

Heikko taloussuhdanne koettelee kotitalouksia ja yrityksiä

Sisällys

1	Lyhyesti	1
2	Pankkien toimintaympäristön kehitys	1
2.1	Suomen ja Pohjoismaiden talouskehitys	1
2.2	Asunto- ja liikekiinteistömarkkinat	3
2.2.1	Asuntomarkkinat	3
2.2.2	Liikekiinteistömarkkinat	4
2.3	Kotitalouksien tilanne Suomessa	5
2.4	Yritysten tilanne Suomessa	7

Analyysi perustuu 29.6.2023 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Kirjoittajat

Mervi Toivanen, pääanalyytikko

1 Lyhyesti

Suomalaispankkien toimintaympäristön riskit ovat edelleen korkealla tasolla. Korkea inflaatio, keskuspankki- ja markkinakorkojen nousu sekä Venäjän hyökkäyssodan aiheuttamat geopoliittiset jännitteet ja huoli energian riittävydestä ovat varjostaneet Suomen ja muiden Pohjoismaiden talouksia viimeisten vuosien aikana. Toimintaympäristöön on kohdistunut poikkeuksellista epävarmuutta, mutta viimeisimpien tilastojen valossa talouskehitys on ollut pelättyä parempaa. Talousennusteiden mukaan bruttokansantuotteen kehitys on kuitenkin edelleen heikkoa kuluvan vuoden aikana, minkä jälkeen talouskasvu ennusteiden mukaan hiljalleen toipuu. Osakekiinteistöjen hinnat ovat vuositasolla laskeneet, mutta vuoden 2023 alkupuolella on ollut nähtävissä hintojen laskun tasaantumista. Sen sijaan kaupankäynti liikekiinteistömarkkinoilla on heikentynyt merkittävästi. Suomalaiset kotitaloudet ja yritykset ovat tähän mennessä pärjänneet kohtuullisesti, vaikka joitain merkkejä heikentyvästä tilanteesta on ollut havaittavissa.

2 Pankkien toimintaympäristön kehitys

2.1 Suomen ja Pohjoismaiden talouskehitys

Korkea inflaatio, keskuspankki- ja markkinakorkojen nousu sekä Venäjän hyökkäyssodan aiheuttamat geopoliittiset jännitteet ja huoli energian riittävydestä ovat varjostaneet Suomen ja muiden Pohjoismaiden talouksia viimeisten vuosien aikana. Kulutustuotteiden ja palveluiden hintojen kohoaminen on syönyt kuluttajien ostovoimaa samalla, kun korkojen nousu on kasvattanut kotitalouksien lainanhoitomenoja. Kuluttajahintojen nousu ja nousevat korot vähensivät yksityistä kulutusta ja heikensivät siten myös

yritysten toimintaympäristöä. Talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus heikentää pankkien keskeisimpien velallissektoreiden (eli kotitalouksien ja yritysten) tilannetta ja kohottaa siten myös pankkien luottoriskejä.

Suomen bruttokansantuote kasvoi vuonna 2022 vielä 2,1 % edellisestä vuodesta, mutta talous ajautui taantumaan vuoden 2022 lopulla (Taulukko 1). Tammi-maaliskuussa 2023 Suomen talous kuitenkin kasvoi 0,4 % edellisestä neljänneksestä. Kasvu hidastui edelliseen vuoteen verrattuna erityisesti yksityisen kulutuksen ja investointien vähentymisen vuoksi. Talousennusteiden mukaan Suomen talous supistuu tai kasvaa niukasti vuonna 2023 ja palautuu sen jälkeen kasvu-uralle. Suomen Pankki ennustaa talouden supistuvan 0,4 % vuonna 2023 sekä kasvavan 0,9 % vuonna 2024 ja 1,5 % vuonna 2025. Talouden taantuma jää lyhytaikaiseksi, kun inflaation hidastuminen, nimelliset palkankorotukset ja hyvänä säilyvä työllisyys tukevat yksityistä kulutusta. Myös vienti kasvaa, vaikka jääkin vientimarkkinoiden kasvua hitaammaksi. Talouskehitykseen liittyvää epävarmuutta kuvaa kuitenkin talousennusteiden laaja hajonta. Vuoden 2023 alkupuolella julkaistut BKT-ennusteet vaihtelevat vuoden 2023 osalta välillä -1,0 – +0,2 % ja vuoden 2024 osalta välillä +0,3 – +1,4 %. Toimintaympäristön heikkenemisen kaikkia vaikutuksia talouden eri toimialoihin tai kotitalouksien ja yritysten käyttäytymiseen ei ole vielä nähtävissä.

Taulukko 1. BKT-ennusteet vuosille 2023–2025

	2022	2023	2024	2025
Ruotsi	2,6	-0,7	0,2	1,8
Tanska	3,6	0,9	1,2	1,2
Norja	3,7	1,3	0,5	1,1
Suomi	2,1	-0,4	0,9	1,5
Euroalue	3,4	0,9	1,5	1,6

Lähteet: kansalliset keskuspankit ja EKP

Ruotsin, Tanskan ja Norjan taloudet kasvoivat vuonna 2022 Suomea nopeammin. BKT kasvoi vuoden 2022 aikana vuositasolla Ruotsissa 2,6 %, Tanskassa 3,6 % ja Norjassa 3,7 %. Talouskasvu kuitenkin hidastui vuoden 2022 loppupuolella. Muista Pohjoismaista poiketen Norjan bruttokansantuote kuitenkin kasvoi vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä 0,5 % yksityinen kulutuksen vetämänä (erityisesti vähittäiskauppa ja autokauppa kasvoivat). Lisäksi energian ja öljyn hinnan nousu tuki Norjan vientiä.

