauden aikana (Kuvio 11). Huomionarvoista on myös maiden välisten erojen kaventuminen tarkastelukaudella. Suomen pankkisektorin osalta järjestämättömien saamisten osuus liikekiinteistöluotoissa laski niin koronapandemian kuin Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen ja oli 1,5 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 1,7 % ja 12/2019: 2,2 %). Näiden luottojen osuus oli Suomessa selvästi keskimääräistä tasoa matalampi koko vertailukauden ajan.

Kuvio 11. Liikekiinteistövakuudellisten luottojen järjestämättömien saamisten osuudet

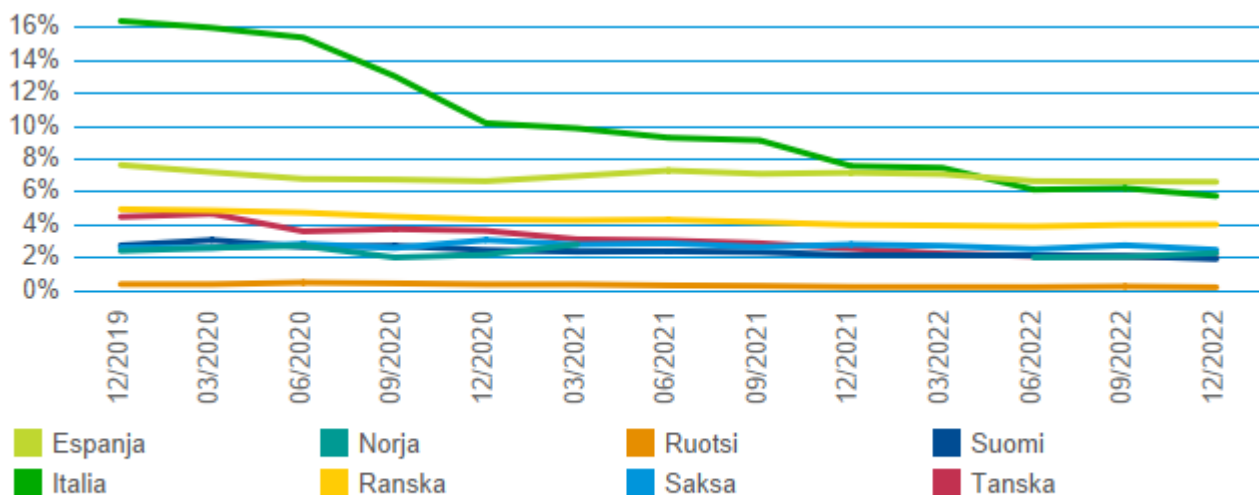


Lähde: EBA

Vertailumaista suhteellisesti eniten järjestämättömiä liikekiinteistöluottoja oli Espanjan pankkisektorilla, jossa näiden luottojen osuus oli 8,2 % liikekiinteistöluotoista vuoden 2022 lopussa. Myös liikekiinteistöluottojen laatu parantui vertailukauden aikana Espanjan pankkisektorilla (12/2021: 9,6 % ja 12/2019: 10,1 %). Suurinta lasku oli tässäkin tapauksessa Italian pankkisektorilla, jossa järjestämättömien liikekiinteistöluottojen osuus oli 7,7 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 10,8 % ja 12/2019: 19,1 %).

Myös järjestämättömien liikekiinteistöluottojen osuus oli Ruotsin pankkisektorilla alhaisin koko vertailukauden ajan. Osuus laski hieman niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua. Järjestämättömien liikekiinteistöluottojen osuus oli 0,2 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 0,2 % ja 12/2019: 0,4 %).

Kuvio 12. Pk-yritysluottojen järjestämättömien saamisten osuudet



Lähde: EBA

Järjestämättömät saamiset laskivat pk-yritysluotoissa kaikkien vertailumaiden pankkisektoreilla niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeisenä aikana (Kuvio 12). Maiden välisten erojen kaventuminen tarkastelukaudella on ollut merkittävää. Suomen pankkisektorin osalta järjestämättömien pk-yritysluottojen osuus laski vertailuajana niin koronapandemian kuin Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen 1,9 prosenttiin vuoden 2022 lopussa (12/2021: 2,2 % ja 12/2019: 2,8 %). Luvut olivat selvästi vertailumaiden keskiarvoa matalampia koko tarkastelun ajan.

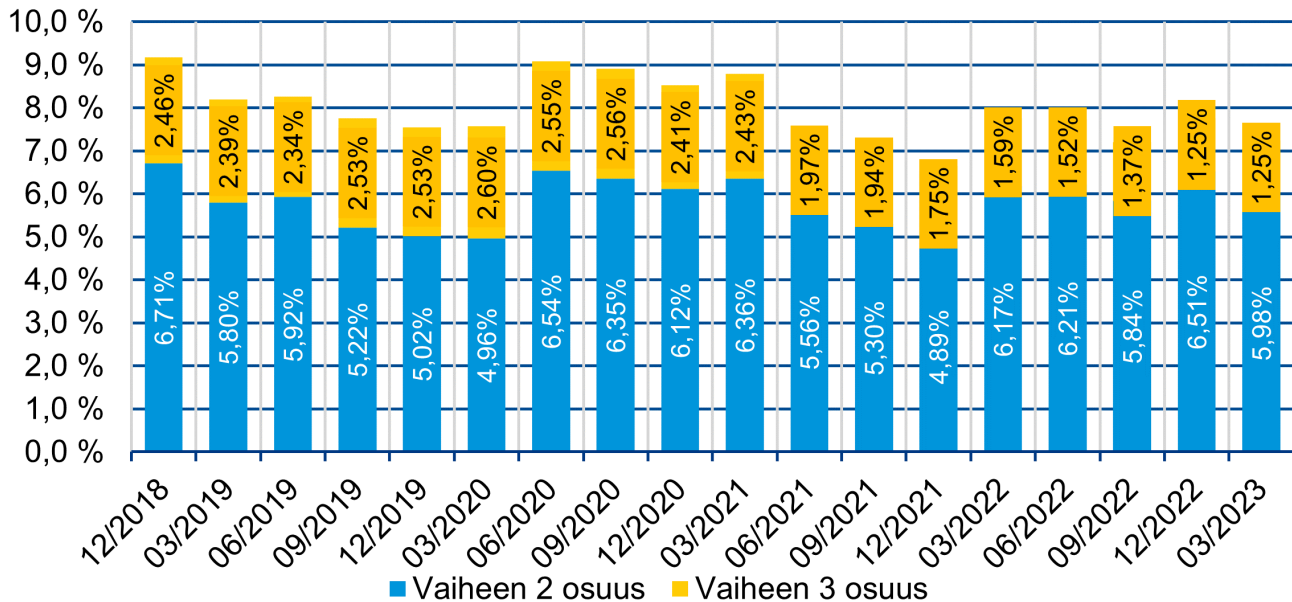
Vertailumaista suhteellisesti eniten järjestämättömiä pk-yritysluottoja oli Espanjan pankkisektorilla, jossa niiden osuus oli 6,6 % vuoden 2022 lopussa. Myös pk-yritysluottojen laatu kohentui selvästi Espanjan pankkisektorilla tarkastelujaksolla (12/2021: 7,2 % ja 12/2019: 7,7 %). Suurinta lasku oli jälleen Italian pankkisektorilla, jossa järjestämättömien pk-yritysluottojen osuus oli 5,8 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 7,6 % ja 12/2019: 16,4 %).

Myös Tanskan pankkisektorilla näiden luottojen osuus laski vertailukauden aikana huomattavasti ja oli vuoden 2022 lopussa 2,0 % (12/2021: 2,6 % ja 12/2019: 4,5 %). Ruotsin pankkisektorilla osuus oli selvästi alhaisin vertailussa mukana olevien maiden pankkisektoreista koko vertailukauden ajan. Osuus laski hieman niin koronapandemian aikana kuin Venäjän hyökkäyssodan alettua ja oli 0,2 % vuoden 2022 lopussa (12/2021: 0,3 % ja 12/2019: 0,4 %).

