



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2026

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2026 julkaistaan 30.10.2026.

Hypo-konsernin puolivuositarkastus on luettavissa Hypon kotisivuilta osoitteesta:

<https://www.hypo.fi/hypo-sijoittajille/hypo-taloudelliset-tiedot/>

HYPO-KONSERNIN TAMMI-KESÄKUU 2026

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto laski, mutta näkymät säilyivät vakaana epävarmasta maailman ja Suomen taloustilanteesta huolimatta.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

"Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa edelleen turvaa ja tuottoa toimintaympäristön jatkuvista epävarmuuksista huolimatta. Vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvalla tasolla. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät erittäin alhaisella tasollaan. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysyttyjä. Asuntorahoitusta haetaan meiltä edelleen vahvasti, ja vastaamme kysyntään aiempaa useamman asuntorahoituksen asiantuntijan voimin."

- Liikevoitto oli 3,6 miljoonaa euroa (5,2 milj. € 1-6/2025)
- Korkokate oli 7,7 miljoonaa euroa (10,1 milj. € 1-6/2025)
- Nettopalkkiotuotot olivat 4,0 miljoonaa euroa (2,9 milj. € 1-6/2025)
- Muut tuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (1,5 milj. € 1-6/2025)
- Kokonaiskulut olivat 10,7 miljoonaa euroa (9,3 milj. € 1-6/2025)
- Järjestämättömät saamiset olivat 0,32 % lainakannasta (0,26 % 31.12.2025)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2025)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 21,9 % (22,9 % 31.12.2025)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 377,8 % (277,4 % 31.12.2025)

Konsernin avainluvut

(1 000 €)	1-6/2026	1-6/2025	4-6/2026	4-6/2025	1-12/2025
Korkokate	7 669	10 058	3 899	5 262	19 284
Palkkiotuotot netto	3 994	2 935	2 334	1 827	5 985
Muut tuotot yhteensä	2 611	1 514	757	483	3 623
Kulut yhteensä	-10 709	-9 315	-5 200	-4 652	-19 805
Liikevoitto	3 565	5 193	1 791	2 920	9 086
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 811 183	2 819 177	2 811 183	2 819 177	2 751 992
Talletukset	1 635 957	1 521 716	1 635 957	1 521 716	1 504 008
Taseen loppusumma	3 779 084	3 570 870	3 779 084	3 570 870	3 645 970
Oman pääoman tuotto (ROE) %	3,5	5,0	3,5	5,8	4,4
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	21,9	21,8	21,9	21,8	22,9
Kulu-tuotto -suhde %	73,6	63,3	74,1	61,2	68,5
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,32	0,39	0,32	0,39	0,26
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	31,6	30,8	31,6	30,8	31,1
Luotot / talletukset %	171,8	185,3	171,8	185,3	183,0
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	377,8	232,2	377,8	232,2	277,4
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	120,1	110,6	120,1	110,6	110,2
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,2	4,4	4,2	4,4	4,3

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätiedot: Toimitusjohtaja Ari Pauna p.(09)228 361, 050 353 4690
Talousjohtaja Mikke Pietilä p.(09)228 361, 050 439 6820

HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa kotimainen asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitoskonserni Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutusluottoja.

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo lähes 23 tuhatta asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Suomen Asuntohypopankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, luottoja, vuokra-asuntoja ja notariaattipalveluja. Suomen Asuntohypopankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama pankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on ’BBB/A-2’ vakain näkymin (S&P Global Ratings 10.6.2026).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on ’AAA’ vakain näkymin (S&P Global Ratings katepooli 1 28.5.2026 ja katepooli 2 22.12.2025).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu jatkui vuoden toisella neljänneksellä. Talouden näkymät pysyivät kuitenkin epävarmoina globaalien kriisien vuoksi. Sodan luovat yhä riskin aiempaa hitaammalle talouskasvulle ja korkeammalle inflaatiolle. Lähi-idän kriisi ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ovat jatkuneet ja kansainvälisen kauppapolitiikan epävarmuus pysynyt koholla. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi nousi huhti-kesäkuussa hieman maaliskuun tasoltaan. Suomen talouskasvu vahvistui selvästi toisella vuosineljänneksellä.