Vuonna 2023 bruttokansantuotteiden ennustetaan supistuvan Suomen lisäksi Ruotsissa. Laskun taustalla on yksityisen kulutuksen lasku, kun korkea inflaatio ja korot pienentävät kotitalouksien ostovoimaa. Kysynnän lasku heikentää yritysten toimintaympäristöä ja liiketoimintamahdollisuuksia heikentäen samalla työllisyyttä. Kotimaisten investointien (ja erityisesti rakennusinvestointien) ennustetaan vähenevän suhdannetilanteen heikkenemisen, taloudellisten näkymien epävarmuuden sekä kohonneiden rahoituskustannusten takia. Maailmantalouden supistuminen ja vientimarkkinoiden talouskasvun tuntuva heikentyminen puolestaan pääsääntöisesti vaimentavat vientituotteiden kysyntää ja heikentävät siten ulkomaanvientiä. Tanskan vientiä ja bruttokansantuotetta tukee kuitenkin tänä vuonna farmaseuttisen teollisuuden poikkeuksellisen voimakkaasti kasvanut tuotanto ja vienti Kiinaan. Norjan ja Ruotsin kruunujen heikentyminen tukee puolestaan Norjan ja Ruotsin ulkomaanvientiä. Lisäksi Norjan talouskasvua tukee kuluvana vuonna myös öljyteollisuuteen ja uusiutuvaan energiantuotantoon kohdistuvat investoinnit.

Ruotsin, Tanskan ja Norjan bruttokansantuotteiden ennustetaan kasvavan jälleen vuosina 2024–2025. Talouskasvun ennakoitaan kohenevan yksityisen kulutuksen vetämänä. Palkkojen arvioidaan nousevan ja inflaation ennakoitaan laskevan, mikä tukee kotitalouksien reaalista ostovoimaa. Kotimaisen kysynnän lisäksi maailmantalouden elpymisen arvioidaan vaikuttavan positiivisesti maiden vientiin. Yritysten toimintaympäristön kohenemisen uskotaan tukevan investointeja, minkä lisäksi työttömyys vähenee. Norjan keskuspankin ennusteen mukaan Norjan BKT kuitenkin vielä laskee vuonna 2024. Norjalaisten

kotitalouksien kulutuksen arvioidaan piristyvän hitaammin kuin muissa Pohjoismaissa ja näin ollen myös talouskasvun elpyminen tapahtuu vasta vuoden 2024 loppupuolella.

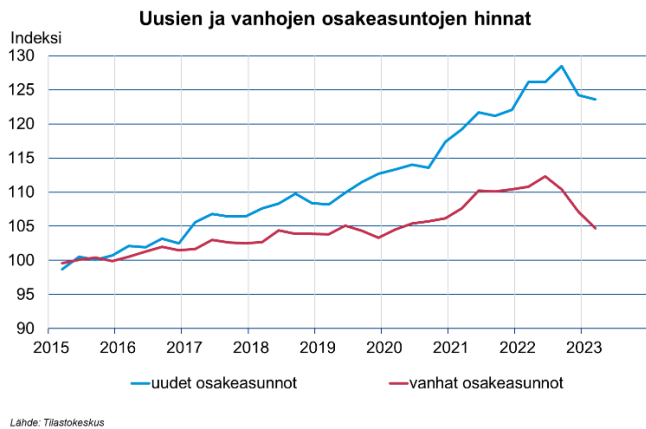
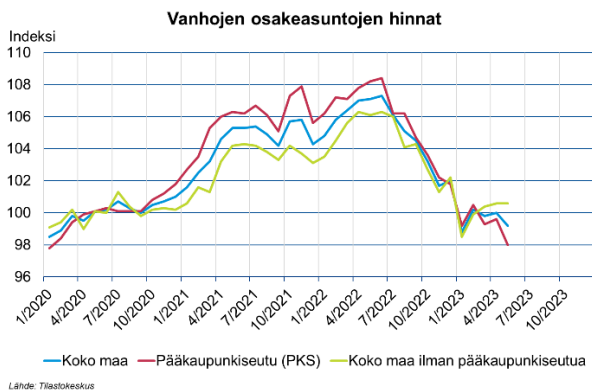
2.2 Asunto- ja liikekiinteistömarkkinat

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kehitys on olennaista suomalaisten luottolaitosten luottoriskien näkökulmasta, sillä pankit ovat myöntäneet paljon asuntolainoja ja lainoja, joilla on kiinteistövakuus.

2.2.1 Asuntomarkkinat

Korkojen nousu ja kuluttajien heikentynyt luottamus on näkynyt myös osakeasuntojen hintojen laskuna. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat toukokuussa 2023 vuositasolla **Suomessa** koko maassa 7,4 % (Kuvio 1). Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 9,4 % ja muualla Suomessa 5,2 %. Kaiken kaikkiaan vanhojen osakeasuntojen hinnoissa on palattu noin 2 vuotta sitten koronapandemiaa edeltäneelle tasolle. Kehitys on ollut samansuuntaista koko maassa, vaikka hintojen lasku on ollut nopeampaa suurissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa. Alkuvuoden 2023 aikana hintojen lasku on kuitenkin tasaantunut.

Kuvio 1. Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hinnat Suomessa



Samalla asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet. Toukokuussa 2023 asuntojen keskimääräinen myyntiaika koko Suomessa oli noin kolme kuukautta (98 päivää). Vaikka myyntiajat ovat pidentyneet koko maassa, myyntiaikojen pidentyminen on ollut erityisesti suurten kaupunkien ja pääkaupunkiseudun ilmiö. Pääkaupunkiseudulla ollaan tilastojen mukaan historiallisen pitkissä myyntiajoissa. Sen sijaan muualla Suomessa voi ennemminkin puhua paluusta korona-aikaa edeltäneisiin tasoihin. Keskimääräiset myyntiajat eivät enää ole merkittävästi pidentyneet vuoden 2023 alkupuolella. Lisäksi kiinteistönvälittäjien kautta tehtiin toukokuussa 29 % vähemmän vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppvoja kuin vuotta aikaisemmin.