3.2 Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen yritysluottojen suhteellinen osuus selkeästi yli sotaa edeltäneen tason – liikekiinteistövakuudellisissa ja pk-yritysluotoissa osuuden kasvua

Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen yritysluottojen osuus on kohonnut Venäjän hyökkäyssotaa edeltäneeseen tasoon nähden (Kuvio 13). Ennen sotaa niiden osuudessa oli havaittavissa laskutrendiä. Vaiheeseen 3 luokiteltujen lainojen osuus on pienentynyt tasaisesti pandemiaa edeltäviltä tasoilta. Pankkien välillä on merkittäviä eroja vaiheiden 2 ja 3 suhteellisten osuuksien tasoissa ja kehityksessä. Osalla pankeista tunnuslukujen nousun taustalla on myös mallimuutoksia ja uuden maksukyvyttömyyden määrittelyn käyttöönotto.

Kuvio 13. Vaiheen 2 ja 3 yritysluottojen suhteelliset osuudet Suomen pankkisektorilla

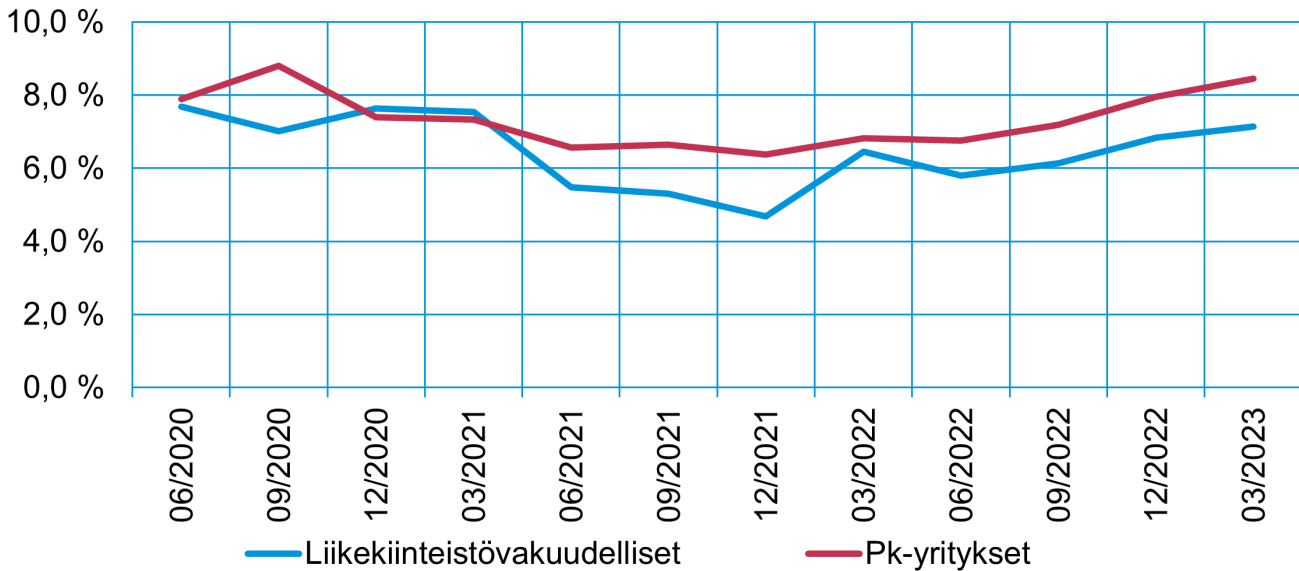


Lähde: Finanssivalvonta

Arvon alentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen liikekiinteistövakuudellisten ja pk-yritysluottojen osuudet käännyivät vuoden 2021 laskun jälkeen kasvuun vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä (Kuvio 14). Sekä liikekiinteistövakuudellisten ja pk-yritysluottojen osuus koko pankkisektorin yritysluotonannosta on merkittävä, edellisen osuus on 26 % ja jälkimmäisen 43 %. Vaiheeseen 2 luokiteltujen liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen osuus oli maaliskuun 2023 lopussa 7,1 % ja pk-yritysluottojen 8,5 %, kun vastaavat osuudet vuoden 2021 lopussa olivat 4,7 % ja 6,4 %. Osuuksien tasoissa on eroja pankkien välillä, mutta osuudet ovat nousseet lähes kaikissa pankeissa. Liikekiinteistövakuudellisten luottojen riskien koohamisesta viestii myös viimeaikainen järjestämättömien luottojen kasvu Suomeen myönnettyissä liikekiinteistövakuudellisissa luotoissa (ks. luku 3.1). Liikekiinteistövakuudellisten luottojen kattavat vakuudet ja maltilliset luototussuhteet¹⁷ vähentävät kuitenkin näiden luottojen luottotappioriskejä. Suomalaispankkien liikekiinteistövakuudellisista luotoista vain noin 10 prosentissa luototussuhde on yli 80 % ja lähes 80 prosentissa luotoista luototussuhde on enintään 60 %¹⁸.

¹⁷ Luoton suhde vakuutena olevan kiinteistön arvoon.

¹⁸ Suurilla euroalueen pankeilla luototussuhteeltaan yli 80 prosentin liikekiinteistöluottoja oli noin 20 % ja luototussuhteeltaan enintään 60 prosentin luottoja noin 64 % vuoden 2022 lopussa (lähde: EKP).

Kuvio 14. Vaiheen 2 luottojen osuudet myönnettyistä luotoista¹⁹


Lähde: Finanssivalvonta

3.3 Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen osuus kaksinkertaistunut sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla Suomessa – myös muilla toimialoilla kasvua näiden luottojen osuudessa

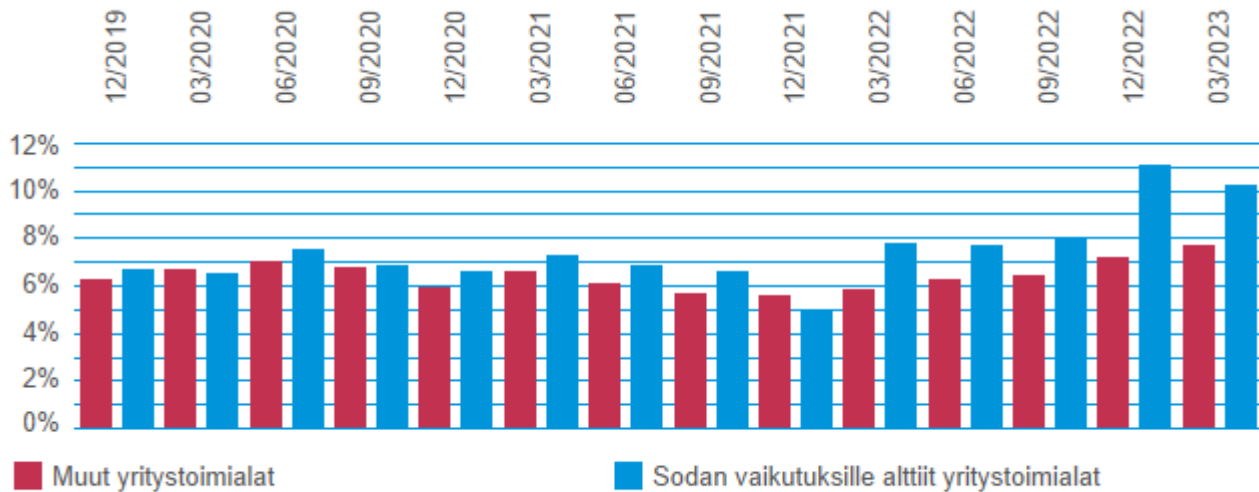
Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen²⁰ osuus sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla²¹ Suomessa on noin kaksinkertaistunut vuoden 2021 lopun tilanteeseen verrattuna ja oli 10,2 % maaliskuun 2023 lopussa (yhteensä 2,5 mrd. euroa) (Kuvio 15). Suhteessa suomalaispankkien koko kotimaiseen yritysainakantaan näiden luottojen osuus on kasvanut 1,2 prosentista 2,3 prosenttiin. Suomalaispankkien sodan vaikutuksille alttiille yritystoimialoille myöntämät luotot kattoivat kokonaisuudessaan noin 22 % koko kotimaisesta yritysainakannasta maaliskuun 2023 lopussa.

Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen osuus muilla kuin sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla Suomessa kasvoi noin 45 % vuoden 2021 lopun tilanteeseen verrattuna ja oli 7,7 % maaliskuun 2023 lopussa (yhteensä 6,6 mrd. euroa). Suhteessa suomalaispankkien koko kotimaiseen yritysainakantaan näiden luottojen osuus on kasvanut 4,3 prosentista 6,0 prosenttiin.

¹⁹ Sisältää myös suomalaispankkien ulkomaille myöntämät liikekiinteistövakuudelliset ja pk-yritysluotot.

²⁰ Tiedot perustuvat Suomen Pankin luottotietoraportointiin. Aineisto kattaa luottotietoraportointiin osallistuvien pankkien (käytännössä Suomessa toimivien pankkien Suomen toimintojen) luotot suomalaisille yrityksille.

²¹ Toimialat, joissa Venäjän osuus viennistä/tuonnista keskimääräistä korkeampi (lähde: Tulli) sekä toimialat, joiden nettomääräinen energiankäyttö suhteessa bruttoarvonlisäykseen keskimääräistä korkeampi (lähde: Eurostat).

Kuvio 15. Arvon alentumisvaiheen 2 luottojen osuudet tarkasteltavien toimialojen lainakannasta


Lähde: Suomen Pankki, luottotiedonkeruu

Sodan vaikutukselle alttiista toimialoista euromääräistä kasvua vaiheen 2 luotoissa oli eniten (+644 milj. euroa) energiatoimialalla (sähkö-, kaasu-, lämpö- ja ilmastointihuolto), jossa nämä luotot kasvoivat vuoden 2021 lopun 16 milj. eurosta 660 milj. euroon vuoden 2023 ensimmäiseen neljännekseen mennessä. Toiseksi eniten nämä luotot kasvoivat teollisuudessa (+415 milj. euroa), jossa luottojen määrä kasvoi 520 milj. eurosta 935 milj. euroon. Toimialojen suurimmat osuudet arvonalentumisvaiheen 2 luotoista olivat teollisuuden sodan vaikutuksille alttiilla alatoimialoilla (38 %), energia-alalla (27 %) sekä kuljetuksella ja varastoinnilla (13 %).

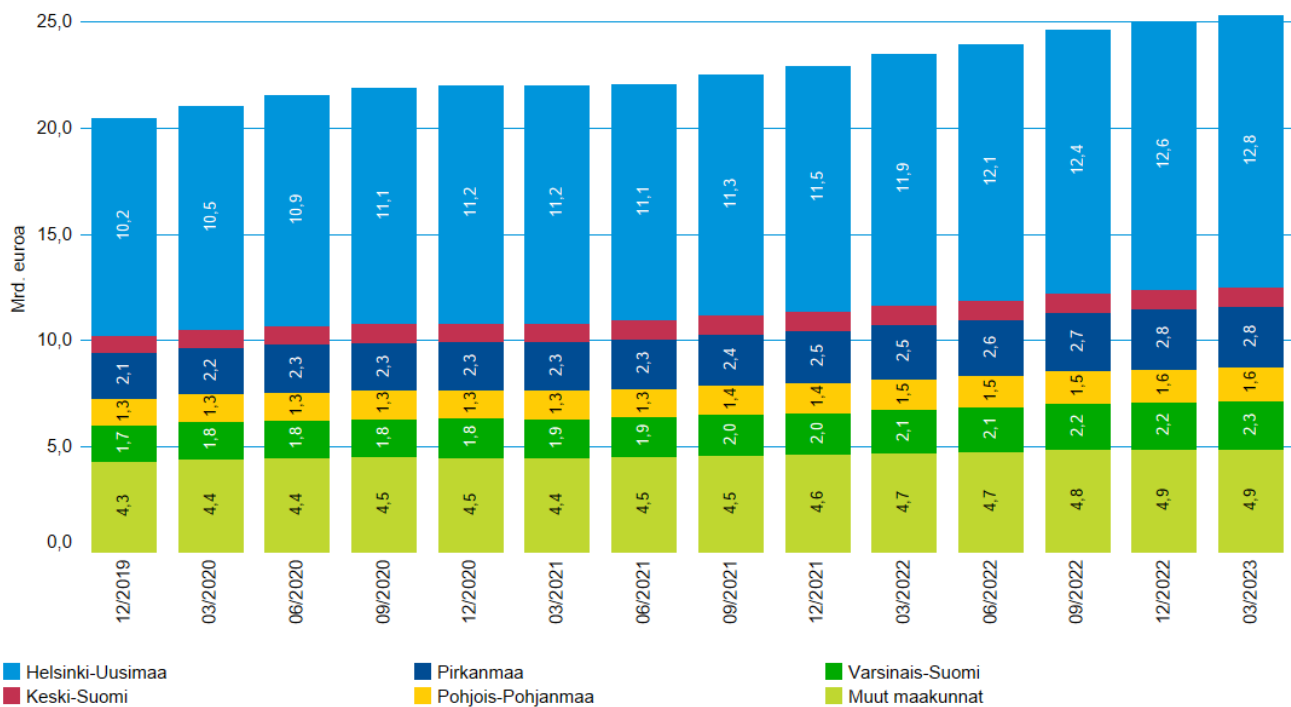
Vaiheen 2 luotot kasvoivat muilla kuin sodan vaikutukselle alttiilla toimialoilla eniten kiinteistöalalla (+1 099 milj. euroa), jossa nämä luotot kasvoivat vuoden 2021 lopun 1923 milj. eurosta 3022 milj. euroon vuoden 2023 ensimmäiseen neljännekseen mennessä. Toiseksi eniten nämä luotot kasvoivat tukku- ja vähittäiskaupassa (+404 milj. euroa), jossa luottojen määrä kasvoi 425 milj. eurosta 829 milj. euroon. Kolmanneksi suurinta kasvu oli teollisuuden muilla kuin sodan vaikutukselle alttiilla alatoimialoilla (+195 milj. euroa), jossa arvonalentumisvaiheen 2 luottojen määrä kasvoi 468 milj. eurosta 663 milj. euroon. Toimialojen suurimmat osuudet arvonalentumisvaiheen 2 luotoista olivat kiinteistöalalla (46 %), tukku- ja vähittäiskaupan (13 %) sekä teollisuuden muilla kuin sodan vaikutukselle alttiilla alatoimialoilla (10 %).

Kiinteistöalan luotoista arvonalentumisvaiheen 2 luottoja oli 5,1 %. Suhteessa suomalaispankkien koko kotimaiseen yritysluottokantaan näiden arvonalentumisvaiheessa 2 olevien kiinteistöalalle myönnettyjen luottojen osuus oli 2,8 %. Suomalaispankkien kiinteistöalalle myöntämät luotot kattoivat maaliskuun 2023 lopussa noin 54 % koko kotimaisesta yritysluottokannasta.

4 Taloyhtiölainoissa havaittavissa luottoriskin kasvua

Suomalaispankkien myöntämät taloyhtiölainat ovat kasvaneet erityisen nopeasti viimeisen kymmenen vuoden aikana suhteessa kotitalouksille ja yrityksille myönnettyihin lainoihin. Taloyhtiölainat²² ovat olleet viimeisen kymmenen vuoden aikana myös merkittävin kotitalouksien velkaantuneisuutta kasvattanut erä. Suomalaiset pankit ovat myöntäneet taloyhtiölainoja yhteensä 25,3 mrd. euron edestä (3/2023)²³. Määrä vastaa noin 23 % kaikista kotimaisista yritysloanoista. Taloyhtiölainakanta on kasvanut neljänneksellä vuoden 2019 lopun jälkeen, tosin lainakannan kasvu on hidastunut viimeisen vuoden aikana. Viimeaikainen korkojen ja kustannusten nopea nousu kasvattavat taloyhtiöiden velanhoitokustannuksia ja riskejä ja voivat näkyä taloyhtiöiden maksuvaikeuksina sekä luottotappioina.