EKP:n neuvosto nosti ohjauskorkojaan 0,25 prosenttiyksiköllä kesäkuussa Lähi-idän sodan synnyttämien uusien inflaatiopaineiden vuoksi. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmissa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti, ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Euroalueen pitkät riskittömät korot laskivat huhti-kesäkuussa maltillisesti, kun odotukset energiamarkkinoiden normalisoitumisesta kohosivat. Lyhyissä euriborkoroissa ei nähty voimakkaita muutoksia ja 12 kuukauden euribor oli vuosineljänneksen lopussa 2,73 prosenttia.

Korjausrakentamisen arvo jatkoi maltillista nousuaan vuoden alussa. Kuluttajien luottamus parani kesäkuussa korkeimmilleen sitten Venäjän hyökkäyssodan alun, jolloin myös asunnonostoaiheet sekä peruskorjausaiemukset kohenivat. Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat maaliskuukuukaudessa vuoden takaisesta ja rakennusalan suhdannetilanne pysyi yhä hyvin heikkona.

Suomalaisten yritysten talletuskanta oli kesäkuun lopussa 47,0 mrd. euroa. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 42,1 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 4,1 mrd. euroa ja sijoitustalletuk-

sia 0,8 mrd. euroa. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi kesäkuussa 2,6 prosenttia vuoden takaisesta.

Koko maan asuntolainakanta oli kesäkuussa lähellä vuoden takaista tasoaan. Asuntolainakannan keskiprosentti oli 2,93 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskiprosentti oli 3,19 prosenttia. Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli kesäkuun lopussa 118,1 mrd. euroa ja talletusten keskiprosentti 0,84 prosenttia. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 72,2 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 16,8 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 29,1 mrd. euroa.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi kesäkuussa 1,8 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli kesäkuussa 29 000 vähemmän kuin vuosi sitten ja työttömien määrä kasvoi 39 000 henkilöllä vuoden takaisesta.

Vanhon osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan huhti-kesäkuussa 3,9 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan 4,2 prosenttia, kun muualla maassa lasku oli 3,5 prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat huhti-kesäkuussa noin 16 prosenttia vuoden takaisesta. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana.

Kuluttajahintojen vuosimuutos oli kesäkuussa 2,1 prosenttia. Asteittain koheneva suhdanne tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen kysyntää ja lainakan- nan kasvua Suomessa. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien suljettujen tonttirahastojen kasvulle.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HUHTI-KESÄKUU 2026

Konsernin liikevoitto oli 1,8 miljoonaa euroa (2,9 milj. € 1.4- 30.6.2025). Tuotot laskivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 7,0 miljoonaa euroa (7,6 milj. €). Kulut nousivat ja olivat yhteensä 5,2 miljoonaa euroa (4,7 milj. €).

TAMMI-KESÄKUU 2026

Konsernin liikevoitto oli 3,6 miljoonaa euroa (5,2 milj. € 1.1- 30.6.2025). Tuotot pysyivät lähes samalla tasolla kuin vertailukaudella ja olivat yhteensä 14,3 miljoonaa euroa (14,5 milj. €).

Korkokate laski vertailukaudesta ja oli 7,7 miljoonaa euroa (10,1 milj. €) johtuen likviditeetin vertailukautta suuremmasta määrästä sekä yleisestä korkotason kehityksestä. Nettopalkkiotuotot nousivat vertailukaudesta ja olivat 4,0 miljoonaa euroa (2,9 milj. €). Muut tuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (1,5 milj. €) ja sisälsivät asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot, jotka olivat 2,1 miljoonaa euroa (1,1 milj. €) sekä käypään arvoon tuloslaskelman ja käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahavarojen nettotuotot, jotka olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

Kulut nousivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 10,7 miljoonaa euroa (9,3 milj. €). Kulujen nousu johtui panostuksista myynnin ja asiakaspalvelun henkilöstön määrään.