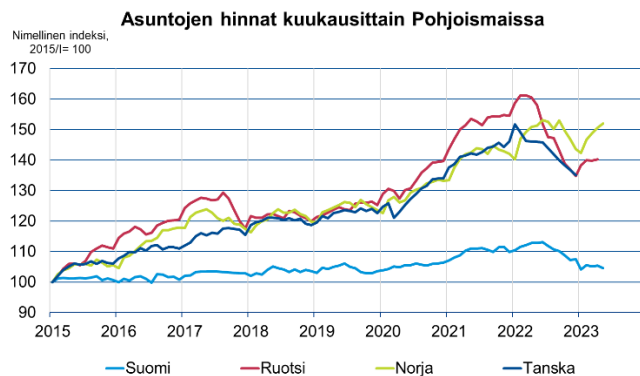
Myös uusien osakeasuntojen hinnat laskivat 2 % maaliskuussa 2023 edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta. Edelliseen neljännekseen verrattuna hintojen laskua kertyi kuitenkin vain 0,5 %. Huolestuttavaa on kuitenkin lehdistössä näkyneet tiedot uusiin asuntoihin liittyvien vastikkeiden voimakkaasta noususta (ks. luku 2.3).

Asuntomarkkinoiden käänne tapahtui myös **muissa Pohjoismaissa** vuoden 2022 aikana, kun hinnat kääntyivät laskuun (Kuvio 2). Taustalla on korkojen nousu sekä todennäköisesti myös kuluttajien tulojen

heikko kehitys ja kuluttajien luottamuksen lasku. Hintojen lasku oli erityisen nopeaa Ruotsissa, jossa hinnat toisaalta nousivat koronapandemian aikana koko maan tasolla enemmän kuin muissa Pohjoismaissa. Vuoden 2023 alkupuolella hintojen lasku on kuitenkin Ruotsissa ja Norjassa pysähtynyt ja hinnat ovat kääntyneet nousuun. Vuositasolla hinnat olivat kuitenkin huhtikuussa 2023 Ruotsissa laskeneet noin 13 % verrattuna huhtikuuhun 2022. Norjassa hinnat olivat toukokuussa 2023 lähes samalla tasolla kuin vuosi sitten. Tanskan kohdalla tilastot eivät vielä ole alkuvuoden osalta päivittyneet.

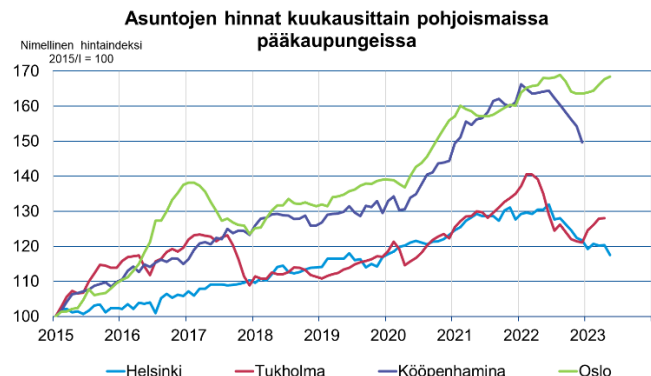
Ruotsin keskuspankki arvioi kesäkuussa 2023, että asuntojen hinnat laskevat Ruotsissa yhä kuluvan vuoden aikana. Asuntohintojen ennustetaan laskevan korkeintaan 15–20 % helmikuun 2022 huipputasoista, minkä jälkeen hinnat ovat suurin piirtein koronapandemiaa edeltäneillä tasoilla. Samalla yritysten korkeiden rahoituskustannusten ja vanhojen asuntojen hintojen laskun on arvioitu yhdessä vaikuttavan siten, että uusien rakennushankkeiden määrä vähenee. Asuinrakentamisessa uusien aloitettujen hankkeiden lukumäärän ennustetaan puolittuvan vuonna 2024 verrattuna vuoden 2021 tasoon.

Kuvio 2. Asuntojen hinnat kuukausittain Pohjoismaissa ja Pohjoismaiden pääkaupungeissa



Suomi: vanhat osakeasunnot. Ruotsi, Tanska ja Norja: kaikki asunnot. Tanskan aineisto kvartaaleittain vuodesta 2022 lähtien.

Lähteet: Tilastokeskus, Valuegard, Statistics Denmark, Elendom Norge, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.



Suomi: vanhat osakeasunnot. Ruotsi, Tanska ja Norja: kaikki asunnot.

Lähteet: Tilastokeskus, Valuegard, Statistics Denmark, Elendom Norge, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.

Tanskan keskuspankki ennusti maaliskuussa 2023, että asuntojen hinnat laskevat noin 9 % vuonna 2023. Keskuspankki odottaa asuntojen hintojen laskuvauhdin kuitenkin hidastuvan kuluvan vuoden aikana, minkä vuoksi hintataso saavuttaa pohjan vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä. Vuonna 2024 hinnat nousevat jälleen, kun asuntomarkkinoiden kehitystä tukevat useat eri tekijät kuten kotitalouksien ostovoiman paraneminen. Lisäksi Tanskassa on tulossa vuonna 2024 asuntomarkkinoita koskeva verouudistus¹, jonka odotetaan tukevan asuntojen kysyntää. Kaiken kaikkiaan asuntohintojen arvioidaan nousevan 0,3 % vuonna 2024 ja 2,9 % vuonna 2025.

Norjassa keskuspankki ennusti kesäkuussa 2023, että asuntohinnat säilyvät vuonna 2023 lähes samalla tasolla kuin vuonna 2022. Nimelliset hinnat jäivät siten vielä 18 % korkeammalla tasolla kuin vuonna 2019. Vuoden 2024 alusta lähtien asuntohintojen ennustetaan taas hitaasti nousevan.