Kuvio 16. Taloyhtiölainakanta maakunnittain



Suomen Pankki, luottotiedonkeruu.

²² Taloyhtiölaina on asuntoyhteisön vastuulla oleva laina, josta taloyhtiön osakkaat vastaavat viime kädessä tavallisimmin pääomavastikkeen muodossa. Vanhemmat taloyhtiöt ottavat lainaa useimmiten yhtiön korjaustarpeisiin. Uudiskohteissa taloyhtiön perustava rakennusliike voi hakea lainaa taloyhtiön nimiin kohteen rakentamista varten.

²³ Luvut perustuvat Suomen Pankin luottotietoraportointiin. Aineisto kattaa luottotietoraportointiin osallistuvien pankkien (käytännössä Suomessa toimivien pankkien Suomen toimintojen) luotot suomalaisille taloyhtiöille.

4.1 Taloyhtiölainojen lainanhoitojoustot vähäisiä, lyhennysvapaiden määrässä ei merkittäviä muutoksia

Lainanhoitojoustollisia²⁴ taloyhtiölainoja oli maaliskuun 2023 lopussa hyvin pieni osuus kaikista taloyhtiölainoista, ainoastaan 0,2 % (50 milj. euroa). Lainanhoitojoustollisista taloyhtiölainoista 75 prosentissa lainojen ehtoihin on tehty muutoksia ja loput ovat uudelleenrahoitettua velkaa. Lainanhoitojoustollisten taloyhtiölainojen suhteellisessa osuudessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisten vuosien aikana²⁵. Vuoden 2022 jälkipuoliskolla on kuitenkin havaittavissa, että taloyhtiölainoja on uudelleenneuvoteltu enemmän kuin aikaisemmin, mutta ilman varsinaisia lainanhoitojoustoja. Taloyhtiölainoille myönnettujen lyhennysvapaiden määrä ei ole myöskään noussut merkittävästi viime vuosina. Taloyhtiölainoja, joissa on lyhennysvapaa, oli maaliskuun 2023 lopussa 5,7 % (1,5 mrd. euroa) kaikista taloyhtiölainoista. Lainanhoitojoustollisista taloyhtiölainoista ainoastaan 4,9 % (2,4 milj. euroa) on lyhennysvapaalla, eikä määrässä ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Lyhennysvapaalla olevista taloyhtiölainoista 65 % on myönnetty enintään viisivuotiaille taloyhtiöille. Laina-ajan alussa myönnetyt lyhennysvapaat ovat viime vuosina olleet tyypillisiä uudiskohteissa.

Lainanhoitojoustollisten taloyhtiölainojen vastuutilat ovat parantuneet koronapandemian jälkeen (Kuvio 17). Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä noin 13,9 % lainanhoitojoustollisista taloyhtiölainoista oli järjestämättömiä, kun korkeimmillaan osuus oli 52,1 % (3/2021). Ilman lainanhoitojoustoja olevista taloyhtiölainoista järjestämättömiä oli vain 0,4 %.

Kuvio 17 Lainanhoitojoustolliset taloyhtiölainat vastuutiloittain



Lähde: Suomen Pankki, luottotiedonkeruu.

²⁴ Suomen Pankin luottotiedonkeruun mukaan luotolle on myönnetty lainanhoitojousto, mikäli luoton korkoa on muutettu markkinaehtoja alhaisemmaksi, luoton muita ehtoja on muutettu tai luotto on uudelleenrahoitettu.

²⁵ Vuonna 2020 lainanhoitojoustoissa esiintyi hienoista nousua, mutta osuus laski vuonna 2021.

Taloyhtiölainoista valtaosa on korkotyypiltään vaihtuvakorkoisia (98,4 %)²⁶ ja ilman minkäänlaista korkosuojausta (97,5 %). Lainanhoitajoustollisista taloyhtiölainoista vaihtuvakorkoisia on 99,9 %, mutta ilman korkosuojausta puolestaan 80,2 %. Luoton lyhennystavan osalta suurin osa taloyhtiölainoista on tasalyhenteisiä²⁷ (76,9 %) ja annuiteettilyhenteisiä (11,9 %). Näin ollen korkotason nousu kasvattaa suoraan taloyhtiön velanhoitorasitusta suurimmassa osassa suomalaispankkien taloyhtiölainoja. Taloyhtiölainojen keskiporkko on noussut 3,4 prosenttiin (4/2023), kun vuotta aiemmin keskiporkko oli 1,0 %. Sektoritasolla maksurästillisten²⁸ taloyhtiölainojen osuudessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia ja osuus oli vain 0,23 % maaliskuun 2023 lopussa. Maksurästillisten taloyhtiölainojen osuus on sen sijaan kasvanut 1,4 prosentista (12/2021) 6,0 prosenttiin (3/2023)²⁹ niissä taloyhtiölainoissa, joille on myönnetty lainanhoitajoustoja.

Tarkasteltaessa taloyhtiöiden ikäjakaumia, lainahoitajoustoja on vähiten iältään nuorimmilla taloyhtiöillä (ikäryhmä 2 vuotta tai alle) sekä vanhoilla taloyhtiöillä (yli 40 vuotta). Lainanhoitajoustojen vähyys nuorimmilla taloyhtiöillä selittyy niille tyypillisesti myönnettyillä lyhennysvapailta. Taloyhtiön maantieteellisen sijainnin perusteella valtaosa lainanhoitajoustoista on myönnetty taloyhtiöille, jotka sijaitsevat suurissa maakunnissa. Pankkikohtaisesti valtaosan lainanhoitajoustollisista taloyhtiölainoista ovat myöntäneet suuret pankit ja niiden suhteellinen osuus kaikista lainanhoitajoustollisista taloyhtiölainoista on myös kasvanut 60 prosentista (12/2019) 94 prosenttiin (3/2023). Järjestämättömistä lainanhoitajoustollisista taloyhtiölainoista suurin osuus on myös suurilla pankeilla (3/2023: 64 %).

4.2 Taloyhtiölainojen arvonalentumisvaiheissa havaittavissa heikentymistä, vaiheen 2 lainat ylittävät koronapandemiaa edeltäneen tason

Taloyhtiölainojen arvonalentumisvaiheissa on havaittavissa merkkejä luottokannan laadun heikkenemisestä. Arvonalentumisvaiheeseen 2 luokiteltujen taloyhtiölainojen määrä on kasvanut 65 % vuoden 2021 lopun tilanteesta. Osuus kaikista taloyhtiölainoista oli 4,9 % (1,24 mrd. euroa) maaliskuun 2023 lopussa (12/2021: 3,3 %). Vaiheen 2 taloyhtiölainojen kasvu myös jyrkentyi vuoden 2022 jälkipuoliskolla. Sektorikohtaisesti tarkasteltaessa³⁰ taloyhtiölainojen osuus on toiseksi suurin arvonalentumisvaiheen 2 yrityslainoista ja taloyhtiölainojen osuus on kasvanut näistä eniten vuoden 2021 jälkeen. Vaiheen 2 taloyhtiölainojen määrä on ylittänyt hienoisesti myös koronapandemiaa edeltäneen tason (12/2019: 1,15 mrd. euroa). Suhteellinen osuus on yhä koronapandemiaa edeltänyttä tasoa alhaisempi, jolloin vaiheen 2 lainoja oli 5,6 % koko taloyhtiölainakannasta. Lyhennysvapailta olevien vaiheen 2 taloyhtiölainojen määrä on myös kasvanut 31 milj. eurosta (12/2021) 93 milj. euroon (3/2023). Maksurästillisten³¹ vaiheen 2 taloyhtiölainojen osuus on pysynyt lähes ennallaan ja oli 2,3 % maaliskuun 2023 lopussa.

²⁶ Ainoastaan 0,82 % on kiinteäkorkoisia ja 0,75 % on muuta korkotyyppiä, joka ei sisälly kiinteä- tai vaihtuvakorkoiseen.