Konsernin laaja tulos 3,3 miljoonaa euroa (4,2 milj. €) sisältää katsauskauden 3,0 miljoonan euron (4,2 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,3 miljoonaa

euroa (-0,02 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä oli 91 henkilöä (71 henkilöä 31.12.2025). Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta oli katsauskauden päättyessä 2 811,2 miljoonaa euroa (2 752,0 milj. € 31.12.2025).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 31,6 % (31,1 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 8,8 miljoonaa euroa (7,1 milj. €), mikä on 0,32 % (0,26 %) lainakannasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa nousi hieman vertailukaudesta ja oli 0,4 miljoonaa euroa (0,2 milj. €), johtuen odotettavissa olevien luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttavan Forward Looking Factorin (FLF) nostosta tasolle 1. Merkittäviä tasosiirtymiä ei ole tapahtunut.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 807,5 miljoonaa euroa (752,0 milj. € 31.12.2025), mikä oli 21,4 % (20,6 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä taseessa oli 806,5 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksia oli yhteensä 213,8 miljoonaa euroa ja niistä 81,5 % (72,0 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 89,8 % (92,5 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 377,8 % (277,4 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuuspohjaisen järjestelyn ylikate 9,0 miljoonaa euroa (8,2 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä oli 87,0 miljoonaa euroa (79,5 milj. €). Omistusten kokonaismäärä oli 2,3 % (2,2 %) kokonaistaseesta. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupun-

kiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 3,1 miljoonaa euroa (3,0 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat olivat tasearvoltaan 50,4 miljoonaa euroa (42,3 milj. € 31.12.2025) ja velat 51,0 miljoonaa euroa (43,3 milj. €). Johdannaissovelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi hieman ollen katsauskauden lopussa 1 636,0 miljoonaa euroa (1 504,0 milj. € 31.12.2025). Talletukset muodostivat 47,0 % (44,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 800,0 miljoonaa euroa (1 800,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 41,0 miljoonaa euroa (86,0 milj. €).

Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyessä 120,1 % (110,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä oli katsauskauden päättyessä 3 480,4 miljoonaa euroa (3 396,2 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 176,5 miljoonaa euroa (173,2 milj. € 31.12.2025). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli 21,9 % (22,9 %). Katsauskauden voitto on sisällytetty ydinpääomaan Finanssivalvonnan myöntämällä luvalla. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa 4,2 % (4,3 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,5 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta 8,0 %, kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 %, harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 1,25 %, ohjeellisesta lisäpääomasuosituksista 0,75 %, järjestelmäriskipuskurista 1,0 % sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista 0,01 %.

Finanssivalvonta on 23.5.2025 asettanut Suomen Hypoteek-

PÄÄOMAVAATIMUS

	Vähimmäispääomavaatimus *	Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus *	Kiinteä lisäpääomavaatimus	Muuttuva lisäpääomavaatimus**	Järjestelmäriskipuskuri	Ohjeellinen lisäpääomasuositus	Pääomavaatimus yhteensä
Ydinpääoman - CET1	4,50 %	0,70 %	2,50 %	0,01 %	1,00 %	0,75 %	9,47 %
Ensisijaisen lisäpääoman - AT1	1,50 %	0,23 %					1,73 %
Toissijaisen pääoman - T2	2,00 %	0,31 %					2,31 %
Yhteensä	8,00 %	1,25 %	2,50 %	0,01 %	1,00 %	0,75 %	13,51 %

* AT1- ja T2-pääomavaatimukset on mahdollista täyttää ydinpääomalla.

** Konsernin vastuiden maantieteellinen jakauma huomioiden.

kiyhdistyksen konsernille 1,25 prosentin suuruisen harkin-
nanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Uusi
vaatimus tuli voimaan 31.12.2025 ja on voimassa enintään
31.12.2028 asti.