2.2.2 Liikekiinteistömarkkinat

Epävarma talousnäkymä ja rahoitus- ja sijoitusmarkkinoiden muutos heijastuu myös sekä Suomen että yleisemmin Pohjoismaiden kiinteistösijoitusmarkkinoille. Kauppavolyymit ja hinnat ovat laskeneet. Esi-merkiksi liikekiinteistömarkkinaa Suomessa seuraavan KTI Kiinteistötiedon toukokuussa 2023

¹ Verouudistuksen myötä varallisuusverot (property tax) lasketaan jatkossa asuntojen hintojen perusteella.

julkaisemien tietojen mukaan liikekiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiiviteetti alkoi hiljettä voimakkaasti vuoden 2022 loppua kohden. Vuodenvaihteen jälkeen kaupankäynti on hiipunut entisestään.

Vuoden 2023 ensimmäisen neljänneksen kauppavolyymi ylsi KTI:n seurannassa juuri ja juuri yli 400 miljoonaan euroon. Yhtä matalia kvartaalivolyyymejä on tilastoitu viimeksi finanssikriisin aikana ja sen jälkimainingeissa vuosina 2009–2013. Huhtikuun muutamat kaupat nostivat vuoden alun kauppavolyymin noin 600 miljoonaan euroon. Vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupat olivat pääosin pienehköjä, ja alkuvuoden suurimmista kaupoista ovat vastanneet ulkomaiset toimijat. Epävarmassa markkinatilanteessa kaupankäyntiä hidastavat ennen kaikkea hinnanmuodostuksen haasteet sekä potentiaalisten ostajien ja myyjien väliset näkemyserot hinnoittelussa. Lisäksi vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuuden ja ehtojen kiristymisen raportoidaan heikentävän osaltaan kauppojen syntymisen edellytyksiä. Loppuvuodelle 2023 ennakoidaan hienoista piristymistä kaupankäyntiin.

KTI:n arvioiden mukaan Suomen kiinteistömarkkinoiden koko oli vuoden 2022 lopussa noin 97 miljardia euroa. Markkinoiden kasvua vauhditti erityisesti ammattisijoittajien vilkas (asunto)rakennuttaminen. Myös yritykset ja kunnat myivät kiinteistöjä sijoittajille, mitä kautta aiemmin kuntien ja yritysten taseessa ollutta kiinteistömassaa on siirtynyt ammattimaisen omistuksen piiriin. Kiinteistöjen negatiivinen arvomuutos puolestaan vaikutti markkinoiden kokoon pienentävästi vuonna 2022: KTI Kiinteistöindeksin mukaan sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin 3,4 prosenttia vuonna 2022. Suomalaisista toimijoista suurimmat toimijat ovat kiinteistösijoitusrahastoja, ja erityisesti erikoissijoitusrahastojen kiinteistöomistusten määrä on kasvanut, kun ne jatkoivat vuonna 2022 aktiivista salkkujensa kasvattamista.

2.3 Kotitalouksien tilanne Suomessa

Kotitalouksien tilannetta heikentävät nousevat korot sekä ruuan, energian ja muiden palveluiden ja tuotteiden kallistuminen. Kotitalouksilla oli vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä lainavelkaa yhteensä 173,9 mrd. euroa, mutta toisaalta velkojen vastapainoksi rahoitusvaroja oli 381,5 mrd. euroa. Kotitalouksien nimelliset velat ja rahoitusvarat ovat nousseet pidemmän aikaa. Lainavelat suhteessa rahoitusvaroihin olivat 46 % vuoden 2022 lopussa, mutta suhteessa tuloihin kotitalouksien velkaantuneisuus on kuitenkin korkea (129,9 % 3/2023). Tässä osiossa perehdytään tarkemmin kuluttajien tämänhetkiseen tilanteeseen ja tulevaisuuden näkymiin käytettävissä olevien tilastojen perusteella. Käytettävissä olevat tilastot eivät kuitenkaan anna mahdollisuutta selvittää tarkasti yksittäisten kotitalouksien tilannetta.

Tilastokeskuksen tilastojen² mukaan palkansaajien nimellisiansiot ovat nousseet. Koko talouden työpäiväkorjattu palkkasumma kasvoi 5,4 % huhtikuusta 2022 huhtikuuhun 2023. Palkkasumma kasvoi kaikilla muilla toimialoilla paitsi rakentamisessa. Palkansaajien keskimääräiset ansiot nousivat myös 3,2 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä edellisen vuoden vastaavasta ajanjaksosta. Viime vuosien hyvästä tulokehityksestä huolimatta palkansaajien reaaliset ansiot ovat laskeneet voimakkaasti korkean inflaation vuoksi. Esimerkiksi tammi-maaliskuussa 2023 palkansaajien reaali-ansiot pienenivät vuositasolla 4,8 %. Palkansaajien reaali-ansioden lasku on poikkeuksellisen suuri. Nousevat kustannukset kohdistuvat kuitenkin kotitalouksiin hyvin eri tavoin riippuen siitä, mitkä ovat kunkin kotitaloudet omat kulustottumukset ja -mieltymykset. Kattaakseen kasvaneita kustannuksia kotitaloudet ovat turvautuneet korona-aikana kertyneisiin säästöihin, ja kotitalouksien säästämisaste kääntyiikin negatiiviseksi vuoden 2022 loppupuolella.

Tilastokeskuksen selvityksen³ mukaan kotitalouksien tuloista vuonna 2017 meni noin kolmannes asumiseen ja energiaan. Seuraavaksi suurimmat menoerät olivat liikenne ja elintarvikkeet. Kuluvan vuoden aikana inflaatio on säilynyt korkeana ja erityisesti energian, ruuan ja palveluiden hinnat ovat nousseet.