²⁷ Tasalyhenteinen: lyhennys, jossa takaisin maksettavan pääoman määrä on kussakin erässä sama.

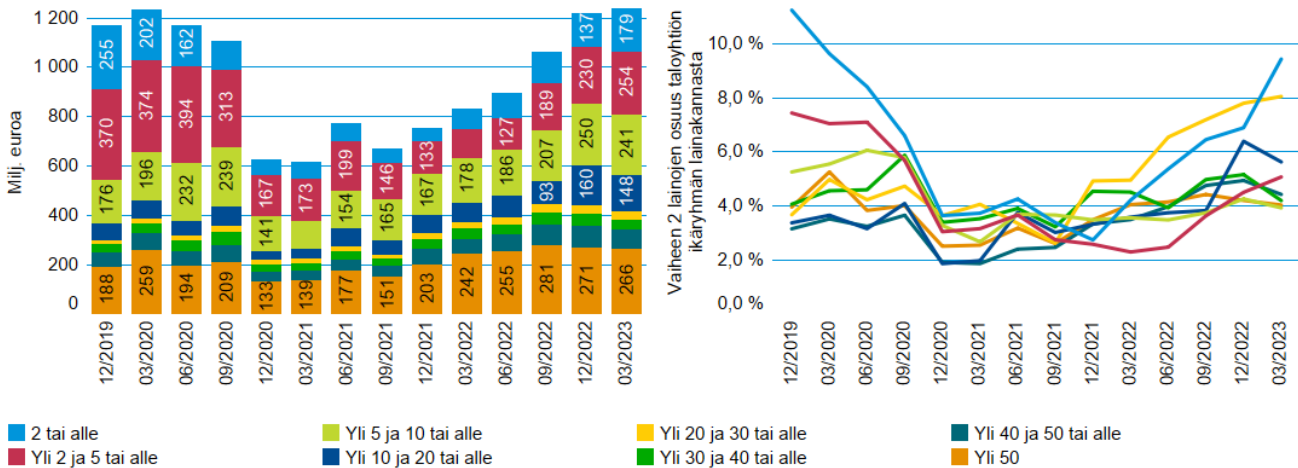
²⁸ Tietojenantopäivänä avoinna olevien pääoman, koron ja kuluja yhteenlaskettu määrä, joka sopimuksen perusteella on erääntynyt yli 30 päivää sitten ja jota ei ole maksettu takaisin.

²⁹ Varsinaisten maksurästien osuus oli kuitenkin vain 3,7 %.

³⁰ Sektoreina yritykset, taloyhtiöt ja muut asuntoyhteisöt.

³¹ Yli 30 päivää erääntymisestä.

Kuvio 18. Taloyhtiölainojen arvonalentumisvaiheen 2 osuudet suhteessa taloyhtiön ikäryhmän lainakantaan ja määrät³²



Lähde: Suomen Pankki, luottotiedonkeruu.

Vaiheen 2 taloyhtiölainojen osuus on kasvanut viimeisen vuoden aikana lähes kaikissa taloyhtiöiden ikäryhmissä³³ (Kuvio 18). Eniten nämä luotot ovat kasvaneet nuorimmissa, enintään kahden vuoden ikäisissä (+246 %) ja 10–20-vuotiaissa (+108 %) taloyhtiöissä. Määrällisesti vaiheen 2 lainoja on kuitenkin eniten yli 50-vuotiaissa taloyhtiöissä, 266 milj. euroa (21,5 % kaikista vaiheen 2 taloyhtiölainoista). Suhteellinen osuus on kuitenkin laskenut vuoden 2019 jälkeen ja nuorempien taloyhtiöiden osuudet kasvaneet. Suhteessa taloyhtiön ikäryhmän lainakantaan vaiheen 2 lainoja on eniten enintään kahden vuoden ikäisissä (9,4 %) sekä 20–30-vuotiaissa (8,1 %) taloyhtiöissä. Enintään kahden vuoden ikäisten taloyhtiöiden vaiheen 2 lainojen osuus ikäryhmän lainakannasta on myös noussut eniten kaikista ikäryhmistä vuoden 2021 lopun jälkeen, jolloin kyseisen ikäryhmän osuus oli 2,7 %, joka oli toiseksi pienin. Lisäksi enintään kahden vuoden ikäisten taloyhtiöiden maksurästitilisten lainojen määrä kääntyi nousuun maaliskuussa 2023 ja osuus vastasi 38 % kaikista maksurästitilisistä vaiheen 2 taloyhtiölainoista (12/2021: 4,9 %).

Arvoltaan alentuneiden, eli vaiheen 3, taloyhtiölainojen osuus on laskenut merkittävästi viime vuosina, mutta vuonna 2022 lasku tasaantui. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä osuus nousi hieman ja oli 0,2 % kaikista taloyhtiölainoista (61 milj. euroa). Vaiheen 3 taloyhtiölainat ovat määrällisesti nousseet eniten nuorimmissa, enintään kahden vuoden ikäisissä sekä vanhimmissa, yli 50-vuotiaissa taloyhtiöissä. Suhteessa taloyhtiön ikäryhmän lainakantaan vaiheen 3 lainojen osuus on noussut eniten nimenomaan nuorimmissa taloyhtiöissä vuoden 2021 lopun jälkeen (0,02 %:sta 1,6 %:iin). Osuus on taloyhtiön eri ikäryhmistä korkein. Maksurästitilisten vaiheen 3 taloyhtiölainojen osuus oli 30,8 % ja osuus on laskenut viime vuosina. Ainoastaan nuorimmissa, enintään kahden vuoden ikäisissä taloyhtiöissä, maksurästitilisten vaiheen 3 lainojen määrä kasvoi maaliskuussa 2023³⁴.

Taloyhtiöiden maantieteellisen sijainnin perusteella luottoriskit ovat kohonneet laaja-alaisesti eri puolilla Suomea, tosin kasvun voimakkuudessa ja luottoriskiltään kohonneiden luottojen tasoissa on eroja (Kuvio

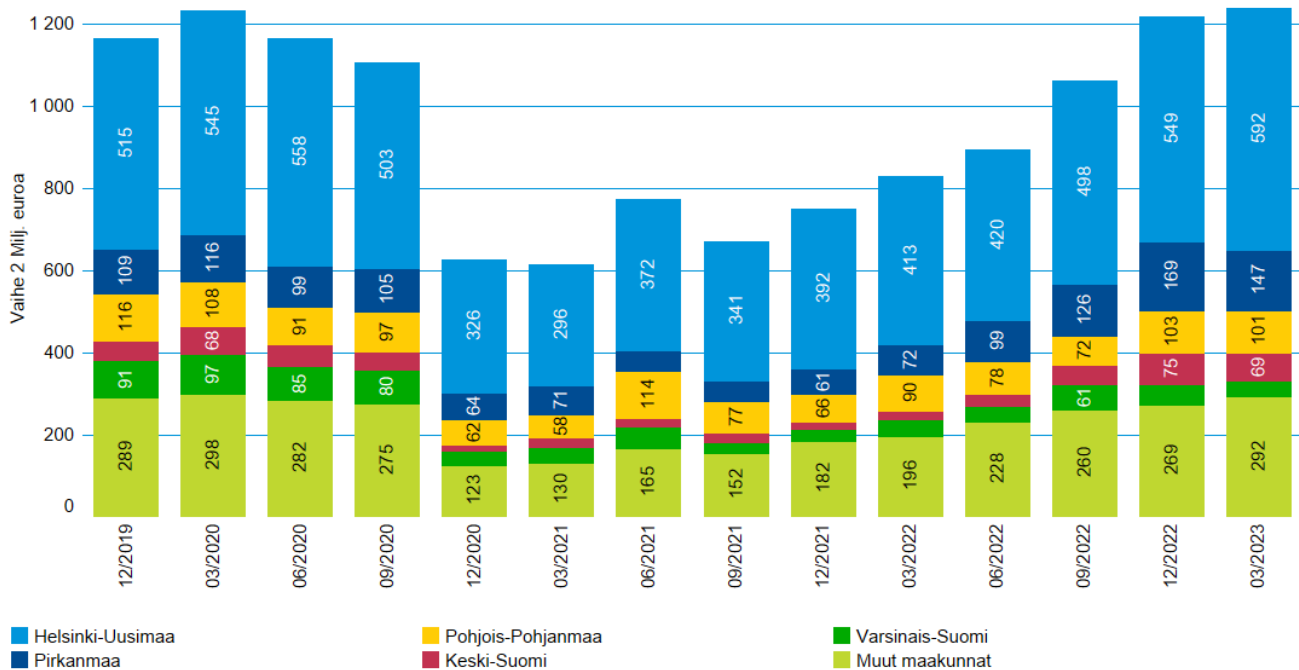
³² Eri ikäluokat: 2 vuotta tai alle, yli 2 ja 5 tai alle, yli 5 ja 10 tai alle, yli 10 ja 20 tai alle, yli 20 ja 30 tai alle, yli 30 ja 40 tai alle, yli 40 ja 50 tai alle.