Finanssivalvonta on 12.12.2025 asettanut Suomen Hypoteek-
kiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituks-
sen suuruudeltaan 0,75 prosenttia kokonaisriskin määrästä.
Ohjeellinen lisäpääomasuositus tuli voimaan 31.3.2026 alkaen.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on yksi useista suomalaisista
luottolaitoksista, joille Finanssivalvonta asetti 26.6.2025 ydin-
pääomalla katettavan 1,0 prosentin suuruisen järjestelmäriski-
puskurin. Vaatimusta sovelletaan Suomen Hypoteekkiyhdis-
tyksen konsernitasolla. Vaatimus tulee voimaan 1.7.2026 ja on
voimassa toistaiseksi. Nykyinen järjestelmäriskipuskurivaati-
mus on 1,0 prosenttia.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkit-
täviä muutoksia. Yksityiskohtaisemmat riskienhallinnan käy-
tännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen
yhteydessä.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

(1 000 €)	30.6.2026	31.12.2025
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	176 533	173 183
Vähennykset ydinpääomasta	-15 971	-14 579
Ydinpääoma (CET1)	160 562	158 604
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	160 562	158 604
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	160 562	158 604
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisris- ki)	734 802	694 004
- josta luottoriskin osuus	689 781	648 813
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	44 255	44 255
- josta muiden riskien osuus	766	935
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisris- kin määrään (%)	21,9	22,9
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa koko- naisriskin määrään (%)	21,9	22,9
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa koko- naisriskin määrään (%)	21,9	22,9
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

MUUT OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo keskittyy vuonna 2026 ydintoimintojensa vahvistami-
seen ja kannattavuuden parantamiseen.

Katsauskaudella panostettiin asiakasrajapinnassa työskentele-
vän henkilöstömäärän vahvistamiseen.

Suomen Asuntohypopankki Oy (AHP) aloitti katsauskau-
della luotonmyöntötoiminnan, kun peruspankijärjestelmän
tekninen toteutus lainanmyönnölle AHP:sta valmistui. Vaikka
AHP:lla on ollut toimilupansa puitteissa valmius myöntää luot-
toja myös aiemmin, toiminta aloitettiin nyt osana Hypo-kon-
sernin strategista kehityshanketta. Luotonmyöntötoiminnan
aloitus tukee konsernin pitkän aikavälin kilpailukykyä ja kasvu-
mahdollisuuksia ja luo Hypo-konsernille pohjan tasavertaisiin
toimintaedellytyksiin suhteessa alan muihin toimijoihin.

Suomen hallitus jätti maaliskuun lopussa eduskunnalle esi-
tyksen liittyen kestävyysraportoinnin muutoksiin. Esityksen
mukaan kestävyysraportointivelvollisten piiri supistuu ja ra-
portointivaatimuksia kevennetään korotettujen kynnysarvojen
myötä. Suomen eduskunta on hyväksynyt esityksen 16.6.2026.
Uudet säännökset ovat tulleet voimaan 30.6.2026 ja niiden
seurauksena Hypo-konserni jää kestävyysraportointivelvolli-
suuden ulkopuolelle, eikä sillä ole velvollisuutta laatia kestä-
vyysraporttia 1.1.2027 alkavalta tai sitä seuraavilta tilikausilta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUS- KAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.6.2026 päättymisen jälkeen Suomen
Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja
taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutok-
sia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa globaalin epävarmuuden vallitessa, työ-
markkinat ovat yhä viileät ja ulkomaankauppa kangertelee,
mutta talouden näkymät paranevat edelleen kuluvan vuoden
2026 aikana. Rakennusalan suhdanne on heikko, rakennusin-
vestoinnit aiempaa vähäisemmät ja kiinteistörahastoihin liit-
tyvät riskit koholla. Nousevat palkat tukevat kuluttajien osto-
voimaa. Asuntokauppa toipuu ja korjausrakentaminen kasvaa
maltillisesti, mutta korkokehitykseen liittyy myös paljon epä-
varmuutta. Asuntoaloitukset pysyvät vielä alhaisina, ja asunto-
jen hinnat kääntyvät nousuun epävarmuuden hellittäessä. Alue-
elliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat. Kaupungistuminen
jatkuu asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asuntokaup-
paa ja asuntolainojen sekä taloyhtiölainojen kysyntää erityises-
ti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kan-
nattavuuden parantamiseen. Hypo toistaa 30.1.2026 julkaistul-
la tilinpäätöstiedotteella antamansa arvion. Vuoden 2026 liike-
voiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle kuin vuoden
2025 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä,
Ukrainan ja Lähi-idän sodista sekä epävakasta maailmantilan-
teesta johtuvia huomattavia epävarmuuksia.