² Palkkasummakuvaajat ja ansiotasoindeksi.

³ Selvitystutkimus on vuodelta 2017.

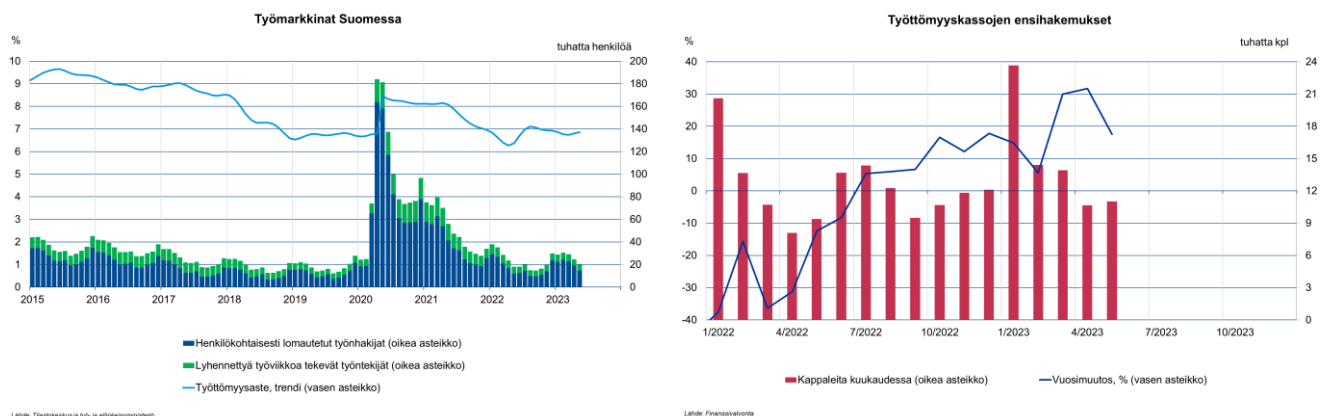
Nousevat hinnat ovat heijastuneet myös esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidon kustannuksiin. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna vähiten nousivat kerrostalojen ylläpitokustannukset (+8,7 %) ja eniten teollisuusrakennusten kustannukset (+16,7 %). Hinnan nousu osuikin epätasaisesti eri asuntotyyppeihin (esim. suurinta kustannusten nousu on sähkö- ja öljylämmitteisissä taloissa).

Vaikka työttömyys on Suomessa säilynyt matalalla tasolla, työttömyysaste (trendi) nousi vuositasolla 0,5 prosenttiyksikköä 6,9 prosenttiin toukokuussa 2023 (Kuvio 3). Myös lomautettujen määrässä on näkynyt maalisi-toukokuussa 2023 kasvua verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Lomautusten määrässä on kuitenkin jonkin verran kausivaihtelua, minkä vuoksi lomautusten lisääntymisestä ei tällä hetkellä voi tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Kesäkuussa 2023 työlliset kuluttajat kokivat⁴ omakohtaisen työttömyyden tai uhan hieman vähentyneen sekä lyhyellä tähtäimellä että verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon. Tosin yli puolet työllisistä koki, että heillä ei ole lainkaan vara joutua työttömäksi tai lomautetuksi.

Finanssivalvonnan tilastojen perusteella työttömyyskassojen hakemusten yhteenlaskettu lukumäärä on edelleen laskenut tammi-toukokuussa 2023 viime vuoden vastaavasta ajanjaksosta. Ensihakemukset ovat kuitenkin kasvaneet syksystä 2022 lähtien, vaikka ensihakemusten lukumäärä on edelleen hyvin matalalla tasolla. Tammi-toukokuussa 2023 ensihakemukset kasvoivat 18 % tammi-toukokuusta 2022. Kaikkien muiden hakemustyyppien lukumäärä on laskenut.

Työttömyys oli Ruotsissa 7,1 %, Tanskassa 4,9 % ja Norjassa 3,0 % toukokuussa 2023. Työttömyys on viimeisen vuoden aikana laskenut Ruotsissa ja Norjassa, mutta kasvanut Tanskassa.

Kuvio 3. Työttömyys, lomautetut ja työttömyyskassojen hakemukset



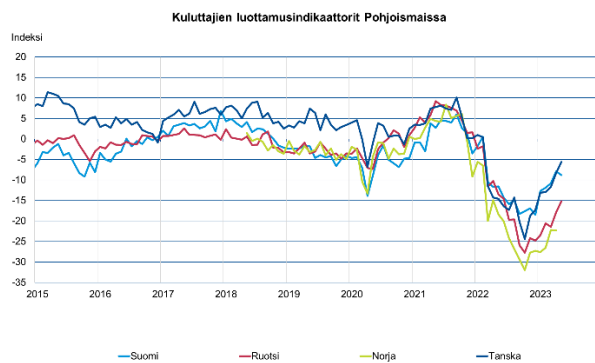
Alkuvuonna 2023 on ollut kuitenkin Suomessa nähtävissä yksityishenkilöiden velkasaneeraushakemusten ja ulosottovelkojen kasvua. Tilastokeskuksen mukaan tammi-maaliskuussa 2023 käräjäoikeuksiin jätettiin noin 28 % enemmän velkasaneeraushakemuksia kuin vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin. Lisäksi vuoden 2022 lopussa ulosottovelallisia oli 2 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin. Ulosottovelallisista luonnollisia henkilöitä oli 95 %. Luonnollisten henkilöiden ulosotossa oleva keskimääräinen velka kasvoi 14 % 24 980 euroon henkeä kohden vuodesta 2021 vuoteen 2022. Kaikilla ulosottovelallisilla oli ulosottovelka yhteensä 7,6 miljardia euroa.

⁴ Tilastokeskus, Kuluttajien luottamus, kesäkuu 2023.

