SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2026

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2026 julkaistaan 29.1.2027.

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 26.2.2027.

Hypo-konsernin osavuosikatsaus on luettavissa Hypon kotisivuilta osoitteesta:

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

HYPO-KONSERNIN TAMMI–SYYSKUU 2026

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto laski korkokatteen heikkenemisen ja henkilöstöresursseihin tehtyjen investointien myötä, 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 5,8 miljoonaa euroa (8,0 milj. € 1–9/2025)
- Korkokate oli 11,7 miljoonaa euroa (14,7 milj. € 1–9/2025)
- Nettopalkkiotuotot olivat 5,7 miljoonaa euroa (4,4 milj. € 1–9/2025)
- Muut tuotot olivat 4,2 miljoonaa euroa (2,6 milj. € 1–9/2025)
- Kokonaiskulut olivat 15,7 miljoonaa euroa (13,6 milj. € 1–9/2025)
- Järjestämättömät saamiset olivat 0,47 % lainakannasta (0,26 % 31.12.2025)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2025)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 21,5 % (22,9 % 31.12.2025)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 295,0 % (277,4 % 31.12.2025)

Konsernin avainluvut

(1 000 €)	1-9/2026	1-9/2025	7-9/2026	7-9/2025	1-12/2025
Korkokate	11 694	14 686	4 025	4 627	19 284
Palkkiotuotot netto	5 699	4 400	1 705	1 465	5 985
Muut tuotot yhteensä	4 175	2 551	1 564	1 037	3 623
Kulut yhteensä	-15 720	-13 646	-5 011	-4 331	-19 805
Liikevoitto	5 848	7 990	2 283	2 798	9 086
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 836 388	2 803 314	2 836 388	2 803 314	2 751 992
Talletukset	1 735 365	1 554 170	1 735 365	1 554 170	1 504 008
Taseen loppusumma	3 790 139	3 670 991	3 790 139	3 670 991	3 645 970
Oman pääoman tuotto (ROE) %	3,8	5,2	4,3	5,5	4,4
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	21,5	22,1	21,5	22,1	22,9
Kulu-tuotto -suhde %	72,1	62,2	69,2	60,0	68,5
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,47	0,39	0,47	0,39	0,26
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	31,8	30,8	31,8	30,8	31,1
Luotot / talletukset %	163,4	180,4	163,4	180,4	183,0
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	295,0	212,1	295,0	212,1	277,4
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	119,9	110,2	119,9	110,2	110,2
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,3	4,3	4,3	4,3	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 kolmannella neljänneksellä geopoliittisesta ja kauppapoliittisesta epävarmuudesta huolimatta. Lähi-idän kriisi on nostanut energian hintoja ja lisää riskejä inflaation kiihtymisestä ja talouskasvun hidastumisesta. Myös Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi vahvistui heinä–syyskuussa, mikä viittaa maailmantalouden kasvunäkymien kohentumiseen. Suomen talouden elpyminen vahvistui kolmannella neljänneksellä, ja alustavat talousluvut osoittavat kasvun piristyneen selvästi.

EKP:n neuvosto nosti ohjauskorkojaan 0,25 prosenttiyksiköllä syyskuussa Lähi-idän kriisin ylläpitämien inflaatiopaineiden vuoksi. Talletuskorko nousi 2,50 prosenttiin. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmissa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti, eikä erääntyvien sijoitusten pääomia enää sijoiteta uudelleen. Euroalueen pitkät riskittömät korot nousivat heinä–syyskuussa inflaatio- ja korko-odotusten sekä globaalien joukkolainakorkojen nousun myötä. Myös euribor-korot nousivat, ja 12 kuukauden euribor oli vuosineljänneksen lopussa 3,33 prosenttia.

Korjausrakentamisen arvo jatkoi kasvuaan alkuvuonna. Kuluttajien luottamus on vähitellen kohentunut ja nousi elokuussa jo pitkän aikavälin keskiarvonsa tuntumaan, mutta heikkeni hieman syyskuussa. Asunnonostoaikeet jäivät hieman tavanomaista vähäisemmiksi, mutta peruskorjausaikomukset olivat keskimääräisellä tasolla. Asuntorakentamisen aloitukset pysyivät vähäisinä, vaikka rakennusalan luottamus vahvistui kolmannella neljänneksellä muun rakentamisen piristymisen tukemana.