³³ Ainoastaan ”yli 30 ja 40 tai alle” osuus on hieman laskenut 12/2021 jälkeen.

³⁴ Osuus vastasi 30 % kaikista ikäryhmistä.

20). Arvon alentumisvaiheen 2 lainat jakautuvat maakunnittain määrällisesti samassa suhteessa kuin taloyhtiölainakanta yleisesti Suomessa. Eniten arvon alentumisvaiheen 2 taloyhtiölainoja on suurissa maakunnissa ja kunnissa (Kuvio 19). Vaiheen 2 lainoja on eniten Uudellamaalla ja Helsingissä (48 % kaikista vaiheen 2 taloyhtiölainoista) ja Pirkanmaalla (12 %), jonka osuus on kasvanut toiseksi suurimmaksi vuoden 2021 jälkeen. Näissä maakunnissa on ollut myös määrällisesti eniten vaiheen 2 taloyhtiölainojen kasvua vuoden 2021 jälkeen. Maakunnittain tarkasteltuna vaiheen 3 taloyhtiölainoja on eniten Helsingissä ja Uudellamaalla, Pirkanmaalla sekä Etelä-Pohjanmaalla. Suhteessa maakunnan taloyhtiölainakantaan vaiheen 2 ja 3 taloyhtiölainoja on eniten Pohjanmaalla, Keski-Pohjanmaalla ja Keski-Suomessa. Osuus on kasvanut voimakkaimmin Pohjanmaalla ja Keski-Suomessa vuoden 2021 jälkeen.

Kuvio 19. Taloyhtiölainojen arvon alentumisvaiheet 2 maakunnittain



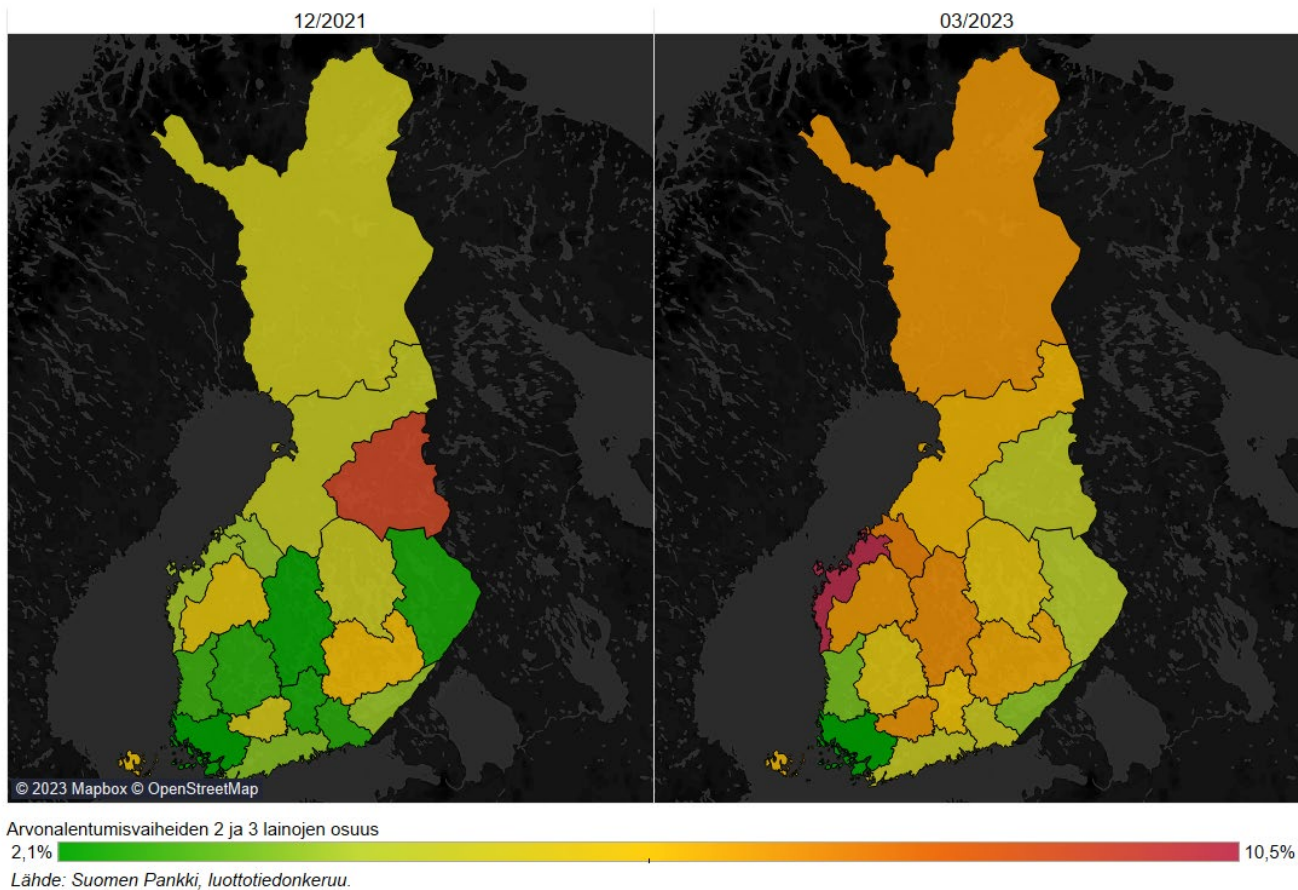
Lähde: Suomen Pankki, luottotiedonkeruu.

Pankeittain tarkasteltuna vaiheen 2 taloyhtiölainoja on määrällisesti eniten suurilla pankeilla (3/2023: 850 milj. euroa), mutta vuoden 2021 jälkeen vaiheen 2 lainojen määrä on kasvanut valtaosalla suomalaispankeista. Tämä on laskenut suurten pankkien suhteellista osuutta vaiheen 2 taloyhtiölainoista 89 prosentista (12/2021) 69 prosenttiin (3/2023). Suurilla pankeilla on eniten vaiheen 2 lainoja vanhoissa taloyhtiöissä, yli 50-vuotiaissa. Pienillä pankeilla vaiheen 2 lainoja on puolestaan eniten nuorissa, enintään viisivuotiaissa taloyhtiöissä. Riippumatta pankin koosta vaiheen 2 lainoja on maantieteellisesti pääosin taloyhtiöillä, jotka sijaitsevat Helsingissä ja Uudellamaalla, Pirkanmaalla sekä Pohjois-Pohjanmaalla. Suhteessa pankin omaan taloyhtiölainakantaan, vaiheen 2 lainojen osuus vaihtelee pankeittain ja oli enimmillään 34,4 % maaliskuun 2023 lopussa.

Arvon alentumisvaiheen 3 taloyhtiölainoja on pankeilla hyvin vähän sekä euromääräisesti että suhteessa niiden taloyhtiölainakantaan. Vaiheen 3 taloyhtiölainoja on eniten suurilla pankeilla (3/2023: 83 %). Tosin vaiheen 3 taloyhtiölainojen vähentyminen vuoden 2020 jälkeen painottui nimenomaan suurille pankeille.