Helsingissä 10. päivänä elokuuta 2026

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

(1 000 €)	1-6/2026	1-6/2025	4-6/2026	4-6/2025	1-12/2025
Korkotuotot	52 960	56 831	26 158	27 568	109 862
Korkokulut	-45 291	-46 773	-22 259	-22 306	-90 578
KORKOKATE	7 669	10 058	3 899	5 262	19 284
Palkkiotuotot	4 124	3 044	2 400	1 881	6 206
Palkkiokulut	-130	-109	-66	-54	-222
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden netto- tuotot	521	419	-584	52	1 340
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen net- totuotot	1	11	0	0	11
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 075	1 071	1 334	406	2 243
Liiketoiminnan muut tuotot	15	14	7	25	28
Henkilöstökulut	-5 704	-4 719	-2 739	-2 463	-10 458
Hallintokulut	-3 244	-2 865	-1 700	-1 406	-6 212
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-8 947	-7 584	-4 440	-3 869	-16 670
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-879	-830	-445	-421	-1 677
Liiketoiminnan muut kulut	-684	-763	-295	-346	-1 440
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-198	-138	-20	-17	-17
LIIKEVOITTO	3 565	5 193	1 791	2 920	9 086
Tuloverot	-530	-970	-245	-458	-1 561
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	3 035	4 223	1 546	2 462	7 526
TILIKAUDEN VOITTO	3 035	4 223	1 546	2 462	7 526

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(1 000 €)	1-6/2026	1-6/2025	4-6/2026	4-6/2025	1-12/2025
Tilikauden voitto	3 035	4 223	1 546	2 462	7 526
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-177	-1	303	23	-96
Yhteensä	-177	-1	303	23	-96
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	492	-17	730	72	71
Yhteensä	492	-17	730	72	71
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	314	-18	1 033	94	-25
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	3 350	4 205	2 579	2 556	7 501

KONSERNIN TASE

(1 000 €)	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
VARAT			
Käteiset varat	575 860	580 547	434 909
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	192 046	144 102	139 360
Saamiset luottolaitoksilta	16 905	14 890	11 116
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 811 183	2 751 992	2 819 177
Saamistodistukset	21 731	11 700	6 223
Osakkeet ja osuudet	37	31	31
Johdannaissopimukset	16 573	13 534	29 226
Aineettomat hyödykkeet	10 514	9 547	9 696
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	86 192	78 667	77 779
Muut aineelliset hyödykkeet	1 057	992	1 038
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	87 249	79 658	78 817
Muut varat	45 275	38 421	41 113
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 628	1 509	1 179
Laskennalliset verosaamiset	83	38	22
VARAT YHTEENSÄ	3 779 084	3 645 970	3 570 870
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille	17 789	20 008	19 998
Velat luottolaitoksille yhteensä	17 789	20 008	19 998
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 635 957	1 504 008	1 521 716
Muut velat	0	0	2 923
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille yhteensä	1 635 957	1 504 008	1 524 639
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 826 701	1 872 206	1 711 575
Johdannaissopimukset	34 454	29 409	33 412
Muut velat	74 422	33 365	98 425
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 967	3 676	2 853
Laskennalliset verovelat	10 259	10 115	10 080
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	41 236	38 645	38 645
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	-168	10	105
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	6 804	6 313	6 224
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	97 702	92 768	92 768
Tilikauden voitto	3 035	7 526	4 223
Oma pääoma yhteensä	176 533	173 183	169 888
VELAT YHTEENSÄ	3 779 084	3 645 970	3 570 870

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

30.6.2026

(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	5 000	38 645	6 322	22 924	100 293	173 184
Kauden voitto					3 035	3 035
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-227			-227
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1			1
Laskennallisten verojen muutos			48			48
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			615			615
Laskennallisten verojen muutos			-123			-123
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	314	0	0	314
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		2 591			-2 591	0
Oma pääoma 30.6.	5 000	41 236	6 637	22 924	100 737	176 533