Suomalaisten yritysten talletuskanta oli syyskuun lopussa 47,7 mrd. euroa. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 42,3 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 4,6 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 0,8 mrd. euroa. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi syyskuussa 2,6 prosenttia vuoden takaisesta.

Koko maan asuntolainakanta oli syyskuussa lähellä vuoden takaista tasoaan. Asuntolainakannan keskikorko oli 3,12 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 3,54 prosenttia. Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli syyskuun lopussa 118,1 mrd. euroa ja talletusten keskikorko 0,94 prosenttia. Talletuskannasta oli yön yli -talletuksia 71,8 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 17,8 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 28,5 mrd. euroa.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi syyskuussa 2,0 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli kolmannella vuosineljänneksellä 7 000 enemmän kuin vuosi sitten, mutta myös työttömien määrä kasvoi 18 000 henkilöllä vuoden takaisesta.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan heinä–syyskuussa 3,2 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan 2,9 prosenttia, kun muualla maassa lasku oli 3,5 prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat kolmannella vuosineljänneksellä noin 10 prosenttia vuoden takaisesta. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi edelleen korkeana.

Kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 2,5 prosenttia. Asteittain koheneva suhdanne tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen kysyntää ja lainakannan kasvua Suomessa. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien suljettujen tonttirahastojen kasvulle.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2026

Konsernin liikevoitto oli 2,3 miljoonaa euroa (2,8 milj. € 1.7- 30.9.2025). Tuotot nousivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (7,1 milj. €). Kulut nousivat ja olivat yhteensä 5,0 miljoonaa euroa (4,3 milj. €).

TAMMI-SYYSKUU 2026

Konsernin liikevoitto oli 5,8 miljoonaa euroa (8,0 milj. € 1.1- 30.9.2025). Tuotot pysyivät samalla tasolla kuin vertailukaudella ja olivat yhteensä 21,6 miljoonaa euroa (21,6 milj. €).

Korkokate laski vertailukaudesta ja oli 11,7 miljoonaa euroa (14,7 milj. €) johtuen likviditeetin vertailukautta suuremmasta määrästä sekä yleisestä korkotason noususta. Nettopalkkiotuotot nousivat vertailukaudesta ja olivat 5,7 miljoonaa euroa (4,4 milj. €). Muut tuotot olivat 4,2 miljoonaa euroa (2,6 milj. €) ja sisälsivät asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot, jotka olivat 3,0 miljoonaa euroa (1,3 milj. €) sekä käypään arvoon tuloslaskelman ja käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahavarojen nettotuotot, jotka olivat 1,2 miljoonaa euroa (1,3 milj. €).

Kulut nousivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 15,7 miljoonaa euroa (13,6 milj. €). Kulujen nousu johtui panostuksista myynnin ja asiakaspalvelun henkilöstön määrään.

Konsernin laaja tulos 4,6 miljoonaa euroa (6,8 milj. €) sisältää katsauskauden 5,0 miljoonan euron (6,6 milj. €) voiton lisäksi

muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen -0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä oli 84 henkilöä (71 henkilöä 31.12.2025). Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta oli katsauskauden päättyessä 2 836,4 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 31,8 % (31,1 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 13,3 miljoonaa euroa (7,1 milj. €), mikä on 0,47 % (0,26 %) lainakannasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrä taseessa nousi hieman vertailukaudesta ja oli 0,4 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Nousu johtui osittain järjestämättömien saamisten määrän lisääntymisestä sekä yksittäisten asiakkaiden ei-järjestämättömiin vastuisiin liittyneen luottoriskin kasvusta. Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytettävän tulevaisuuskertoimen (Forward-Looking Factor, FLF) arvo oli katsauskauden päättyessä neutraali eli nolla (0,0 milj. € 31.12.2025).

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 781,6 miljoonaa euroa (752,0 milj. € 31.12.2025), mikä oli 20,6 % (20,6 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä taseessa oli 776,3 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksia oli yhteensä 212,5 miljoonaa euroa ja niistä 85,6 % (72,0 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 89,9 % (92,5 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 295,0 % (277,4 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuuspohjaisen järjestelyn ylikate 9,1 miljoonaa euroa (8,2 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä oli 87,7 miljoonaa euroa (79,5 milj. €). Omistusten kokonaismäärä oli 2,3 % (2,2 %) kokonaistaseesta. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun 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 65,4 miljoonaa euroa (42,3 milj. € 31.12.2025) ja velat 64,6 miljoonaa euroa (43,3 milj. €). Johdannaisvelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi ja oli katsauskauden lopussa 1 735,4 miljoonaa euroa (1 504,0 milj. € 31.12.2025). Talletukset muodostivat 49,3 % (44,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 800,0 miljoonaa euroa (1 800,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 23,0 miljoonaa euroa (86,0 milj. €).

Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyessä 119,9 % (110,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä oli katsauskauden päättyessä 3 518,5 miljoonaa euroa (3 396,2 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 177,8 miljoonaa euroa (173,2 milj. € 31.12.2025). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitetyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli 21,5 % (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 4,3 % (4,3 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,5 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta 8,0 %,

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.

kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 %, harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 1,25 %, ohjeellisesta lisäpääomasuosituksesta 0,75 %, järjestelmäriskipuskurista 1,0 % sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista 0,01 %.

Finanssivalvonta on 23.5.2025 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 1,25 prosentin suuruisen harkinnanvaraisen 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 Hypoteekkiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen 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 ydinpääomalla katettavan 1,0 prosentin suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimusta sovelletaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernitasolla. Vaatimus tuli voimaan 1.7.2026 ja on voimassa toistaiseksi.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

(1 000 €)	30.9.2026	31.12.2025
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	177 811	173 183
Vähennykset ydinpääomasta	-16 094	-14 579
Ydinpääoma (CET1)	161 717	158 604
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	161 717	158 604
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	161 717	158 604
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	752 574	694 004
- josta luottoriskin osuus	707 890	648 813
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	44 255	44 255
- josta muiden riskien osuus	429	935
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	21,5	22,9
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	21,5	22,9
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	21,5	22,9
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskohtaisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

MUUT OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo keskittyy vuonna 2026 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Turkka Suo nimitettiin Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vt. pankinjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 17.8.2026 alkaen.

Suomen hallitus jätti maaliskuun lopussa eduskunnalle esityksen liittyen kestävyysraportoinnin muutoksiin. Esityksen mukaan kestävyysraportointivelvollisten piiri supistuu ja raportointivaatimuksia 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 kestävyysraportointivelvollisuuden ulkopuolelle, eikä sillä ole velvollisuutta laatia kestävyysraporttia 1.1.2027 alkavalta tai sitä seuraavilta tilikausilta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.9.2026 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu vahvistuu globaalista epävarmuudesta huolimatta. Työmarkkinoiden elpyminen etenee viiveellä, mutta talouden näkymät ovat kohentuneet vuoden 2026 aikana. Rakennusalan suhdanne on vahvistumassa erityisesti muun kuin asuntorakentamisen vetämänä, mutta asuntotuotanto pysyy edelleen vähäisenä ja kiinteistörahastoihin liittyvät riskit koholla. Nousevat palkat ja vähitellen paraneva työllisyystilanne tukevat kuluttajien ostovoimaa. Asuntokauppa toipuu ja korjausrakentaminen kasvaa, mutta korkokehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta. Asuntoaloitukset pysyvät vielä alhaisina, ja asuntojen hintojen odotetaan kääntyvän vähitellen nousuun talouskasvun vahvistuessa ja asuntotarjonnan supistuessa. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat. Kaupungistuminen jatkuu, mikä kasvattaa asuntokauppaa sekä asuntolainojen ja taloyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Hypo toistaa 30.1.2026 julkaistulla tilinpäätöstiedotteella antamansa arvion. Vuoden 2026 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle kuin vuoden 2025 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan ja Lähi-idän sodista sekä epävakaasta maailmantilanteesta johtuvia huomattavia epävarmuuksia.