Myös kuluttajien maksuhäiriöt ovat lisääntyneet Suomessa. Asiakastiedon mukaan henkilöasiakkaiden ensimmäisiä maksuhäiriömerkintöjä rekisteröitiin tammi-maaliskuussa 2023 noin 7 % enemmän kuin tammi-maaliskuussa 2022.^{5 6} Erityisesti kasvaneet sähkölaskut ovat aiheuttaneet merkintöjä, ja kasvua sähkölaskuihin liittyneisiin merkintöihin oli edellisvuoteen verrattuna 15 %.

Alkuvuoden 2023 heikko suhdannetilanne on näkynyt kuluttajien luottamuksessa kaikissa Pohjoismaissa (Kuvio 4). Kuluttajien ja yritysten näkymiä ovat vaisun talouskasvun lisäksi heikentäneet korkea inflaatio, korkojen ja elinkustannusten nousu. Huolien hieman helpottaessa kuluttajien luottamus on kohentunut Suomessa alkuvuoden 2023 aikana. Kuluttajien odotukset sekä omasta että Suomen taloudesta ovat parantuneet, mutta ovat silti vaisulla tasolla. Samalla näkemykset omasta taloustilanteesta ovat tällä hetkellä hyvin matalalla tasolla. Muissa Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on ollut alkuvuoden 2023 aikana myös erittäin matala.

Kuvio 4. Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Tilastokeskus, Espoo: A1, Kunnissa: A1000000

2.4 Yritysten tilanne Suomessa

Vuonna 2022 yritystoimialojen arvonlisäyksen yhteenlaskettu volyymi⁷ kasvoi 2,4 %. Arvonlisäyksen volyymin kasvu oli voimakkainta teollisuudessa (+2,9 %). Myös palvelualat kasvoivat 2,6 %, vaikka hieman edellisvuotta heikommin (+4,6 %). Samalla kauppa hyytyi ja rakentaminen alkoi hiipua. Erityisesti vuoden 2022 viimeinen neljännes oli lähes kaikilla toimialoilla (pl. palvelut ilman kauppaa) heikko.

Suomalaisten yritysten (pl. asuntoyhteisöt) rahoitusvarat⁸ olivat yhteensä 513,9 mrd. euroa vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä. Yritysten (pl. asuntoyhteisöt) rahoitusvarojen jakauma on pitkään säilynyt lähes ennallaan (Kuvio 5). Maaliskuussa 2023 osakkeita oli noin 177 mrd. euroa (37 % kaikista rahoitusvaroista) ja lainoja oli 134 mrd. euroa (noin 26 % rahoitusvaroista). Samaan aikaan yrityksillä oli

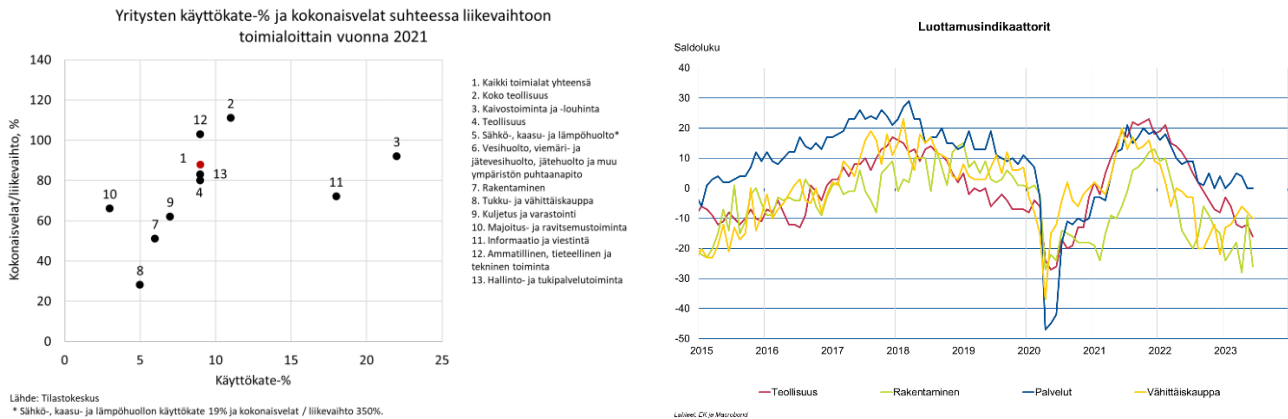
⁵ Maantieteellisesti tarkasteltuna maksuhäiriömerkintöjä on eniten henkilöillä, jotka asuvat Päijät-Hämeessä, Kanta-Hämeessä ja Satakunnassa. Vähiten maksuhäiriömerkinnän omaavia henkilöitä oli Pohjanmaalla ja Kainuussa. Tyypillisesti maksuhäiriömerkinnät ovat kuitenkin aiheutuneet muista kuin asuntolainoista, ja asiakkaina ei juurikaan ole ollut luottolaitosten asiakkaita.

⁶ Uuden luottotietolain takia maksuhäiriöiden tilastointi muuttui joulukuussa 2022, minkä seurauksena noin 19 000 henkilöltä poistui maksuhäiriömerkintä rekisteristä. Asiakastiedon tutkimuksen mukaan noin tuhat lakimuutoksen myötä rekisteristä poistettua henkilöä on jo kuitenkin saanut uusia maksuhäiriömerkintöjä. Tämä viittaisi siihen, että maksuhäiriömerkinnän omaavien henkilöiden taloustilanne on erittäin vaikea ja maksukyky heikko. Asiakastieto: <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto-media/uutiset/lakimuutos-vahensi-maksuhairioisten-henkiloiden-maaraa-mutta-asiakastieto-ennakoi-ylivelkaantumisen-jatkuvan.html>

⁷ Tilastokeskus. Neljännesvuosittainen kansantalouden tilinpito. Arvonlisäys saadaan vähentämällä yrityksen tuotannon arvosta käytettyjen väli tuotteiden arvo. Volyymi tarkoittaa tietoa, josta hintojen muutosten vaikutukset on poistettu. Arvonlisäyksen, tuoteverojen ja tuotetukipalkkioiden perusteella laskeaan bruttokansantuote, joka on kotimaisen tuotannon mitta kansantaloudessa.