Riippumatta pankin koosta vaiheen 3 lainoja on eniten nuorimmissa, enintään kahden vuoden ikäisissä taloyhtiöissä. Pienillä pankeilla vaiheen 3 lainoja on pääosin Helsingissä ja Uudellamaalla sijaitsevilla taloyhtiöissä ja suurilla pankeilla Pirkanmaalla ja tämän lisäksi Helsingissä ja Uudellamaalla, Etelä-Pohjanmaalla sekä Varsinais-Suomessa. Syyt taloyhtiölainojen arvonalentumisvaiheiden heikentymiselle vaihtelevat pankeittain. Osalla pankeista arvonalentumisvaiheiden muutokset selittyvät osittain pankkien toteuttamalla ECL-mallien (Expected Credit Loss) muutoksilla sekä uuden maksukyvyttömyyden määrittelyn käyttöönotolla. Osa muutoksista vaikuttaisi kuitenkin viestivän luottoriskien todellisesta kasvusta erityisesti nuoremmissa taloyhtiöissä, joissa myös maksurästillisten luottojen osuus on noussut.

Kuvio 20. Taloyhtiölainojen arvonalentumisvaiheiden 2 ja 3 osuudet suhteessa maakunnan taloyhtiölainakantaan



5 Pankeilla eroja yritysvelallisten luottoriskiluokittelussa

Suomalaiset pankit ovat myöntäneet monille samoille yrityksille luottoja. Yhteisten velallisten tarkastelu antaa tietoa pankkien epäsuorasta kytkeytyneisyydestä. Mitä enemmän pankit ovat myöntäneet luottoja samoille velallisille, sitä alttiimpia pankit ovat samojen velallisten maksuvaikeuksille ja luottoriskien mahdolliselle realisoinnille. Pankkien luottoriskien hallinnan kannalta on myös olennaista arvioida, miten pankit luokittelevat samoille velallisille myönnettyjä luottoja³⁵. Merkittävät luokitteluerot heikentävät

³⁵ Tiedot perustuvat Suomen Pankin luottotietoraportointiin. Aineisto kattaa luottotietoraportointiin osallistuvien pankkien (käytännössä Suomessa toimivien pankkien Suomen toimintojen) luotot suomalaisille yrityksille.

luottoriskimittareiden vertailtavuutta ja voivat viestiä mahdollisista puutteista riskienhallinnassa. Puutteelliset luokitukset velallisen taloudelliseen tilanteeseen ja luottoriskeihin nähden lisäävät riskiä siitä, että velallisen mahdollisiin luottotappioihin ei ole varauduttu riittävällä luottotappiovarauksilla tai velallisen taloudellisen tilan tervehdyttämiseksi ei ole ryhdytty tarvittaviin toimiin³⁶. Tämä voi puolestaan johtaa suurempiin luottotappioihin myöhemmin riskien realisoituessa.

Suomen Pankin luottotietoraportoinnin perusteella suomalaiset pankit ovat myöntäneet monille samoille yrityksille luottoja. Samoja kotimaisia yritysvelallisia oli kahden pankkiryhmän välillä enimmillään 8 810 maaliskuun 2023 lopussa. Suurilla pankeilla on yleisesti eniten samoja yritysvelallisia muiden valvottavien kanssa, mikä selittyy niiden merkittäväällä luotonannolla ja toiminnan laajuudella. Pankit ovat myöntäneet samoille yritysvelallisille luottoja enimmillään 12,8 mrd. eurolla. Erityisesti suuret pankit ovat myöntäneet merkittäviä määriä luottoja samoille yrityksille suhteessa toisiinsa. Myös pienemmät pankit ovat myöntäneet euromääräisesti eniten lainoja samoille velallisille kuin suuret pankit. Joillakin pankeilla samoille velallisille myönnettyt lainat muodostavat myös merkittävän osan niiden koko yrityslainakannasta. Velallisen sektorin mukaan tarkasteltuna eniten yhteisiä yritysvelallisia on yrityksissä ja tämän jälkeen taloyhtiöissä. Merkittävä yhteisten velallisten määrä lisää pankkien kytkeytyneisyyttä ja alttiutta samojen yritysvelallisten mahdollisille ongelmille ja maksuvaikeuksille.

5.1 Pankkien erot yritysvelallisten luokittelussa arvonalentumisvaiheisiin suhteellisen yleisiä

Samojen yritysvelallisten arvonalentumisvaiheiden luokitteluissa on suhteellisen paljon eroja sekä euromääräisesti että usean pankkiryhmän välillä. Eri tavalla arvonalentumisvaiheisiin luokitelluille samoille velallisille myönnettyjä lainoja oli suomalaispankeilla maaliskuun 2023 lopussa keskimäärin³⁷ 16 % samojen velallisten lainakannasta ja 6 % koko yrityslainakannasta. Velallisen sektorin mukaan tarkasteltuna luokittelueroja on euromääräisesti eniten yrityksissä ja tämän jälkeen muissa asuntoyhteisöissä. Suurimmilla kotimaisilla pankeilla on euromääräisesti eniten eroja samojen velallisten luokittelussa eri arvonalentumisvaiheisiin. Eri tavalla luokitelluille samoille velallisille myönnetyn velan määrä vaihtelee ja oli enimmillään 2,7 mrd. euroa kahden pankkiryhmän välillä. Pienemmillä pankeilla eri tavalla luokitelluille samoille velallisille myönnettyt lainamäärät olivat huomattavasti pienempiä, enimmillään 75 milj. euroa. Pienemmillä pankeilla oli euromääräisesti eniten luokittelueroja isojen pankkien kanssa.

Eri tavalla arvonalentumisvaiheisiin luokiteltujen yritysvelallisten osuus kaikista yhteisistä yritysvelallisista vaihtelee pankeittain, ja osuudet ovat korkeimpia pienillä pankeilla, joilla on lukumäärällisesti vähemmän samoja velallisia. Korkein suhteellinen ero oli 50 % kahden pankkiryhmän välillä. Suurilla pankeilla eri tavalla arvonalentumisvaiheisiin luokiteltujen velallisten osuudet kaikista yhteisistä velallisista olivat myös suhteellisen korkeita, enimmillään 30,5 %³⁸.