Helsingissä 30. päivänä lokakuuta 2026

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

(1 000 €)	1-9/2026	1-9/2025	7-9/2026	7-9/2025	1-12/2025
Korkotuotot	82 156	83 568	29 196	26 736	109 862
Korkokulut	-70 462	-68 882	-25 171	-22 109	-90 578
KORKOKATE	**11 694**	**14 686**	**4 025**	**4 627**	**19 284**
Palkkiotuotot	5 895	4 565	1 771	1 521	6 206
Palkkiokulut	-196	-165	-65	-56	-222
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	1 158	1 262	638	843	1 340
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	1	11	0	0	11
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 993	1 257	919	186	2 243
Liiketoiminnan muut tuotot	22	21	8	8	28
Henkilöstökulut	-8 388	-6 831	-2 685	-2 112	-10 458
Hallintokulut	-4 841	-4 320	-1 597	-1 455	-6 212
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-13 229	-11 151	-4 282	-3 567	-16 670
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 329	-1 253	-450	-422	-1 677
Liiketoiminnan muut kulut	-1 002	-1 047	-318	-284	-1 440
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-160	-195	39	-57	-17
LIIKEVOITTO	**5 848**	**7 990**	**2 283**	**2 798**	**9 086**
Tuloverot	-891	-1 415	-362	-445	-1 561
VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	**4 957**	**6 576**	**1 922**	**2 353**	**7 526**
TILIKAUDEN VOITTO	**4 957**	**6 576**	**1 922**	**2 353**	**7 526**

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(1 000 €)	1-9/2026	1-9/2025	7-9/2026	7-9/2025	1-12/2025
Tilikauden voitto	4 957	6 576	1 922	2 353	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	-883	-58	-706	-57	-96
Yhteensä	-883	-58	-706	-57	-96
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	553	244	62	261	71
Yhteensä	553	244	62	261	71
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	-329	186	-644	204	-25
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	**4 627**	**6 762**	**1 278**	**2 557**	**7 501**

KONSERNIN TASE

(1 000 €)	30.9.2026	31.12.2025	30.9.2025
VARAT			
Käteiset varat	548 738	580 547	550 210
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	191 020	144 102	143 896
Saamiset luottolaitoksilta	15 105	14 890	11 890
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 836 388	2 751 992	2 803 314
Saamistodistukset	21 431	11 700	11 696
Osakkeet ja osuudet	37	31	31
Johdannaissopimukset	4 062	13 534	19 966
Aineettomat hyödykkeet	10 262	9 547	9 477
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	86 898	78 667	78 474
Muut aineelliset hyödykkeet	1 045	992	998
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	87 943	79 658	79 472
Muut varat	72 718	38 421	39 557
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	2 194	1 509	1 444
Laskennalliset verosaamiset	241	38	37
VARAT YHTEENSÄ	**3 790 139**	**3 645 970**	**3 670 991**
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille	17 983	20 008	20 187
Velat luottolaitoksille yhteensä	17 983	20 008	20 187
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 735 365	1 504 008	1 554 170
Muut velat	0	0	1 435
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille yhteensä	1 735 365	1 504 008	1 555 605
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 765 156	1 872 206	1 841 429
Johdannaissopimukset	60 594	29 409	29 390
Muut velat	19 944	33 365	39 004
Siirtovelat ja saadut ennakot	3 017	3 676	2 774
Laskennalliset verovelat	10 269	10 115	10 156
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	-873	10	48
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	6 866	6 313	6 486
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	97 702	92 768	92 768
Tilikauden voitto	4 957	7 526	6 576
Oma pääoma yhteensä	177 811	173 183	172 445
VELAT YHTEENSÄ	**3 790 139**	**3 645 970**	**3 670 991**

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	30.9.2026					
(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	**5 000**	**38 645**	**6 322**	**22 924**	**100 293**	**173 183**
Kauden voitto					4 957	4 957
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-1 109			-1 109
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1			1
Laskennallisten verojen muutos			225			225
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			692			692
Laskennallisten verojen muutos			-138			-138
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	-329	0	0	-329
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		2 591			-2 591	0
Oma pääoma 30.9.	**5 000**	**41 236**	**5 993**	**22 924**	**102 659**	**177 811**

	31.12.2025					
(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarat	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**	**173 183**