⁸ Tilastokeskus: Rahoitustilinpito. Ei sisällä toimialakohtaista tietoa.

Kuvio 6. Yritysten kannattavuus ja elinkeinoelämän luottamusindikaattorit



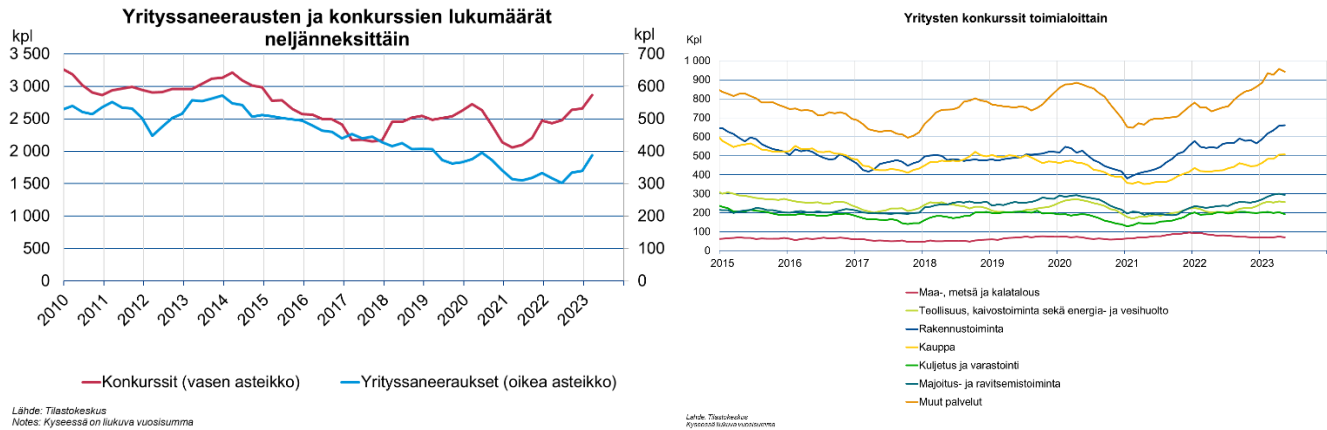
Suomen Yrittäjien tekemän gallupin¹¹ mukaan yritysten odotukset taloudellisen tilanteen kehittymisestä heikentyivät maaliskuussa 2023. Yritysten taloudellinen tilanne arvioidaan heikommaksi kuin toukokuussa 2022. Inflaatio kasvattaa yritysten tuotantokustannuksia, kuten esimerkiksi henkilöstökuluja ja raaka-aineiden hintoja. Samalla korkojen nousu näkyy puolestaan yritysten hankkiman velkarahoituksen (pankkilainat, joukkovelkakirjat) korkojen eli rahoituskustannusten nousuna. Toimintaympäristön heikkeneminen ja talouteen liittyvä epävarmuus ovat myös kiristäneet (jälleen)rahoituksen saatavuutta, mikä on heijastunut negatiivisesti esimerkiksi kasvuyritysten ja riskillisten projektien rahoitukseen ja toteutumiseen.

Heikko suhdannetilanne heijastuu myös yritysten näkymiin. Suomalaisen elinkeinoelämän luottamus on laskenut vuoden 2021 puolivälistä lähtien. Koronapandemian aikana suomalaiset yritykset raportoivat, että raaka-aineiden saatavuusongelmat haittasivat merkittävästi tuotantoa. Vuoden 2022 alusta lähtien myös vaimentunut kysyntä on entistä enemmän haitannut yritysten kasvua. Korkeasta inflaatiosta huolimatta kapasiteetin ja raaka-aineiden ei raportoida olevan merkittävästi kasvun esteenä. Kesäkuussa 2023 elinkeinoelämän luottamus heikkeni edelleen, kun tilannetta verrataan vuoden takaiseen tilanteeseen. Teollisuuden luottamus jatkoi tasaista alamäkeä: tuotannon arvioidaan vähentyvän samalla kun tilauskannat jatkavat ohentumistaan. Vähittäiskaupan ja teollisuuden luottamus säilyi lähes entisellä tasolla. Myös rakentamisen näkymät ovat synkät ja tilauskannan arvioidaan olevan selkeästi normaalina pidetyn tason alapuolella. Vähittäiskaupan tilanne ehti parantua hieman alkuvuodesta, mutta kesäkuussa 2023 myyntiodotukset kääntyivät jälleen laskuun. Palvelujen luottamus on säilynyt nollan tietämissä, mutta alan suhdannekuva on edelleen negatiivinen.

Yritysten konkurssit ja yrityssaneerausten lukumäärät ovat kasvaneet (Kuvio 7). Yritysten konkurssit ovat kasvaneet lähes yhtä jaksoisesti vuoden 2021 lopusta lähtien. Kasvua selittää osin vuonna 2020 konkurssilakiin tehty väliaikainen muutos, joka rajoitti velallisen asettamista konkurssiin velkojan hakemuksesta. Lakimuutos oli voimassa lokakuun 2020 loppuun asti. Toukokuussa 2023 yritysten konkurssit kasvoivat 21 % verrattuna toukokuuhun 2022. Myös henkilötyövuosina mitattuna haettujen konkurssien määrä vaikuttaisi kasvaneen vuoden 2023 alkupuoliskolla. Yrityssaneeraukset puolestaan kasvoivat neljännesvuositilastojen perusteella 23 % tammi-maaliskuussa 2023. Yrityssaneeraukset ovat kasvaneet vuoden 2022 kolmannelta neljänneksestä lähtien.