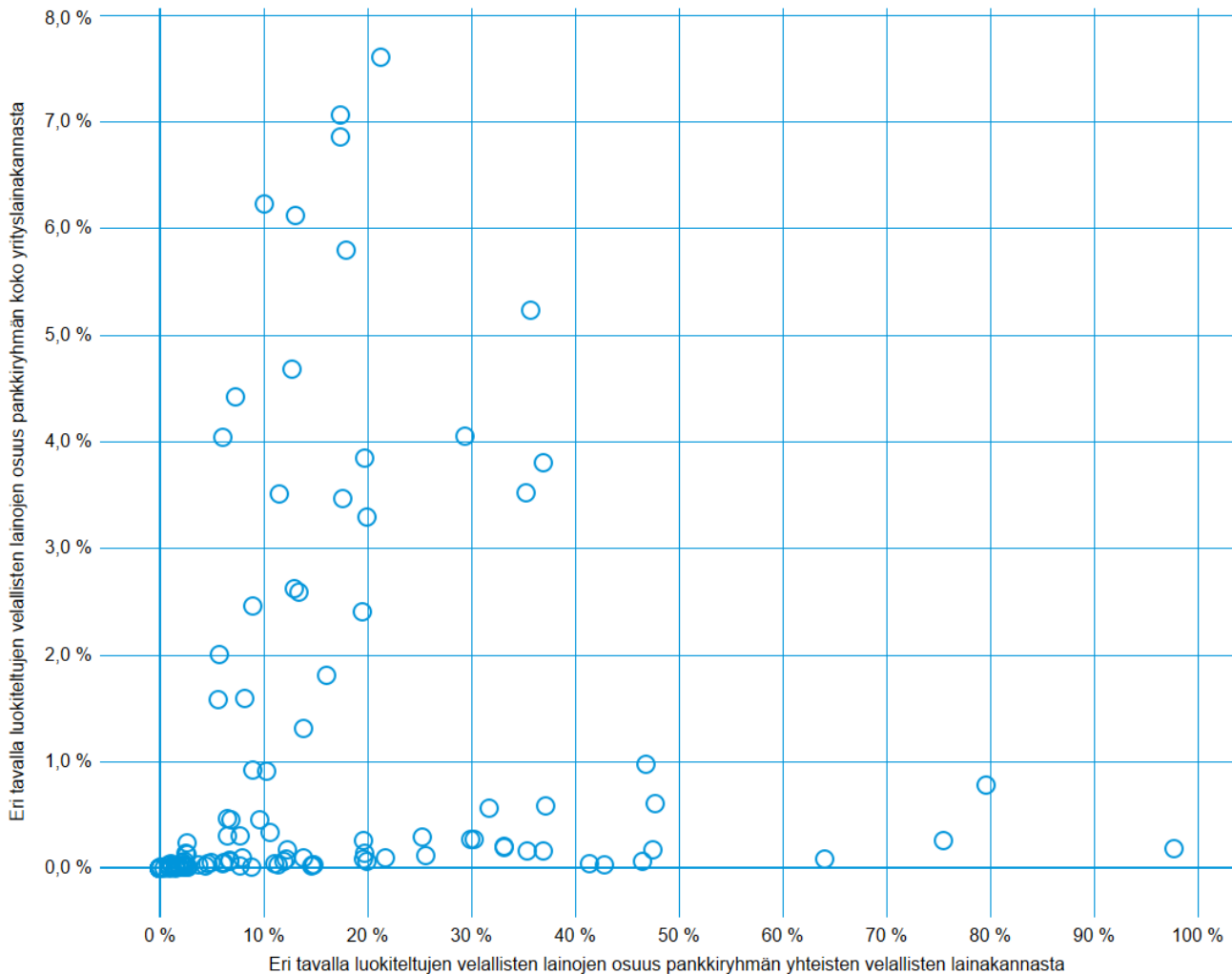
Eri tavalla arvonalentumisvaiheisiin luokitelluille samoille yritysvelallisille myönnettyjen lainojen osuus pankkiryhmän yhteisten velallisten lainakannasta vaihtelee merkittävästi eri pankkiryhmillä (Kuvio 21). Pienemmillä pankeilla osuudet olivat korkeimpia, mutta osittain siksi, että lainamäärät ovat pieniä. Pienemmillä pankeilla luokittelueroja oli suhteellisesti eniten suurten pankkien kanssa. Eri tavalla luokitelluille samoille yritysvelallisille myönnettyjen lainojen osuudet pankkiryhmän koko yrityslainakannasta ovat huomattavasti pienempiä. Korkeimmat eri tavoin luokiteltujen luottojen osuudet koko yrityslainakannasta olivat suurimmilla pankeilla, enimmillään 7–8 %.

³⁶ Kuten maksuohjelmamuutokset.

³⁷ Lainakannalla painotettu keskiarvo.

³⁸ 2 683 eri tavalla luokiteltua samaa velallista kahden pankkiryhmän välillä.

Kuvio 21. Eri tavalla arvonalentumisvaiheisiin luokiteltujen yhteisten velallisten lainojen osuus pankkiryhmän yhteisten velallisten lainakannasta ja osuus pankkiryhmän koko yrityslainakannasta, 3/2023³⁹



Lähde: Suomen Pankki, luottotiedonkeruu

Osa pankeista on säännönmukaisesti luokitellut samat yritysvelalliset keskimäärin korkeampiin (laadultaan heikompiin) arvonalentumisluokkiin suhteessa muihin pankkiryhmiin. Osa pankeista on puolestaan luokitellut samat yritysvelalliset selvästi matalampiin (laadultaan parempiin) arvonalentumisluokkiin suhteessa muihin pankkeihin. Yleisesti pienemmät pankit ovat luokitelleet samat velalliset keskimäärin matalampiin luokkiin suhteessa suuriin pankkeihin.

Luokitteluerot suurten ja pienempien pankkien välillä voivat osittain johtua luokittelumallien välisistä eroista, sillä eri kokoisille vastuille on käytössä eri luokittelumallit. Suuremmilla pankeilla samat velalliset ovat usein suuria yrityksiä, ja pienempien pankkien kanssa velalliset ovat pieniä tai keskisuuria yrityksiä.

³⁹ Kuvion jokainen datapiste kuvaa pankkiparin (ts. kahden eri pankin) eri tavalla luokitelluille samoille velallisille myönnettyjen luottojen suhteellisia osuuksia yhden pankin näkökulmasta. Kuvio sisältää näin ollen omat datapisteet molemmista pankkiparien pankeista.

Arvonalentumisvaiheisiin luokittelussa pankeilla on myös valvottavakohtaisia eroja käytänteissä ja luokittelumalleissa. Eroja voi esiintyä myös luonnollisista syistä, sillä velallinen voi maksaa kuhunkin pankkiin eri tavalla lainansa. Toisaalta osalla pankeista on myös aiemmin tarkastuksilla ja teema-arvioissa havaittu puutteita luottojen luokittelukäytännöissä. Mikäli pankki systemaattisesti luokittelee samoja velallisia keskimäärin matalampiin arvonalentumisluokkiin, taustalla voi olla puutteita luottoriskiluokittelussa.

5.2 Pankkien luokitteluerot järjestämättömissä luotoissa vähäisiä

Pankkien väliset erot samoille velallisille myönnettyjen luottojen luokittelussa järjestämättömiin ja terveisiin luottoihin ovat huomattavasti vähäisempiä kuin erot luokittelussa eri arvonalentumisvaiheisiin. Erot voivat selittyä järjestämättömiin luottoihin liittyvällä tarkemmalla sääntelyllä, joka yhdenmukaistaa velallisten luokittelua. Eri tavalla luokitelluille samoille yritysvelallisille myönnetyt lainamäärät olivat tämän vuoksi merkittävästi pienempiä, enimmillään 240 milj. euroa kahden pankkiryhmän välillä. Luokitteluerot järjestämättömiin suhteessa samojen velallisten lukumäärään olivat enimmillään 42,9 %. Suurilla pankeilla luokitteluerojen osuus yhteisistä velallisista oli keskenään enimmillään 5,6 % ja lukumäärällisesti enimmillään 300 velallista. Pienemmillä pankeilla oli suurimmat osuudet eri tavalla luokitelluista yhteisistä velallisista, mikä selittyy yhteisten velallisten pienemmällä kokonaismäärällä. Lisäksi pienempien pankkien eri tavalla luokitelluille yhteisille velallisille myöntämät lainamäärät olivat hyvin pieniä, enimmillään 2 milj. euroa.

Eri tavalla järjestämättömiin luokiteltujen yritysvelallisten lainojen osuus pankkiryhmän yhteisten velallisten lainakannasta vaihtelee. Suuret osuudet selittyvät yhteisten velallisten pienillä lainamäärillä. Suurilla pankeilla suhteelliset erot olivat keskenään pieniä, keskimäärin vain noin 1 %, mutta enimmillään 14,0 %. Eri tavalla järjestämättömiin luokiteltujen yhteisten velallisten lainojen osuus pankkiryhmän koko yrityslainakannasta oli enimmillään vain 1,3 % kahden eri pankkiryhmän välillä. Suurimmalla osalla pankeista ei ollut keskenään eroja lainkaan tai erot jäivät alle 0,5 prosenttiin. Erityisesti pienemmillä pankeilla ei ollut juuri eroja keskenään. Eniten pankeilla oli eroja suhteessa suurimpiin kotimaisiin pankkeihin. Tarkasteltaessa, mitkä pankit ovat luokitelleet samoja yritysvelallisia enemmän järjestämättömiin havaitaan, että erot olivat myös huomattavasti vähäisempiä kuin luokitteluerot arvonalentumisvaiheisiin tai niitä ei ollut lainkaan. Suurimmat prosentuaaliset erot pankkien välillä muodostuivat myös hyvin pienistä määristä yhteisiä velallisia.