	30.9.2025					
(1 000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.	**5 000**	**37 712**	**6 347**	**22 924**	**93 700**	**165 683**
Kauden voitto					6 576	6 576
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-70			-70
Laskennallisten verojen muutos			12			12
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			305			305
Laskennallisten verojen muutos			-61			-61
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	186	0	0	186
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		933			-933	0
Oma pääoma 30.9.	**5 000**	**38 645**	**6 534**	**22 924**	**99 343**	**172 445**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 €)	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Liiketoiminnan rahavirrat			
Saadut korot ja palkkiotuotot	75 542	78 457	116 672
Maksetut korot ja palkkiokulut	-62 899	-70 416	-91 761
Luotto- ja takaustappiot	3	-113	-111
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 742	-12 804	-17 467
Maksetut tuloverot	-2 062	-840	-1 224
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	**-4 157**	**-5 715**	**6 109**
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)			
Saamiset asiakkailta	-76 411	-3 005	44 404
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	**-76 411**	**-3 005**	**44 404**
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)			
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	224 714	1 936	-43 650
Liiketoiminnan muut velat	-27	-105	245
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	**224 687**	**1 831**	**-43 405**
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	**144 119**	**-6 889**	**7 108**
Investointien rahavirrat			
Saadut maksut käypään arvoon kirjatuista rahoitusvälineistä	27	5 511	11
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatuista rahoitusvälineistä	-8		
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	4 370	2 950	4 735
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-9 368	-4 760	-5 234
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-2 006	-419	-923
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	**-6 985**	**3 282**	**-1 412**
Rahoituksen rahavirrat			
Rahoitusvelkojen nostot	319 475	395 181	441 310
Rahoituvelkojen takaisinmaksut	-427 100	-211 410	-233 506
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	**-107 625**	**183 771**	**207 805**
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	**29 509**	**180 164**	**213 500**
Rahavarat tilikauden alussa	**750 049**	**536 549**	**536 549**
Rahavarat tilikauden lopussa	**779 558**	**716 712**	**750 049**
RAHAVAROJEN MUUTOS	**29 509**	**180 164**	**213 500**
Rahavarat taseessa			
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	779 558	716 712	750 049
Muutokset, joihin ei liity maksua	-3 265	-979	1 190
Tasearvo tilikauden lopussa	776 293	717 691	751 239

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

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

Tämä osavuosikatsaus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuosikatsausta tulee lukea yhdessä vuodelta 2025 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2026 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.

Osavuosikatsausta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen kokonaan omistaman Suomen Asuntohypopankki Oy:n sekä konsernin 54,6-prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen. Suomen Asuntohypopankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä. Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistusosuuden 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

IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa 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 ja sitä sovelletaan takautuvasti vertailukausiin.

Hypo-konserni on jatkanut IFRS 18 standardin käyttöönoton valmistelua. Standardilla odotetaan olevan vaikutusta tuloslaskelman sekä rahavirtalaskelman esittämistapaan ja liitetietoihin. Hypo-konsernin pääasialliset liiketoiminnat ovat rahoituksen tarjoaminen asiakkaille ja sijoittaminen sijoituskiinteistöihin. Suurin osa tuloslaskelman tuotto- ja kulueristä liittyy konsernin pääasiallisiin liiketoimintoihin ja luokitellaan IFRS 18:n mukaisesti liiketoiminnan ryhmään. IFRS 18 tuloslaskelman uudella esittämistavalla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta liikevoiton määrään. Konserni arvioi hallintokulujen vaihtoehtoisia esittämistapoja. Hypo-konserni ei ole toistaiseksi tunnistanut johdon määrittämiä tuloksellisuutta kuvaavia tunnuslukuja.

IFRS 18 standardin voimaantulon sekä IAS 7 standardin päivitysten myötä Hypo-konserni esittää rahavirtalaskelman käyttäen epäsuoraa mallia 1.1.2027 alkaen. Esittämistavan muutos yhtenäistää rahavirtojen vertailtavuutta tuloslaskelmaan sekä parantaa luettavuutta. Epäsuoraan rahavirtamalliin siirtymisellä ei ole vaikutusta kokonaisrahavirtaan, rahavarojen kokonaismäärään tai rahavarojen nettomuutokseen. Arviointi konsernin rahavirtojen luokittelemiseksi IFRS 18 perusteisesti on käynnissä.

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 arvopaperien liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.9.2026. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2026.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1 000 €)	30.9.2026	31.12.2025
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 560	3 200
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	214 618	182 074
Yhteensä	217 178	185 274

5. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

			30.9.2026		31.12.2025	
(1 000 €)	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis-periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Julkisesti noteeratut						
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	98 840	98 840	54 972	54 972
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	108 638	108 638	100 831	100 831
Yhteensä			207 478	207 478	155 803	155 803
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	1 742 431	1 742 431	1 786 834	1 786 834
Yhteensä			1 742 431	1 742 431	1 786 834	1 786 834
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	548 738	548 738	580 547	580 547
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintamenoon	2	15 105	15 105	14 890	14 890
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintamenoon	2	2 836 388	2 836 388	2 751 992	2 751 992
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	4 973	4 973		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	37	37	31	31
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	4 062	4 062	13 534	13 534
Yhteensä			3 409 302	3 409 302	3 360 994	3 360 994
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintamenoon	2	17 983	17 983	20 008	20 008
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintamenoon	2	1 735 365	1 735 365	1 504 008	1 504 008
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	22 725	22 725	85 372	85 372
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	60 594	60 594	29 409	29 409
Yhteensä			1 836 667	1 836 667	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 rahoitussopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin 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 Asuntohypopankki Oy osti kesäkuussa Suomen Hypoteekkiyhdistykseltä 10 kpl Erottajan Pysäköintilaitos Oy:n osaketta sekä pääomalainan yhteensä 794 tuhannen euron kauppahinnalla. Tilikauden kolmannella neljänneksellä ei ole toteutunut uusia lähipiiritapahtumia.

7. Odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän tasojaottelu

	30.9.2026		31.12.2025	
(1000 €)	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	103 086	-26	54 331	-11
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 769 748	-11	2 704 096	-9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	35 789	-182	34 203	-94
Taso 3, järjestämättömät saamiset	13 323	-182	7 141	-125
Yhteensä	**2 818 860**	**-374**	**2 745 440**	**-228**
Taseen ulkopuoliset sitoumukset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	216 449	0	182 074	0
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	308			
Taso 3, järjestämättömät saamiset	421			
Yhteensä	**217 178**	**0**	**182 074**	**0**

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi. ECL mallin Forward Looking Factorin (FLF) arvo laski katsauskaudella tasolle 0. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain. Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

8. Tuottojen jaottelu

(1000 €)	1-9/2026	1-9/2025	7-9/2026	7-9/2025	2025
Korkotuotot	82 156	83 568	29 196	26 736	109 862
Korkokulut	-70 462	-68 882	-25 171	-22 109	-90 578
Korkokate	11 694	14 686	4 025	4 627	19 284
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	3 177	2 318	954	674	3 191
Tonttinotariaattipalveluista	2 449	2 012	723	767	2 699
Muusta toiminnasta	73	70	29	23	94
Nettopalkkiotuotot yhteensä	5 699	4 400	1 705	1 465	5 985
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatuista rahoitusinstrumenteista	1 159	1 273	638	843	1 351
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 635	1 249	893	178	2 235
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	358	8	26	8	8
Muut tuotot	22	21	8	8	28
Muut tuotot yhteensä	4 175	2 551	1 564	1 037	3 623
Tuotot yhteensä	21 568	21 636	7 295	7 129	28 891

9. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

	30.9.2026			31.12.2025		
(1000 €)	Sidotut varat	Sitomattomat varat	Yhteensä	Sidotut varat	Sitomattomat varat	Yhteensä
Saamistodistukset	24 267	188 184	212 451	15 099	140 704	155 803
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 136 342	700 046	2 836 388	2 102 859	649 133	2 751 992
Muut	72 376	668 924	741 300	39 789	698 387	738 176
Yhteensä	2 232 985	1 557 154	3 790 139	2 157 747	1 488 223	3 645 970

	30.9.2026		31.12.2025	
(1000 €)	Vakuudelliset velat	Annetut vakuudet	Vakuudelliset velat	Annetut vakuudet
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, Joukkovelkakirjalainat	1 742 431	2 147 342	1 786 834	2 113 859
Johdannaissopimukset	59 753	85 643	29 152	43 888
Yhteensä	1 802 184	2 232 985	1 815 986	2 157 747

Vakuussidonnaiset varat koostuvat katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 2 233,0 milj. € (2 157,7 milj. €), joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2026 oli 2 136,3 milj. € (2 113,9 milj. €).

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, oli 166,8 milj., ja sitomattomista luotoista 456,9 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) % =
$$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)}} \times 100$$

Kulu-tuotto -suhde % =
$$\frac{\text{Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä+ liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$$

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % =
$$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$$

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 % =
$$\frac{\text{Odotetettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$$

Luotot/talletukset % =
$$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$$

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta % =
$$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$$

Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat.

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta
$$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$$

Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) % =
$$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)}} \times 100$$

Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) % =
$$\frac{\text{Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus}}{\text{Vaadittava pysyvä rahoitus}} \times 100$$

Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) % =
$$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vastuut yhteensä}} \times 100$$

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään % =
$$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$$

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 määritellyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Tunnuslukujen selitteet:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, 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.