31.12.2025

(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	5 000	37 712	6 347	22 924	93 700	165 683
Kauden voitto					7 526	7 526
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-128			-128
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			11			11
Laskennallisten verojen muutos			21			21
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			89			89
Laskennallisten verojen muutos			-18			-18
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	-25	0	0	-25
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		933			-933	0
Oma pääoma 31.12.	5 000	38 645	6 322	22 924	100 293	173 184

30.6.2025

(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	5 000	37 712	6 347	22 924	93 700	165 683
Kauden voitto					4 223	4 223
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1			1
Laskennallisten verojen muutos			-2			-2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-21			-21
Laskennallisten verojen muutos			4			4
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	-18	0	0	-18
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		933			-933	0
Oma pääoma 30.6.	5 000	38 645	6 329	22 924	96 991	169 888

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 €)

1-6/2026

1-6/2025

1-12/2025

Liiketoiminnan rahavirrat

Saadut korot ja palkkiotuotot	46 176	47 410	116 672
Maksetut korot ja palkkiokulut	-40 953	-53 130	-91 761
Luotto- ja takaustappiot	2	2	-111
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-9 439	-8 190	-17 467
Maksetut tuloverot	-1 419	-457	-1 224
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	-5 632	-14 364	6 109

Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)

Saamiset asiakkailta	-10 346	40 700	44 404
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-10 346	40 700	44 404

Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)

Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	128 438	-28 660	-43 650
Liiketoiminnan muut velat	106	-584	245
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	128 544	-29 244	-43 405

LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT

112 566

-2 908

7 108

Investointien rahavirrat

Saadut maksut käypään arvoon kirjatuista rahoitusvälineistä	27	61	11
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatuista rahoitusvälineistä	-8	0	0
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	2 628	1 898	4 735
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-7 847	-3 397	-5 234
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-1 921	-276	-923
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-7 121	-1 713	-1 412

Rahoituksen rahavirrat

Rahoitusvelkojen nostot	307 323	76 292	441 310
Rahoituvelkojen takaisinmaksut	-357 345	-18 245	-233 506
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-50 022	58 047	207 805

RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS

55 424

53 426

213 500

Rahavarat tilikauden alussa

750 049

536 549

536 549

Rahavarat tilikauden lopussa

805 473

589 975

750 049

RAHAVAROJEN MUUTOS

55 424

53 426

213 500

Rahavarat taseessa

Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	805 473	589 975	750 049
Muutokset, joihin ei liity maksua	1 068	-1 634	1 190
Tasearvo tilikauden lopussa	806 541	591 608	751 239

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä puolivuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-tilinpäätösstandardeja kuin konsernin 31.12.2025 tilinpäätöksessä. Puolivuosikatsaus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2026 alkaen tilikaudella ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä puolivuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Puolivuosikatsausta tulee lukea yhdessä vuodelta 2025 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.6.2026 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa. Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina. Tuloksen vertailulukuna on käytetty vuoden 2025 vastaavien jaksojen lukuja. Tase- ja muiden poikkileikkaustyyppisten erien vertailulukuna on käytetty vuoden 2025 lopun tilannetta, ellei toisin mainita.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Puolivuosikatsausta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen kokonaan omistaman Suomen Asuntopankki Oy:n sekä konsernin 54,6-prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen. Suomen Asuntopankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä. Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistussuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden 2026 aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistä ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot korvaa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin. Standardi sisältää uusia vaatimuksia tilinpäätöksen esittämisestä ja liitetiedoista sekä tähtää taloudellisen raportoinnin yhdenmukaistamiseen ja vertailukelpoisuuden parantamiseen. Standardin keskeiset muutokset koskevat erityisesti tuloslaskelman rakennetta, jossa tuotot ja kulut luokitellaan viiteen ryhmään; liiketoiminta, sijoitustoiminta, rahoitus, tuloverot ja lopetetut toiminnot. Lisäksi standardi sisältää uusia vaatimuksia tilinpäätöksen ja liitetietojen erien yhdistämisestä ja erittelystä sekä johdon määrittämien tuloksellisuutta kuvaavien tunnuslukujen esittämisestä. IFRS 18 tulee voimaan 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, ja sitä sovelletaan takautuvasti vertailukausiin.