¹¹ Yrittäjägallup: Yritysten näkymät ovat vaimentuneet, moni raportoi kannattavuuden heikentyneen, 15.5.2023, [Yrittäjägallup: Yritysten näkymät ovat vaimentuneet, moni raportoi kannattavuuden heikentyneen - Yrittajat.fi](https://www.fin-fsa.fi/yrityssaneeraukset)

Kuvio 7. Yrityssaneeraukset ja konkurssit



Konkurssiin menneistä yrityksistä on myös saatavissa tietoa toimialoittain. Toukokuussa 2023 konkurssseja tehtiin lukumääräisesti eniten rakentamisen ja muiden palveluiden¹² toimialoilla. Konkurssit ovat kuitenkin lisääntyneet vuositasolla lähes kaikilla toimialoilla. Toukokuuhun 2022 verrattuna konkurssit lisääntyivät eniten majoitus- ja ravintolapalveluissa (+26 %), teollisuudessa (+25 %) sekä rakennusalalla (+22 %) ja kaupan alalla (+20 %). Kuljetuksen ja varastoinnin alalla konkurssit puolestaan vähenivät.

Yrityssektorin tilanteesta kertoo osaltaan myös lopettaneiden ja aloittaneiden yritysten lukumäärät. Vuoden 2022 lopussa lopettaneita yrityksiä oli hieman enemmän (1,5 %) kuin edellisen vuoden lopussa. Samaan aikaan aloittaneiden yritysten määrä säilyi lähes ennallaan (-0,3 % 12/2022 vs. 12/2021). Toimialoittain tarkasteltuna eniten lopettaneiden yritysten määrä kasvoi taiteen, viihteen ja virkistystoimialalla (+14 %), hallinto- ja tukipalveluissa (+7 %), sähkö-, kaasu- ja lämpöhuollossa (+8 %), terveydessä ja sosiaalipalveluissa (+6 %) sekä teollisuudessa (+8 %). Rakennusalalla lopettaneiden yritysten määrä kasvoi hieman (+2,5 %). Aloittaneiden yritysten määrä laski puolestaan eniten teollisuudessa (-5 %), tukku- ja vähittäiskaupassa (-9 %), majoitus- ja ravitsemustoiminnassa (-3 %), taiteen, viihteen ja virkistystoimialalla (-8 %), informaatio- ja viestintäalalla (-9 %) sekä kiinteistöalan toiminnassa (-16 %). Rakennusalalla aloittaneiden yritysten lukumäärä väheni hieman (-0,9 % y-o-y).

Asiakastiedon tietojen mukaan yritysten uusien maksuhäiriöiden määrät ovat nousseet kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Yritysten uudet maksuhäiriömerkinnät kasvoivat 20 % tammi-maaliskuussa 2023 verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen neljännekseen. Kallis sähkö on tuottanut taloudellisia ongelmia myös yrityksille, sillä sähkölaskuista on rekisteröity maksuhäiriöitä myös yrityksille. Näistä eniten oli ravintoloita ja kiinteistöalan yrityksiä.

Rakentamisen osuus yksityisistä investoinneista on Suomessa varsin suuri (noin 50 prosenttia), minkä vuoksi rakentamisen voimakas laskusuhdanne ja rakennustoiminnan hiljeneminen vaikuttaa osaltaan talouskasvun hiipumiseen. Suomalaispankeilla on lisäksi varsin paljon kiinteistövakuudellisia lainoja.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia helmi-huhtikuun 2023 aikana yhteensä 6,3 miljoonaa kuutiometriä, joka oli 47 % vähemmän kuin vuotta aiemmin (Kuvio 8). Uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia eniten Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla. Mutta kaikista maakunnista vain Kainuussa ja Ahvenanmaalla myönnettyjen

¹² Muiden palveluiden päätoimiala käsittää mm. informaatio- ja viestintäpalvelut, rahoitus- ja vakuutustoiminnan, kiinteistöalan toiminnan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan, hallinto- ja tukipalvelut, koulutuspalvelut, terveys- ja sosiaalipalvelut sekä taide-, viihde- ja virkistystoiminnan.

rakennushankkeiden kuutiomäärät kasvoivat vuodentakaisesta. Myös aloitettujen rakennushankkeiden kuutiomäärä väheni huhtikuussa 2023 vuodentakaisesta (-22 %). Esimerkiksi monet ammattimaiset asuinrakennuttajat kuten Sato ja Kojamo ovat ilmoittaneet, että ne eivät tällä hetkellä aloita uusia rakennushankkeita, mutta vievät eteenpäin aikaisemmin aloitettuja hankkeita. Samalla kun myönnetyt rakennusluvut ja aloitettujen hankkeiden lukumäärä on pienentynyt, valmistuneiden hankkeiden lukumäärä on kasvanut. Markkinoilla siis valmistuu vielä runsaasti uusia kohteita. Rakennushankkeita valmistui vuoden 2023 tammikuun ja maaliskuun välisenä aikana kuutiomäärällä mitattuna eniten Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Pohjois-Pohjanmaalla.

Rakennusteollisuus RT ennakoii uusien rakennushankkeiden aloitusten putoavan kuluvana vuonna reilusti, minkä vuoksi rakentamisen volyyymi on heikko myös ensi vuonna. Rakentamisen volyyymi kasvaa vasta vuonna 2025. Myös muun kuin asuntorakentamisen näkymät ovat varsin epävarmoja ja volyymin kasvuennusteet tälle vuodelle ovat nollan tuntumassa tai negatiivisia. Vain ARA-asuntotuotannon ja korjausrakentamisen näkymät ovat lievästi kasvusuuntaisia.

Kuvio 8. Asuntorakentaminen