Hypo-konserni arvioi parhaillaan IFRS 18 -standardin käyttöönoton vaikutuksia tilinpäätökseensä. Arvioinnissa tarkastellaan erityisesti tuloslaskelman erien luokittelua standardin mukaisiin ryhmiin sekä tilinpäätöksen ja liitetietojen esittämistapaan liittyviä muutostarpeita. IFRS 18 ei muuta konsernin kirjaamis- eikä arvostusperiaatteita minkä vuoksi standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan, tulokseen tai vakavaraisuuteen soveltamisen yhteydessä. Muutokset kohdistuvat tuloslaskelman rakenteen ja liitetietojen esittämistapaan.

Muilla IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

3. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.6.2026. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.6.2026.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1 000 €)	30.6.2026	31.12.2025
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 560	3 200
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	249 877	182 074
Yhteensä	252 437	185 274

5. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

			30.6.2026		31.12.2025	
(1 000 €)	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Julkisesti noteeratut						
Saamistodistukset	Käypään arvoon laa- jan tuloksen kautta arvostettavat	1	95 859	95 859	54 972	54 972
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdol- lisuuden perusteella kirjatut erät	1	112 943	112 943	100 831	100 831
Yhteensä			208 802	208 802	155 803	155 803
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 785 782	1 785 782	1 786 834	1 786 834
Yhteensä			1 785 782	1 785 782	1 786 834	1 786 834
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	575 860	575 860	580 547	580 547
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	16 905	16 905	14 890	14 890
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 811 183	2 811 183	2 751 992	2 751 992
Saamistodistukset	Käypään arvoon laa- jan tuloksen kautta arvostettavat	2	4 975	4 975		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laa- jan tuloksen kautta arvostettavat	2	37	37	31	31
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	16 573	16 573	13 534	13 534
Yhteensä			3 425 532	3 425 532	3 360 994	3 360 994
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	17 789	17 789	20 008	20 008
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 635 957	1 635 957	1 504 008	1 504 008
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	40 919	40 919	85 372	85 372
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	34 454	34 454	29 409	29 409
Yhteensä			1 729 120	1 729 120	1 638 798	1 638 798

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitusvarasopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista tai sellaisen puuttuessa, muutoin todettavissa olevin hinnoin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Tasojen (1,2,3) välillä ei ole tapahtunut siirtoja. Käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

3: Ei todettavissa oleva markkinahinta.

6. Lähipiiritiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä näiden kaikkien läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Suomen Asuntophoppankki Oy osti kesäkuussa Suomen Hypoteekkiyhdistykseltä 10 kpl Erottajan Pysäköintilaitos Oy:n osaketta sekä niihin liittyvän pääomallainan yhteensä 794 tuhannen euron kauppahinnalla.

7. Odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän tasojaottelu

(1000 €)	30.6.2026		31.12.2025	
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	84 007	-26	54 331	-11
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 748 565	-16	2 704 096	-9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	37 055	-217	34 203	-94
Taso 3, järjestämättömät saamiset	8 828	-179	7 141	-125
Yhteensä	2 794 448	-412	2 745 440	-228
Taseen ulkopuoliset sitoumukset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	251 892	0	182 074	0
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	540			
Taso 3, järjestämättömät saamiset	5			
Yhteensä	252 437	0	182 074	0

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi. ECL mallin Forward Looking Factorin (FLF) arvo nousi katsauskaudella tasolle 1. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain. Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

8. Tuottojen jaottelu

(1000 €)	1-6/2026	1-6/2025	4-6/2026	4-6/2025	2025
Korkotuotot	52 960	56 831	26 158	27 568	109 862
Korkokulut	-45 291	-46 773	-22 259	-22 306	-90 578
Korkokate	7 669	10 058	3 899	5 262	19 284
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	2 223	1 596	1 486	1 111	3 191
Tonttinotariaattipalveluista	1 727	1 297	827	693	2 699
Muusta toiminnasta	44	43	22	22	94
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 994	2 935	2 334	1 827	5 985
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatusta rahoitusinstrumenteista	522	430	-584	52	1 351
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	1 743	1 071	1 002	406	2 235
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	332		332		8
Muut tuotot	15	14	7	25	28
Muut tuotot yhteensä	2 611	1 514	757	483	3 623
Tuotot yhteensä	14 274	14 508	6 990	7 572	28 891

9. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

(1000 €)	30.6.2026			31.12.2025		
	Sidotut varat	Sitomattomat varat	Yhteensä	Sidotut varat	Sitomattomat varat	Yhteensä
Saamistodistukset	24 829	188 948	213 777	15 099	140 704	155 803
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 126 256	684 927	2 811 183	2 102 859	649 133	2 751 992
Muut	44 866	709 257	754 124	39 789	698 387	738 176
Yhteensä	2 195 952	1 583 132	3 779 084	2 157 747	1 488 223	3 645 970

(1000 €)	30.6.2026		31.12.2025	
	Vakuudelliset velat	Annetut vakuudet	Vakuudelliset velat	Annetut vakuudet
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, Joukkovelkakirjalainat	1 785 782	2 137 256	1 786 834	2 113 859
Johdannaissopimukset	34 455	58 696	29 152	43 888
Yhteensä	1 820 236	2 195 952	1 815 986	2 157 747

Vakuussidonnaiset varat koostuvat katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 2 196,0 milj. € (2 157,7 milj. €), joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.6.2026 oli 2 137,3 milj. € (2 113,9 milj. €).

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, oli 167,2 milj., ja sitomattomista luotoista 436,7 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Taloudellisen tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja =	Korkokate + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto (ROE) % =	Liikevoitto - tulosverot	x 100
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)	
Kulu-tuotto -suhde % =	Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä+ liiketoiminnan muut kulut	x 100
	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % =	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	x 100
	Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä	
	Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	
Odotettavissa olevat luottotappiot % =	Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle	x 100
	Luotot yleisölle kauden lopussa	
Luotot/talletukset % =	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	x 100
	Talletukset	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta % =	Talletukset	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat.	

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) % =	Likvidit varat	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	
Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) % =	Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus	x 100
	Vaadittava pysyvä rahoitus	
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) % =	Ensisijainen pääoma	x 100
	Vastuut yhteensä	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään % =	Ydinpääoma	x 100
	Kokonaisriski	
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

Tunnusluvut lasketaan Hypo-konsernissa vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti.

Taloudellisia tunnuslukuja ja muita avainlukuja ilmoitetaan IFRS -tilinpäätösnormistossa määriteltyjen ja nimettyjen tunnuslukujen rinnalla antamaan hyödyllistä lisätietoa toiminnasta. Taloudelliset tunnusluvut ja muut avainluvut kuvaavat taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai liiketoiminnan rahavirtoja, mutta ovat muita kuin IFRS -tilinpäätösnormistossa määriteltyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määriteltyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Tunnuslukujen selitteet:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut netto-tuotot, kun liiketoiminnan kulut, arvonalentumistappiot ja poistot on huomioitu.

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka ei jaa osinkoa.

Kulu–tuotto-suhde % kuvaa liiketoiminnan tehokkuutta suhteuttamalla kokonaiskulut kokonaistuottoihin. Tehokkuus on sitä parempi, mitä vähemmän tuotantopanoksia on tarvittu tuottojen kerryttämiseen.

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen.

Luotot / talletukset % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 prosenttia tarkoittaa, että talletusmuotoisen varainhankinnan rinnalla luotonantoa rahoitetaan tukkuvarainhankinnalla sekä omalla pääomalla.

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Odotettavissa olevat luottotappiot % vertaa luottokannasta odotettavien tulosvaikutteisten luottotappioiden suhdetta koko luottokantaan. Mitä pienempi suhdeluvun arvo on, sitä vähemmän odotetaan luottotappioita tulevaisuudessa aiheutuvan.

Katsauksen lähdetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki

Asuntojen hinnat; Tilastokeskus

Katsauksessa käytetään uusinta käytettävissä olevaa tilastotietoa.